

地監局關注無牌代理銷售



地監局主席梁永祥(左)表示，已就1宗代理打交事件立案調查。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) 二手交投稀少，多間地產代理公司於是將資源投到新盤銷售上，但良莠不齊、僧多粥少下，去年更出現多宗代理打交事件。地監局主席梁永祥表示，其中1宗代理打交已被立案調查，局方非常關注有否無牌代理參與一手銷售，今年中將會發出相關執業通告讓業界依從。

擬發指引規管「見習生」

地監局行政總裁韓婉萍表示，去年多宗代理打交事件，局方每一宗都有跟進，但不少都牽涉非持牌人，局方無權對其進行約束，但強調警方有跟進。她表示，有代理公司聘用「見習生」去銷售新盤，未來的執業通告中，會給予業界指引，指明見習生的工作範圍，亦會講明一旦非持牌人打交，只要查明他們由代理公司聘用，該公司的管理層亦會被處分。據了解，在業務過程中，向地產代理轉介客戶買

或租賃香港的物業，可能被視為「地產代理工作」。韓婉萍昨日特別強調，無牌從事地產代理工作的人士或持牌地產代理僱用無牌人士從事地產代理工作均屬「刑事罪行」。

兩網上平台涉無牌經營

另外，針對市面上愈來愈多網上平台銷售樓盤，韓婉萍說，當局去年亦監察30多個較流行的地產網站，大部分都只是作為廣告平台，不牽涉地產代理工作等，但留意到當中兩個網站，懷疑本身亦在從事地產代理工作，但網站卻沒有公司牌照，已跟進中。

事實上，互聯網應用日益頻繁，出現違規的情況亦有明顯上升。韓婉萍表示，局方去年抽查網上物業廣告有602次，期間發現有關網上廣告的違規情況較往時嚴重，違規個案由2014年的5宗增至2015年的14宗。而市民投訴網上廣告違規的數字亦同樣上升，由2014

年的9宗增加至2015年的13宗，兩者合計後，2015年共有27宗懷疑違規個案。

韓婉萍說，該27宗網上地產廣告涉嫌違規個案，10宗已確認違規，部分罰款1,000元至2萬元，個案主要涉及誤導性資料，例如寫錯面積數、認為性質上不嚴重，可以透過教育改善。她提醒，網上地產廣告仍需要遵守規例，否則面臨法律處分。

去年44持牌人違規撤牌

因應競爭條例已於2015年12月中正式生效，監管局正研究發出相關的執業通告，讓業界熟悉新例的內容。而基於樓市交投減少，地監局去年接獲的投訴亦減少21%，降至315宗投訴，當中43宗涉及一手樓交。另外，去年有44名持牌人因違規而被撤銷牌照，較前年少16%，主要因不同原因，例如涉及刑事罪行等。

樓市調整3年 籲政府減辣 黃建業憂三成細行執笠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂) 美國加息，股匯又現波濤洶湧，年年上升的本港樓價終見回調，美聯主席黃建業昨日表示，樓價過去上升歷時15年，現時有所調整十分正常，料今年樓價會跌10%，並認為今次調整不會像1997年至2003年持續5至6年般長，估計只需2年至3年調整。他建議政府應該對樓市調整措施「減辣」，並坦言「汰強留更強」下，有多達兩、三成細行現倒閉潮。

黃建業表示，現時經濟轉差，股市及匯市波濤洶湧，樓市容易出現恐慌性拋售，屆時會對經濟造成打擊。由於市場已確認熊市來臨，不少投資者已拋售深圳及香港樓盤獲利，連香港不少老牌家族亦開始出售手持樓盤。由於今年是美國大選年，料美國聯儲局不會大幅加息。他建議，政府現時應該對樓市減辣，如取消雙倍印花稅等。

「貨追錢」樓價料跌10%

他指出，去年樓市「虎頭蛇尾」，先是乾升，下半年轉勢乾跌，年中「樓股大時代」結束，全年樓價打回原形，僅現3%輕微升幅。他預計今年樓市「牛轉熊」，正式進入下跌周期，部分業主

將「要錢唔執貨」，出現「貨追錢」形勢，保守估計樓價會跌10%，惟成交仍會保持平穩。他坦言，樓市難做，代理前景急惡化，出現大幅收縮的情況，在競爭加劇「汰強留更強」下，有多達兩、三成細行現倒閉潮，現時逾37,000個從業員的數目將大幅減少。

萊坊不看好「小陽春」

另一方面，樓市近月不斷下滑下，代理及發展商普遍預期農曆新年後，本港樓市或出現「小陽春」，市場購買力或因等不及而加快入市。萊坊執行董事陳致聲對此卻強調，過往的「小陽春」是價量齊升，但今次小陽春或只



美聯集團主席黃建業預計，今年樓市「牛轉熊」，正式進入下跌周期。 資料圖片

是量升，價則不會升，而量升的原因，某程度更是因為價跌而吸引準買家進入物業市場。

陳致聲預期，今年整體樓市將下跌5%至10%，其中以新界北區為「重災區」，包括元朗、沙田等過去幾年升幅

較大的地區，中細價樓的跌幅會達10%。當中元朗區更因未來兩年供應較多，樓價跌幅會較明顯；而港島區因供應少，抗跌力較強，今年跌幅約4%至5%，半山區、南區、九龍塘等相信仍有承接力，價錢企得較穩。

湯文亮：樓市「大造」買樓時機



紀惠集團行政總裁湯文亮認為，樓市大造時樓價「貴極都有個譜」。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓價近月急速下跌，準買家心大細，不知應否入市，還是再等「谷底」。去年初發表「細價樓爆煲論」的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日於網上撰文再「指點迷津」，認為今年市場將釋放4.7萬個一、二手單位供應，市場將湧現劈價放盤。「那些在今日樓市大造而遲遲唔肯買樓的人，日後又會自怨自艾話錯失良機。」

開放式去貨難勢淘汰

湯文亮於文章中分析，近期長沙灣新樓盤銷情相當不理想主要原因是單位間隔不被市民接受，開放式單位很難去貨：「開放式單位將會被市場淘汰，與樓市是否冷清關係不大」。至於西半山新樓盤亮出好成績，則因為「啱價」：「很簡單，就是現在買家知價，啱價就買，唔啱價就等。」

他認為：「在商業社會，大量供應就會令物價下跌，

就算是樓宇也不例外。如果大家有留意就會知道今年樓宇供應量大增，地產商或者私人業主一定要降價求售，所以樓市雖然冰凍，也是買樓的好時機。」

今年新供應，他以「大造」來形容：「新樓盤供應大約二萬六個單位，去年新樓貨尾有六千，SSD屆滿可以銷售的大約有五千，已買新樓一定要將舊樓出售不會少過五千，被財務公司追售的亦是五千，總數大約是四萬七，有多有少。」他認為樓市「大造」時樓價「貴極都有個譜」。

地產商夠數就封盤

他又覺得，一二手物業於此時都會低價開盤，但提醒地產商不會永遠劈價：「當他們達到銷售目的數量，就會封盤不賣，入伙前再提高重售，這些做生意策略，大同小異而已。樓市今年「大造」，地產商賣樓相當辛苦，對再落標投地興趣不大，供應慢慢減少。」

黎汝遠劈22%賣北角樓

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 樓價走下坡，二手市場交投膠着，連銀主都需要擴大議權，大角咀君匯港有四房銀主盤新近以2,500萬元易手，低市價至少16%。與此同時，資深投資者黎汝遠亦劈價沽出北角春秧街單位，減持套現。市場消息指，黎汝遠新近將名下北角春秧街華誠洋樓中層C室，以295萬元賣出套現，實用面積246方呎，低市價8%，折合呎價11,992元。黎氏於2010年以163萬元購入，持貨5年多物業升值逾八成。消息指，黎最初叫價高達380萬元，迄今易手累減達22%。

君匯港銀主盤低市價沽

另一方面，消息人士指，大角咀君匯港2座中層A室四房銀主盤，連車位易手，實用面積約1,428方呎，新近作價2,500萬元成交，折合呎價17,507元。業內人士指，銀主最初叫價達3,000萬元，及至易手單位累減逾16%。而項目車位每個市值約220萬元至230萬元，同類單位一般連1車位市價約2,800萬元，上述成交為連雙車位易手，故低市價至少16%。

翠擁华庭業主平手離場

同時，馬鞍山翠擁华庭銀主平手離場個案，中原地產阮傲君表示，涉及7座高層B室，實用面積499方



大角咀君匯港車位每個市值約220萬元至230萬元。 資料圖片

新地猴年頭炮推映御

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新地旗下元朗映御已獲批出預售樓花同意書，計劃2月推售，有機會成為新地猴年首個推售新盤。另外，永泰將紅磡何文田山畔其中3伙加價1%至4%。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，映御售樓書料下月上網，計劃農曆新年後開售，有機會成為集團猴年首個推售新盤。她指出，映御提供523伙，當中開放式有118伙(佔22%)、1房戶有238伙(佔45.5%)、兩房戶有136伙(佔26%)，面積約300方呎至500方呎，另設31伙特色戶。

何文田山畔3伙加價

另一方面，永泰地產將何文田山畔其中3伙加價1%至4%。根據一手住宅銷售資訊網資料，第2座10樓D單位及第2座22樓B單位，最新價單售價為1,019.3萬與2,308.3萬元，加價1%及2%，而之前曾減價的第2座17樓B單位，加價4%至2,182.9萬元。

其他發展商方面，信置等於大埔海鑽·天賦海灣以5,959.6萬元售出2號洋房，實用面積2,787方呎，呎價21,384元。信置營業部聯席董事田兆源表示，近期豪宅屢錄成交，有見及此，大埔海鑽·天賦海灣預計於本週內開放全新示範洋房，估計農曆新年期間會有不少客人參觀。此外，香港小輪長沙灣海柏匯售出一伙。



新地張卓秀敏(右)表示，映御昨日已向代理發出推廣委託。 記者梁悅琴攝

本月一手註冊邁兩年半新低

香港文匯報訊 據美聯物業房地產數據及研究中心昨日綜合土地註冊處資料顯示，本月首26日一手私樓註冊量僅錄385宗，較上月同期1,859宗大跌約79.3%，估計全月最終不足500宗左右，料將創自2013年7月後的30個月新低，直逼2013年4月尾推出《一手住宅物業銷售條例》初期一手私樓註冊量僅百多宗至二百餘宗的呆滯水平。

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此本月註冊個案一般主要反映前一個月(即去年12月)市況。本月首26日一手私樓註冊登記最多的新盤有元朗世宙及峻巒、土瓜灣迎豐、西貢逸瓏園、西區明德山及屯門滿名山等。至於本月新盤銷售情況，仍然持續放緩，因此預期2月一手私樓註冊數字將進一步下挫。

樓訊速遞

仲行料內房商續在港擴張

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 雖然當前內地經濟放緩、人民幣貶值，不過仲量聯行仍看好來自內地機構對本港物業市場的需求，在未來數年將推動市場各個層面。

內地發展商近年擴張在港的版圖，仲量聯行研究部主管馬安平指，進一步建立品牌，以及部署海外業務是這些企業的動機之一。雖然近期內地經濟放緩，不過未來數年內房在本港市場將更趨活躍。該行預測，在2016年至2019年的私人住宅新供應中，佔有最多8%會是由內地發展商興建，大部分位於新界(56%)及九龍(35%)。

中央政策有利商廈租賃

另外，中資財團駐港本港核心區寫字樓成交與日俱增，大手掃入全幢商廈的個案此起彼落。馬安平表示，內地企業對本港的寫字樓市場影響將陸續遞升，而中央的政策對本港寫字樓市場的增長尤其重要，並有助吸引更多外資在港開設業務。該行估計在2021年前中環高級寫字樓市場將有最多28%或700萬方呎的樓面由內地企業租用。

「一帶一路」鞏固物流地位

內地市場亦推動本港物流業務。該行指，根據香港國際機場2030規劃大綱預計，由機場處理的貨物每年將平均增加4.2%，增長主要是受貨品進出內地所帶動。預計這將為貨倉帶來每年30萬方呎的額外需求。而「一帶一路」的發展方向也將鞏固香港作為主要物流及貿易樞紐的地位。

零售市場方面，去年港府收緊「一簽多行」政策，內地訪港客人人次驟減，加上近年內地厲行打貪，令內地客消費模式改變，拖累本港零售市道。馬安平建議，若放鬆「一簽多行」的限制，以及落實2012年提倡的擴展「個人遊」計劃，估計可以為香港零售業帶來額外210億元的銷售額。不過旅客的類型將改變，傾向購買一般貨品而非奢侈品。



仲量聯行馬安平(右)指，若放鬆「一簽多行」及落實擴展「個人遊」，估計可為香港零售業帶來210億元銷售額。 記者蘇洪鏘攝

未受流標影響

深水埗地最高估18億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 元朗地皮剛流標，緊接深水埗地將於本周五截標，市場關注流標消息否造成影響。中原測量師行執行董事張競達昨日對該幅市區地皮表示有信心，預計可吸引發展商踴躍競投。該行維持地皮每呎樓面地價約6,000元的預測，總值約18.4億元，為市場最高估值。

政府文件顯示，深水埗福榮街、營盤街與福華街交界商住用地，地盤面積34,154方呎，可建總樓面為307,388方呎，當中住用樓面最高為256,151方呎；項目最低三層將可用作非工業發展，而以上層數則可用作住宅及公眾停車場發展。目前市場對該地的估值下限則為13.8億元，每方呎樓面地價為4,500元。

張競達表示，近月樓市交投氣氛轉差，影響發展商出價態度傾向審慎保守，令元朗凹頭地皮近日流標收場。近月亦有多幅地皮正受司法覆核影響，推地受阻，政府早前因應市場需要新增兩幅住宅地，包括本周五截標的深水埗地皮。張氏對市區地皮有信心，但地皮條款包括買方負責興建公眾停車場，公用樓面多少會影響地皮估值。

須建垃圾站停車場

據了解，賣地條款規定中標發展商需負責興建一個垃圾收集站，坐落於營盤街與福華街交界地面樓層，面積7,986方呎(須計算入可建總樓面內)，政府將向發展商支付5,280萬元作建築費。另外發展商亦需於項目內提供一個可容納70架汽車及7架電單車泊位的公眾停車場(樓面面積亦須計入總樓面內)。