

政府：一手新例不宜勿談修訂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)消委會報告早前批評地產商賣樓手法，又建議新例應適時進行檢討。署理運輸及房屋局局長邱誠武昨以書面回覆立法會議員提問，指一手新例自去年4月底實施至今僅一年多時間，仍需累積經驗，再作檢討，不宜勿談修訂。目前而言，透過銷售監管局與業界溝通並發出指引，可能較修改條例更能盡快達致效果。

銷監局累收 75 相關投訴

該份書面回覆提到，截至今年11月24日，發展商期間共推售約23,000個一手住宅物業，涉及131個發展項目。一手住宅物業銷售監管局(銷監局)期間共收到101宗投訴，當中75宗與條例有關，其餘的26宗無關。75宗有關條例的投訴共涉及40個新盤銷售，被投訴對象包括賣方、地產代理以及銷售過程中有參與人士。

另外，銷監局於新例實施後，至11月24日為止共檢視約660份售樓說明書(包括經修改的售樓說明書)、約1,500份價單、約850份銷售安排的文件，以及約4,800份印製廣告。該局檢視成交紀錄冊的次數達2,000次，檢視賣方指定的網站的次數達5,200次。該局對售樓處及示範單位共進行約1600次巡查，包括與地產代理監管局進行聯合巡查。

銷監局一直非常關注新盤銷售時出現「購樓意向登記」數



署理運輸及房屋局局長邱誠武指一手新例實行仍需要累積經驗，再作檢討。

目「發水」的情況。就一些涉嫌違例或不理想的情況，如可能會嚴重影響準買方的利益，銷售監管局在進行調查的同時，亦會第一時間透過媒體提醒準買方有關情況。

非常關注登記「發水」

截至11月24日，銷監局已向公眾發出13次有關個別一手住宅發展項目/期數的銷售事宜的提醒。

租管推出現時不宜

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)對於房屋需求管理措施，署理運輸及房屋局局長邱誠武昨日以書面回覆立法會議員提問時指，政府去年3月推出雙倍印花稅後，樓價升幅已緩和，措施推出前兩個月，每月樓價平均上升2.7%，但措施推出後，樓價於去年3月至今年9月，樓價平均每月升0.6%。另外，炒賣個案亦大幅下降。邱氏又指，需求管理措施是非常時期的非常措施，政府一直密切監察樓市的情況，並參考一系列的指標，適時作出檢討。面對近日租金不斷上升，政府強調現不宜推租管措施。

萬八公屋9個月內落成

他又表示，房屋署在未來9個月內，將有6個公共租住屋邨落成，提供大約18,000個單位。居屋方面，首批新建居屋項目現正施工，預計將於2016/17年度落成，可提供2,160個分別位於沙田、荃灣、青衣及元朗的單位，已計劃月底預售。

本港樓價高企，租金亦不斷攀升，有建議認為政府應重推租管措施。邱誠武重申，租

務管制本身極具爭議性，社會亦未有共識，政府須通盤考慮措施對不同持份者及整體住宅物業市場的影響。考慮到對整體公眾的利益，認為不適宜倉促推行租務管制措施。

租金高企癥結供求失衡

邱誠武指，政府已進行研究，分析香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗，並於今年7月向立法會房屋事務委員會匯報。本地和海外的實證研究均說明，推行租務管制可能會出現各種良好預期之外的效果。政府認為，租金高企的問題癥結在於房屋供求嚴重失衡，就此，政府須致力增加房屋供應，特別是公營房屋供應。

政府亦擔心在目前房屋供求嚴重失衡的情況下貿然對租務市場施加強外管制，可能會減低業主出租單位的意慾，令供應減少；同時，業主可能會於最初商議租約時提高租金，以減低租務管制將帶來的影響，致租金水平被推高。這樣可能會令目前最具迫切住屋需要的基層市民未見其利，先見其弊。

維港峰委霆鋒代言谷銷量

英皇斥逾億宣傳 樓書趕周內上載

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、曾敏儀)臨近年尾發展商為爭取注視使出渾身解數，英皇旗下西環項目維港峰就打明星牌，邀請金像影帝謝霆鋒為項目擔任代言人。發展商指，該盤最快於周內上載樓書，並爭取於本月內開售，務求在今年「標尾會」。另外，有利集團旗下土瓜灣「利·港灣18」昨日亦公布首批40伙價單，預計今日或周五公布銷售安排，並將於下周發售。

英皇張炳強(左)邀得藝人謝霆鋒(中)為新樓盤代言。記者 蘇洪鏘攝



該盤上月起才獲命名及軟銷，英皇國際執行董事張炳強說，項目正趕製樓書，上載樓書後，該盤將迎來更大規模推廣。由於全盤逾100伙，首批按照一手例將推出不會少於50伙，而首推戶型會較多元化，顧及市場所有需求。

首批最少50伙 戶型多元

發展商並介紹該盤之四房雙套戶型，全盤共24伙，分佈於25樓至33樓、35樓至37樓，當中37樓A室實用面積1,753方呎，樓底高達3.5米。全盤共有66個車位，而四房戶的買家可獲優先揀車位。

發展商又提到明年推盤目標，包括旗下屯門小樓項目，擬建14座洋房；另大欖490號項目料2016年推出；西貢泥涌項目約有10萬方呎土儲，正向城規會申請興建13至14幢洋房，現與地政署商討補地價事宜。

耀沙路地皮「一定會投」

對於本周五馬鞍山白石耀沙路地皮截標，張炳強認為地段前臨海景，同區不可多得，加上馬鞍山已發展相當時間，集團「一定會投」，預料投得後將發展中低密度住宅。

今年樓價已累升約一成，張炳強預料，在住宅供應增加下，明年樓價仍會平穩發展。不過，港島住宅地供應亦短缺，主要以發展商業地或酒店為主，故相信港島物業價值較有保障。

發展商邀請同系娛樂公司旗下的謝霆鋒作為代言人，張炳強未有透露謝的代言開支，預計花逾1億元作宣傳費。

另外，發展商有利集團昨日公布，土瓜灣項目「利·港灣18」首批40

伙價單，平均實用呎價18,797元，售價介乎389.9萬至1,313.2萬元。該批單位以一房及兩房間格為主，佔38伙，包括2伙平台特色單位，另外2伙為三房單位。樓盤展銷廳將於明日在同區傲雲峰商場開放，預計今日或周五公布銷售安排後收票，並於下周發售。

「利·港灣18」均呎價1.87萬

集團副主席黃天祥表示，開價屬合理水平，加上樓盤戶戶海景，盡享校網及交通優勢，對銷情有信心。中原高級營業董事王鎮維表示，發展商提供多個付款方式，其中60日內現金即可獲最多4%折扣優惠，另外定價2,000萬元以上的單位享最高4.25%印花稅務津貼，最高折扣優惠8.25%。扣除所有優惠後，平均實用呎價為17,402元。當中售價最平為6樓B室一房戶，面積215方呎，售價約365.5萬元，為近年九龍區最平海景單位。另外，首張價單有80%為全海景單位，20%為半海景單位。



利·港灣18外觀

內地生6.3萬租天賦海灣

香港文匯報訊 大、中、小學開學至今已逾三個月，惟內地學生租賃住宅仍未停過，大埔天賦海灣一期最新創出租金新高個案，有內地學生以6.3萬元租入單位，並且一次過預繳一年租金，合共75.6萬元。

中原地產黃達雄表示，大埔天賦海灣一期最新錄得一宗內地學生租樓個案，單位為2座高層A室租出，單位實用面積1,686方呎，套三房間隔，以6.3萬元租出，實用面積呎租37.4元，創同類型單位新高租金。

一次過繳75萬年租

黃達雄表示，新租客為內地學生，於中文大學就讀，為方便上學，與家人決定於區內租樓，見放盤環境舒適，地點方便上學，間隔合用，即以預繳一年租金形式，租入單位自住。據悉，業主於2011年以2,950萬元購入單位，是次租出單位可享約2.6厘租金回報。

另一方面，祥益地產李意銘表示，該行日前促成一宗海麗花園之租賃成交個案，涉及2座低層A室，單位實用面積452方呎，兩房兩廳。單位日前獲一名內地客垂青，租客鍾情單位附設企理裝修，加上鄰近子女讀書地方，租客遂便決定以9,500元即購即租，以實用面積計算呎租21元。

李氏續稱，如以同類型單位的市值價約315萬作計算，該單位的租金回報率可達3.6厘。

樓市速遞

大埔中心兩房410萬破頂

香港文匯報訊 中原地產黃達雄表示，大埔區一手新盤銷情理想，帶動睇樓量，大埔中心最新錄得7座中層G室易手，單位實用面積371方呎，以410萬元沽出，呎價11,051元，屬同類型單位新高。據悉，原業主於1997年以240萬元購入單位，轉手賬面獲利約170萬元，單位升值約71%。

豪景花園370萬新高價沽

香港文匯報訊 利嘉閣地產姚頌清表示，該行近日促成深井豪景花園1座中層C室成交，實用面積365方呎，屬市場上罕有放盤，是次以370萬元獲買家承接，折合呎價10,137元，創同類型單位新高。原業主於2008年4月以139.8萬購入上述單位，現決定出售，帳面獲利230.2萬，期間賺值逾1.6倍。

佐敦全幢舊樓索價4500萬

香港文匯報訊 港置許諾謙表示，該行獲代理佐敦炮台街53號全幢物業放售工作，物業地舖連一至八樓住宅單位(不包括三樓)，總樓面面積合共約7,205方呎，地舖物業面積約1,000方呎。業主意向叫價4,500萬元。現時地舖及其他樓層連租約放售，每月租金已接近11萬元，租金投資者購入全幢物業除了可作長線收租外，更可作重建發展。

嘉寶商廈頂層呎租30元

香港文匯報訊 核心區商廈供不應求，大面積優質商廈更是炙手可熱。美聯商業麥世強表示，該行剛促成中環擺花街嘉寶商業大廈25樓頂層全層租務成交。單位面積約2,930方呎，實用率高達7成，成交呎租約30元，涉額約87,900元，屬市價成交，新租戶為科技公司。據美聯商業資料顯示，該廈租金平均24至30元，其中9月錄得3宗租務成交，分別為506室、906室及706室，成交呎租同樣約30元。

地監局：代理墊支投訴飆3倍



地監局新任主席梁永祥(左)昨日與傳媒茶敘。旁為地監局行政總裁韓婉萍。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地監局新任主席梁永祥昨日與傳媒茶敘，其間提到早前消委會的《一手住宅物業銷售研究報告》。梁氏強調，地監局於收到消委會報告後，已去信業界重申墊支的定義，例如準買家若使用信用卡，代理應即日「清機過數」，不應誤導準買家不用過數。至於消委會報告中提及的3宗代理墊支個案，全部已轉介地監局，現正進行研究。

1個案成立 罰款兼上堂

市場關注代理墊支問題。地監局行政總裁韓婉萍指出，局方在今年首10個月共接獲8宗代理代客墊支的投訴，多過去年全年的2宗，按年飆升3倍。另外，地監局今年亦主動巡查超過900次，發現12宗違規個案，當中1宗為代客墊支，局方於年中裁決該宗墊支個案的地產代理，被罰款5,000元，要上持續進修課程，而地產代理所屬公司則被罰6萬元。

梁永祥相信，代理並非刻意違法，只是對有關規則並不清楚，會繼續與業界緊密溝通以釐清灰色地帶，相信業界會從善如流。

他強調，局方關注墊支情況，年初時曾與四間經常處理一手盤的代理行開會，而早前消委會公布有關報告後，亦有出信予該四間代理行作提醒，局方會繼續向代理及消費者提供教育。

梁永祥：追求業界專業

梁永祥接替陳韻雲，成為新一屆地監局主席。在昨日與傳媒茶敘時，他表示加入地監局10年，於接任主席前，一直擔任副主席，未來的工作是希望行業能更加專業化。於銀行界有「卡王」之稱的梁氏被問到明年樓市看法，其認為市場供應不多，額外印花稅實施下，明年樓市表現料與今年相若，又認為美國加息機會只是「五五波」，美國「出口衝」居多。

居屋買賣9個月新低

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，11月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得438宗，總值14.94億元，較10月的511宗及17.40億元，分別下跌14.3%及14.1%。宗數是創今年2月後的九個月新低，而金額創今年3月後的八個月新低。

黃良昇指，數據反映「佔中」行動影響市民觀望，以致二手居屋買賣連續兩個月下調。由於本月政府推售全新居屋，以及明年推出第二輪白居二，相信會影響二手居屋交投持續放緩。

11月有2宗二手居屋買賣登記打入十大高價成交榜，當中大角咀富榮花園18座中層G室以690萬元售出，創歷史第三高，而深水埗怡情苑寧靜閣(B座)中層3室錄689.9萬元，金額創歷史第四高。

首11月買賣總值升22%

按年方面，今年首十一個月的二手居屋買賣合約登記錄5,725宗，總值181.53億元，較2013年全年的4,994宗及148.66億元上升14.6%及22.1%。金額是自2010年的199.29億元後，創四年新高。

東熹苑賣車位 一百萬有找

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)繼早前新地拆售旗下西半山寶翠園車位後，資深投資者林子峰新近拆售旗下筲箕灣東熹苑停車場共129個車位，入場費低於100萬元，更提供首年租金回報保證4厘。中原(工商舖)黃東雄表示，東熹苑停車場涉及車位共129個，連同不足20個電單車位，現時私家車位以浮動及固定形式出租，出租情況理想。



資深投資者林子峰拆售東熹苑停車場。資料圖片