地監新招

新盤開售須公布代理入票數字

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地產代理監管局於上周四發出的新執業指引，要求地產代理公司改善管理方式，減少經紀違規，否則最嚴重可被吊銷牌照。今次的安排有半年緩衝期，9月1日正式實施。局方亦正研究再推出新指引，規定新盤開售，要公布地產代理入票認購數字，正與銷監局以及發展商解決技術問題，稍後便會宣布發出新指引，規定新盤開售要公布代理入票的數字，讓買家自行判斷市況。

政府推出新「辣招」一個月，樓市交投集中到新盤，地產代理銷售手法亦層出不窮。地產代理監管局上周推出新的執業指引，要求地產代理公司改善管理。地產代理監管局行政總裁韓婉萍昨接本港電子傳媒訪問時表示：「有些截車、甚至打架的個案，有時在商場內招攬生意等，我們都會看到，最近大家亦很關注到代客墊支。」對於管理層可能希望員工更進取，爭取多做生意，韓婉萍指截車是非常危險的行為，完全不鼓勵。在一手樓盤的銷售安排方面，地監局要求地產代理公司派一名員工監督，員工的監督理論上是要看整個場，看看有否出現違規及破壞秩序的行為。

問到地產代理公司屆時會否敷衍，指已派了兩個員工監督，仍有人打架亦沒有辦法，韓婉萍回應指，地產代理公司自己想想，如果只委派一名員工監督及管理2,000人，可行嗎？如果不可行，出了事當然是管理層問題。地監局不會為他們驗身，亦不會抽查，不過如果有投訴，或主動巡查時發現違規，去到紀律研訊部，個案又成立的話，法例賦予地監局可以訓誡及作出譴責，在其牌照附加條件、罰款，甚至暫時吊銷牌照或撤銷牌照。撤銷牌照直接影響地產代理的生計，違規後果非常嚴重。

新指引打擊發水票

對於消委會批評一手樓銷售出現經紀代客墊支，韓婉萍指很難禁止經紀入票，因為地產代理可能自己或家人亦有需要買樓。她覺得在自由市場，就算他（經紀）不能入票，亦不能杜絕「發水票」。地監局只要求相關代理坦白講出究竟入了幾多票，製造了幾多水分等。地監局其實正研究一個新指引，與銷監局以及發展商解決技術問題後，將會宣布推出規定新盤開售要公布代理入票的數字，讓買家自行判斷市況。

中小行料影響較大

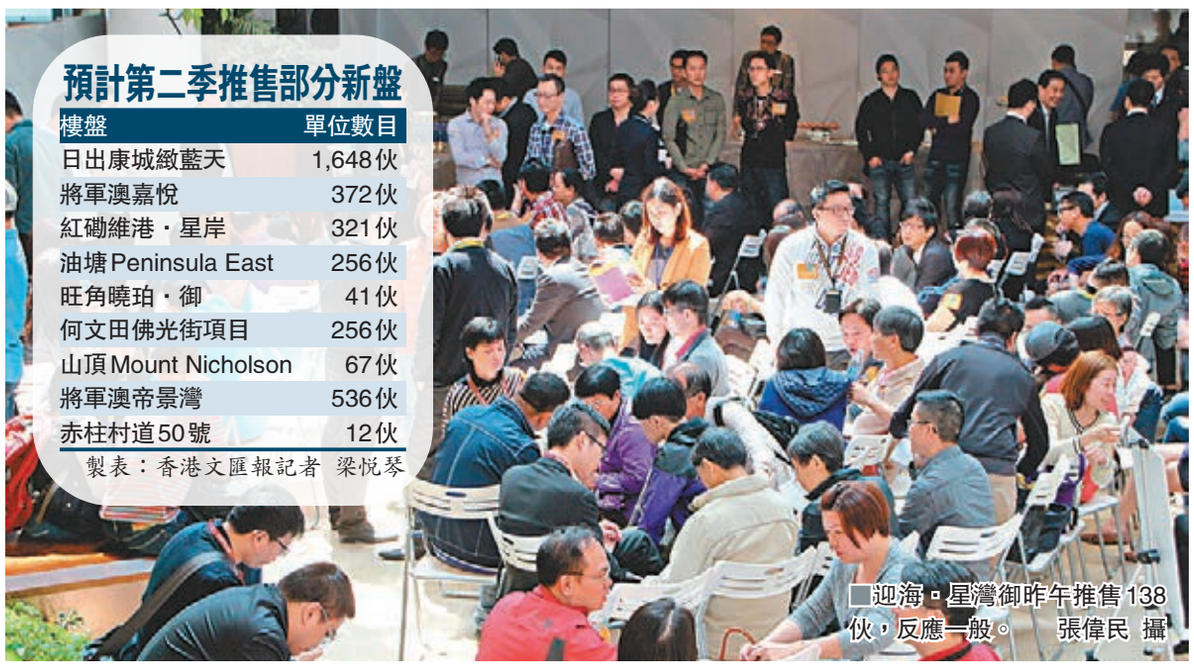
對於地監局未來或要求地產代理公布新盤收票數字，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，該局研究推出的新指引並非新規例，只是要求比較細緻。他稱，美聯培訓部早已要求前線同事守規矩，但會再檢討一下流程，看看有沒有需要改善的地方；預料新指引對本港大型地產代理行的生意影響不大，惟中小型代理行或要多花工夫適應。

港府「加辣」樓市降溫

首季交投暴跌三成

樓價乾升5% 次季料橫行

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受農曆新年假期影響，加上金管局於2月底再出招收緊700萬元以下細價樓的按揭成數，令今年首季一手、二手樓交投量比去年第四季急跌約30%，一手樓交投量料約2,800宗，二手樓交投量約10,000宗，樓價乾升5%，升勢開始見放緩。展望第二季樓市表現，業內人士預期，金管局措施令銀行審批按揭更小心，買家入市意慾變審慎。新盤料有4,000伙登場，發展商要持續以低價及增優惠促銷，樓價會保持橫行。



■迎海·星灣御昨午推售138伙，反應一般。 張偉民 攝

預計第二季推售部分新盤

樓盤	單位數目
日出康城緻藍天	1,648伙
將軍澳嘉悅	372伙
紅磡維港·星岸	321伙
油塘Peninsula East	256伙
旺角曉珀·御	41伙
何文田佛光街項目	256伙
山頂Mount Nicholson	67伙
將軍澳帝景灣	536伙
赤柱村道50號	12伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港人鍾情買「磚頭」，今年以來一手盤以細價樓最旺，粗略統計，今年首季新盤售出料約2,800伙，主要來自東涌東環、昇薈、紅磡悅目、迎海等。當中1月新地東涌東環以吸引價推售，短短1個月內累售約1,373伙，套現超過72億元，連同系內山頂TWELVE PEAKS於1月及2月售出3間屋，加上九龍站天璽，新地今年至今已套現近100億元。換言之，今年首季新盤售出單位中，新地佔約半數。

一手沽2800伙 新地佔半套百億

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，今年首季樓市可謂先熱後冷。1月細價樓當旺，尤以500萬元以下中小型住宅帶動，樓市變得火熱，新盤成交近1,600宗，主要來自東涌東環，二手樓交投亦近5,000宗。然而2月遇上農曆新年假期，2月底金管局更出招收緊700萬元以下住宅按揭成數，交投量急轉直下，2月一手盤成交料約400多宗，二手樓交投大減一半至只有約2,500宗。金管局措施即時打擊交投量，3月一手盤成交量縱然回升，料只有約800宗，二手交投約3,000多宗。相比去年第四季的一手、二手樓交投量明顯回落約30%。

他稱，由於成交少，首季樓價其實是乾升，根據中原城市領先指數（CCL）顯示，於去年12月底至今年3月22日的樓價指數由133.4升至140.05，升幅為5%。然而，2月底金管局出招後，部分二手樓業主減價，樓價升勢見放緩，出招前（2月底前）今年樓價累升2.8%，出招後至3月20日樓價累升只有2.1%，出招後每周樓價升幅明顯收窄。

次季4000伙新盤搶攻 聚焦將軍澳

展望第二季樓市表現，多個大型新盤約4,000伙推出，包括日出康城緻藍天、將軍澳嘉悅、將軍澳帝景灣、紅磡維港·星岸、油塘Peninsula East、何文田佛光街項目、旺角曉珀·御、赤柱村道50號等。陳永傑相信，金管局新措施令一手盤持續以低價及增優惠促銷，料每月一手盤交投量約1,000宗至1,500宗，二手交投量料每月3,500宗，與首季交投量相若，樓價料會繼續橫行。

長和執行董事趙國雄指出，金管局收緊按揭成數，是期望維持香港銀行體系的穩健，應該絕對支持。他認為新措施亦非傾斜於發展商，亦不擔心新措施會影響旗下新盤銷情。縱然市場擔心下半年美國會加息，香港亦要跟隨加息，令樓市有下跌風險，不過預料美國今年加息機會微，即使加息，幅度亦不會大，料只有四分之一厘至半厘，令本港按息仍維持於3厘多低水平，加上香港經濟基調良好，失業率低，估計樓市未來會健康發展。

■太古城彩天閣中層最終累減92萬元易手。 資料圖片

太古城3房劈近百萬易手

減價吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局收緊按揭措施，一手盤遂以低價及增優惠搶攻，令二手樓業主心軟，紛紛減價放售。將軍澳區有不少二手樓業主叫價下調2%至3%，太古城有業主於短短兩個月累減92萬元（約6.6%）將單位易手，屯門啟豐園亦有業主大減價10%沽售單位。中原關浚而表示，太古城彩天閣中層A室，實用面積760方呎，3房套間隔，可望部分海景。業主1月時叫價1,380萬元，後逐步調整叫價，直至見一手新盤開價比二手市價更平，最終累減92萬元（約6.6%）以1,288萬元將單位易手，實用呎價16,947元，比市價平約8%。買家屬自住客，見單位市值租金達40,000元，買比租更抵，加上單位減幅多達6%，於是馬上入市。

啓豐園高層減一成沽

祥益潘鈺恒表示，屯門啟豐園2座高層G室，實用面積375呎，兩房一廳，日前獲一名區內投資客垂青。原業主於金管局出招後大幅減價，至今累減達39萬元或10%，買家旋即把握機會以351萬元購入作長線投資收租之用，低市價約11%。由於買家手持多於一個物業，因此須繳付「雙倍印花稅」約15.795萬元承接單位。

城中駅高層減2.4%成交

將軍澳區多個新盤齊推出，二手樓更受壓。美聯方思賢表示，城中駅9座高層D室，實用面積約513方呎，以610萬元易手，較原叫價625萬元，輕微調減約2.4%。

湯文亮：日立退出敲響警號

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）曾發表「細價樓爆煲論」引起全城關注的紀惠集團行政總裁湯文亮，昨日再於《地產博客》中發表題為《日立點解要退出物業按揭市場》的文章。他認為日立金融（香港）的退出，主要是因為借錢的人根本不能依期清還債務，又指日立的退出為香港物業放貸市場敲響警號，不少財務公司負責人因為日立的退出開香檳，因為本港已經沒有低息按揭的財務公司。市面其他財務公司可以放膽以高息借貸，令到向這些財務公司借錢的人，任人宰割。

大賺匯兌 安全抽身

湯文亮指出，幾年前日立在香港開設財務公司，專注做樓宇按揭生意的時候，自己曾經寫過一篇文章，講日立做財務公司只不過是藏富於外，當日圓貶值，日立便會班資回朝。他認為，日立當日在香港設立財務公司，是一個非常精明的抉擇，假若當日日立調100億日圓來港，今日便可以攞返150億日圓走，當中更尚未計算這幾年經營財務公司的收入。

過度貸款 難以還債

他認為日立離開，主要是因為借錢的人根本不能依期清還債務，雖然日立可以沒收物業再出售，一定沒有損失，不過有機會遇到抗議，甚至指責是受到日立迫害，所以選擇在此時將物業按揭業務出讓，全身而退。退，是投資的最高境界，「等」、「忍」、「狠」只不過是初級班。

將軍澳新盤短兵相接

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、陳楚倩、梁悅琴）將軍澳兩大新盤爆搶客戰，由長和、南豐及港鐵合作的將軍澳日出康城千伙大盤緻藍天昨天繼續開放位於尖沙咀的示範單位，現場氣氛熱鬧。至昨晚累收5,059票，以首批330伙計，超額登記14倍。發展商之一長和表示，因應市場反應，擬最快本周初加推單位。另一邊廂，同區嘉華國際旗下嘉悅318伙前晚公布銷售安排，於本周二起3天分3批推售，今晚截票，該盤及至昨夜累收2,300票，超額登記6.2倍。

緻藍天收逾5000票擬加推

長和、南豐及港鐵合作的緻藍天上周四公布以低於市價推出首批330伙，即時引來市場關注。長和執行董事趙國雄昨表示，對入票感到滿意，因應市場反應加快推盤步伐，料本周初再加推。不少睇樓客對4房戶感興趣，與原先預計客路集中在3房戶有所不同，加推亦會考慮此因素。

二按最長縮至20年

客源分布方面，長實高級營業經理何家欣表示，從票源所見有接近一半來自將軍澳區外，當中不少為荃灣、沙田及元朗，因為該3區的3房戶價錢足夠買入旗下新盤的4房戶。長實地產投資董事黃思聰表示，該盤位於尖沙咀的示範屋客流踴躍，接駁巴士幾乎全日爆滿。發展商昨天更新價單，改動主要為由經絡按揭安排的二按部分，二按年期由原先最長25年縮至20年。

昨天到尖沙咀示範屋參觀的睇樓客中，不乏來自同區或鄰區的居民，現居住油塘的陳太指，該盤雖然位處將軍澳「較入嘅地方」，不過環境好；現時樓價好高，相信今年會持續橫行。來自法國、現居將軍澳的Thomas則物色新居準備結婚，認為該盤周邊綠化環境吸引，故前來參觀。

嘉悅超額登記6.2倍

同區由嘉華發展的嘉悅不讓緻藍天尊美，前晚公布銷售按排，於周二（31日）起一連3天分階段推售3批單位，合共涉及318伙。周二先售108伙，包括內部認購佔其中最多8伙，4月1日推售98伙，4月2日推售112伙。內部認購只限售予嘉華國際或其附屬公司僱員及嘉華地產之僱員，每人只可入一票，但可同時入票公開認購。公開認購每人可入兩票，公司名義只限入一票，並會於揀樓前一日抽籤安排揀樓次序。該盤及至昨夜累收2,300票，超額登記6.2倍。

極御星灣銷售反應一般

兩大新盤夾擊下，恒基地產、新世界及培新合作的烏溪沙迎海·星灣御第17座極御星灣昨日下午推售138伙，反應一般。其中16伙供培新董事及其直系家屬作內部認購單位全數沽清，至於122伙作公開發售單位，消息指只售出23伙。恒基地產營業（一）部總經理林達民表示，迎海·星灣御昨日銷情理想，當中作內部認購的16伙海景戶已沽清，預計可套現1.3億元。目前集團正準備旺角界限街曉珀·御的銷售部署。其他新盤成交方面，大埔嵐山售出3伙、荃灣昇柏山、旺角麥花臣匯及元朗尚悅各售出1伙，永義於太子道雋瓏昨日以2,361.6萬元售出7樓B室，實用面積935方呎，實呎價約25,258元。

此外，元朗溱柏昨天推售車位，售出逾120個，最高價車位以130萬元售出，全日套現近1.2億元，此盤尚有可售車位近90個，發展商正部署短期加價發售。

■趙國雄(中)料緻藍天本周初再加推。旁為黃思聰(左)及何家欣。 張偉民 攝

緻藍天睇樓客心聲

■Thomas 張偉民 攝

■陳太 張偉民 攝

■王先生 蘇洪鏘 攝

Thomas：來自法國，在港從事貿易行業，還有兩年便可成為永久居民，現居將軍澳，預算以約600萬元置業；緻藍天的綠化環境理想，不過目前樓價稍高。

陳太：將軍澳大盤呎價約9,000元水平可以接受，較其他區新盤萬元起價為低，現居油塘，預算約700萬元入市；打算買入自用，雖然位置較遠，但環境好。

王先生：今次參觀將軍澳新盤示範單位，主要是幫兒子看，現居銅鑼灣，預算約600萬元至700萬元；緻藍天定價較低，其他區新盤買不起。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

迎海·星灣御買家

■潘先生 陳楚倩 攝

潘先生：以600多萬元買入1房單位自住，本身住在沙田區。

■蔡先生 陳楚倩 攝

蔡先生：以800萬元購入兩房單位，屬首次置業，不受辣招影響，本身住在馬鞍山。

■香港文匯報記者 陳楚倩