樓市小陽春 二手成交增逾50%

東港城荃景花園粉嶺中心現創新高成交

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）農曆年假期未到，樓市小陽春提早出現。據各大代理行數據，剛過去的周六日十大屋苑成交介乎15宗至22宗，齊齊錄得顯著升幅。市場更錄得多宗創新高成交。

十大屋苑成交

代理行	過去周六日	按周變化
利嘉閣	22宗	多7宗
美聯	20宗	多7宗
中原	20宗	多7宗
港置	15宗	多7宗

製表：記者吳婉玲

■樓市小陽春提早出現，景湖居低層戶放盤一星期速以456萬元沽出。圖為嘉湖山莊。 資料圖片

香港置業劉浩勤稱，東港城6座頂層複式D室連天台特色戶，實用面積892方呎，新近以1,695萬元易手，實用呎價達19,002元，成交價及呎價均破屋苑歷史新高紀錄。原業主於1998年以875.4萬元買入單位，賬面賺819.6萬元，升值94%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市迎來小陽春。多個新盤銷情暢旺，大量新盤向隅客回流二手市場。受市場熾熱氣氛及高價賣地消息影響，買家對後市信心十足，較願意追價。中原地產十大屋苑於過去的周末錄得20宗成交，較上一個周末13宗升53.8%。

嘉湖山莊一手業主高價套現

樓市大旺，一手業主也套現。中原伍耀祖表示，景湖居4座低層E室，實用面積446平方呎，兩房間隔，放盤一星期速以456萬元沽出，實用呎價達10,224元。原業主1995年6月以129.4萬元向發展商買入單位，持貨22年多，賬面獲利326.6萬元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市氣氛暢旺，恒指創新高，資金續湧港，樓市購買力在1月份持續釋放，入市意慾高漲。新盤銷情理想，二手屋苑睇樓及成交量亦見增加，市場頻錄破頂價的二手成交，反映物業需求相當殷切，不乏買家趁春節前加快入市步伐，刺激二手提早出現小陽春。過去的周六日美聯十大屋苑錄得20宗買賣成交，較上一個周末上升約53.8%，創4個周末新高。

美聯梁仲維指，荃景花園5座高層E室，屬實用面積362方呎，成交價520萬元，實用呎價14,365元，創屋苑呎價新高紀錄。原業主於2015年1月以421萬元購入單位，3年SSD額外印稅期屆滿即出售單位，賬面獲利99萬元。

另外，市傳粉嶺屋苑連錄破頂個案，粉嶺中心G座高層5室，實用面積365方呎，以488萬港元成交，實用呎價13,370元，創屋苑呎價歷史新高。

放寬換樓限期 激活二手市場

利嘉閣在過去的周末日十大屋苑累錄22宗成交，較上一個周末的15宗增7宗。利嘉閣地產總裁廖偉強指，投資市場無論股市及樓市均持續向好，加上放寬換樓限期的刺激下，令業主更易下決心換樓而釋放手上單位，刺激二手市場轉活。料未來一周仍有不俗表現。港置李志成稱，部分在股票市場大有斬獲的投資者更套股換樓，樓市氣氛非常熾熱。港置十大屋苑於過去的周末共錄得15宗成交，較上一個周末增加7宗。

長沙灣顯暉大廈368萬售出

400萬以下盤源越來越少，新近有一宗個案罕有在市區出現。港置方文偉表示，長沙灣顯暉大廈中層C室單位，2房間隔，實用面積約269方呎。原業主開價約378萬元放盤，買賣雙方議價後最終減至368萬元易手，實用呎價約13,680元。

據悉，買家為區外首置客，心儀單位入場門檻低，400萬元以下樓已幾近絕跡，故睇樓1次後即決定買入自住。資料顯示，業主於2009年10月以約106萬元購入上述單位，轉售賬面獲利262萬元，物業升值近2.5倍。

雲海呎價3.2萬 貴絕馬鞍山

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新盤銷情持續熾熱，過去周六日一手市場共售出約200伙，較之前一周的約160伙多25%。多個新盤相繼加價，其中新地西半山巴丙頓山昨日將12個單位加價，加幅約3%至5.5%，以最高12.5%直減折扣計算，折實價由1,690萬至2,606萬元；新地系內馬鞍山雲海剛以招標形式售出1伙連平台特色戶，成交價為3,572萬元、折合實呎32,065元，成交呎價再創項目新高，同時亦創屬馬鞍山區內新高。

巴丙頓山加價5.5%

過去周六日一手銷情暢旺，兩日售出約200個單位，當中9成於周六促成，成交量最多的項目為會德豐啟德GRAND OASIS，推售的84伙全部沽清。雲海於當日發售33伙，亦成功售32個單位，另外亦招標再售出1個單位。另外，雅士圖遠東長沙灣悅雅，周六售出49伙，佔可售單位98%。上述三個新盤已佔兩日一手銷情的166伙或逾八成。

其中悅雅於周六時，負責代理的中原已預料樓盤有3%至5%空間加價。新地西半山巴丙頓山，日前首輪開賣12個單位，最終賣出10伙，有見銷情理想，發展商昨日亦將項目12個單位加價，該批單位實用面積介乎500至742方呎，加價逾3%至5.5%，新定價1,931.8萬至2,979萬元，計算發展商最高12.5%直減折扣，最新折實價由1,690萬至2,606萬元。

雲海除日前錄得32宗成交外，最新以招標形式售1伙連平台特色戶，為榕海臺第1座11樓D室，實用1,114方呎，成交價為3,572萬元，折合實用呎價32,065元，成交呎價再創項目新高，同時亦屬馬鞍山區內新高標。雲海本月中開售至今累售約270伙，估計套現約35億元，是1月份迄今售出單位數量最多的全新盤。同區由恒地牽頭發展的迎海第5期迎海．御峰錄得一手成交，單位為15座5樓B室，實用面積1,632方呎，較去年8月首度開價時提價7%，成交價2,657.25萬元計，折合實呎16,282元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑日前表示，樓市延續升勢，小陽春提早出現，本月直到現時為止，一手市場共錄700多宗成交，預計全月可達1,300至1,500宗。

■雲海剛以招標形式售出1伙連平台特色戶，成交呎價32,065元，創項目新高及馬鞍山區內新高。

領展南豐海濱匯獲中外商戶洽租

■梁嘉保(左)指，海濱匯正與跨國機構、藍籌上市公司洽租中。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府銳意發展九龍東成為核心商業區(II)，領展資產管理有限公司資產管理助理總經理梁嘉保接受訪問時指，近年不少公司租用九龍東商廈，帶動區內租務活動，領展與南豐合作的項目於觀塘海濱道77號甲級商廈海濱匯除已獲摩根大通預租四層半樓面外，亦有跨國機構、藍籌上市公司、專業顧問及中資公司洽租中，主要分佈於低層區域(5至11樓)，洽租樓面均多於一層，最大洽租達兩層，部分客戶來自中環核心區，該寫字樓意向呎租30至40元。

摩通預租以集中後勤部門

他指出，該商廈由兩座相連大廈組成，並可打通變成每層樓面達5萬方呎，屬全港每層樓面最大的首5位甲級商廈之一，加上項目為區內首座獲領先能源環境設計(LEED)的鉑金前期認證(省電等環保要求)及可提供雙電源(正常及後備電源)的商廈，並有多達415個車位，有利吸納跨國金融機構租戶，如摩根大通。他透露，摩根大通預租的四層半樓面，分佈於該商廈的高層區域包括12、15、16、17樓全層及18樓半層，根據合約，摩根大通有權再增租樓面，據他了解，摩根大通會將原本來自香港不同區份的後勤部門集中於海濱匯。

縱然近年同區不少商廈都以全幢形式出售，他強調，與合作夥伴南豐都會將海濱匯作長線收租，亦不會出讓命名權，由於項目於明年初才入伙，並不心急於短期內租出全部樓面。至於日後領展會否將總部搬去海濱匯，他稱，仍在考慮中。

亦擬租予食肆及健身中心

他又指，除了寫字樓外，海濱匯於地下至2樓為樓面約8.5萬方呎的商場，當中一半樓面會作食肆用，亦會預留樓面予健身中心租戶，現正與潛在客戶洽租中，料今年第二、三季可落實租約。他表示，由於周末亦會有不少家庭客到項目附近海濱長廊休憩，因此會考慮引入可同時配合寫字樓及家庭客需要的租戶。

楊超成8,780萬沽中保大廈單位

香港文匯報訊 港島區寫字樓近月呎價連番破頂，新近錄得一宗創新高成交。由英皇集團主席楊受成胞弟楊超成持有的中環德輔道中141號中環中保集團大廈單位近日沽出，成交呎價約1.75萬元，創該廈呎價新高。

持貨8個月升值逾三成

美聯商業營業董事甘廣然稱，物業總面積約5,003平方呎(未核實)，以8,780萬元沽出，折合每平方呎約17,549元。楊超成於去年5月以6,700萬元購入上址，持貨不足一年，賬面獲利約2,080萬元，物業升值逾3成。

■楊超成以8,780萬沽中保集團大廈，持貨8個月升值3成。

配戴 麗明珠
Hair Piece 局部型真髮
夢幻設計．信心重現

專業設計的男女裝局部型真髮及髮套，適合頭頂有較多白髮及灰髮的人士使用，配戴後可延遲染髮，並且減少頭肉敏感，有助頭髮健康生長，手工精巧，款式創新，令你信心重現，加上優質服務態度，力臻完美，贏得顧客一致口碑。

局部型真髮的配戴方法，十分簡易

營業時間
星期一至五：11:30 am - 7:00 pm
星期六：11:30 am - 3:30 pm
星期日及公眾假期休息
www.beautihaircentre.com
2722 7924
查詢熱線 敬請預約
麗明珠 真髮中心
Beauti Hair Centre
九龍尖沙咀金馬倫道 23-25A
金馬倫廣場16字 B & C室

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

酒牌廣告
申請新牌及續牌
熱線 2873 9888
傳真 2873 0009

有關規劃許可申請的通知

現特通知元朗屏山第122約地段第105RP(部份)，107(部份)，108(部份)，111(部份)，112，113，114(部份)，115，116，118，119(部份)，120(部份)，124(部份)，127(部份)，128及158號(部份)的擁有人，我們計劃根據城市規劃條例第16條，向城市規劃委員會申請規劃許可，在有關地段作臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))的申請，擬議年期為三年。申請範圍地盤面積約21,735平方米。

鄺卓榮
二零一八年一月二十九日

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

低於市價之特殊物業成交(上)

踏入2018年，一直處於上升軌道的樓市升勢更為強勁，伴隨着股市破頂，樓市亦不斷創新高，令不少想置業的人士只好把目光由傳統物業轉移至一些比市價較低的特殊物業，例如是「缺契」及「半契」物業。相信不少人並未有接觸過相關名詞，因此類型物業只屬市場上極少量的成交 。如果想購買「缺契」及「半契」物業或意外遇上此類物業時，又應如何處理？這集就讓筆者先講解「缺契」物業轉手時會遇到的問題。

「缺契」按揭難批難借足

所謂的「缺契」，即未能向買家提供整份樓契或部分樓契中較重要的文件，如轉名契(Assignment)、授權書(Power of A拟orney)或買賣合約(Sales and Purchase Agreement)等。最常見原因一般分為兩大類：一是業主自己遺失；二是代辦買賣手續的律師樓在處理樓契的過程中遺失。

購買樓契不齊全的物業，必須注意數點，其中最重要為按揭部分，因銀行批出按揭貸款時需要樓契作抵押，若買家未能提供樓契，銀行不會批出按揭申請。即使遺失後透過宣誓取回副本，仍難通過所有銀行申請，部分銀行或會拒批按揭或影響按揭成數，更不能申請按揭保險，最多只會借出七成，批核結果要視乎業主的個人及物業狀況而定。

其次是買家除了難以找銀行承造按揭外，轉手亦不容易，一般買家未必願意承接。最後還要留意，新買家需面對額外手續費及隱藏債務風險，或需繳清物業所涉及的款項，才正式擁有物業的業權。

申請補回文件未必受理

若不想買到「缺契」物業，最穩妥的辦法是買家在簽約前，應先向地產代理查詢有關資料，或委託律師確定物業契約是否完整。如果買家真的做足萬全措施後，仍不慎買到「缺契」物業，亦有辦法可以解決：一是取消交易，即坊間俗稱的「踢契」，因為是原業主所提交的文件出現問題，即原業主過失，買家可以用此點向原業主作出追討賠償。買家若心儀該物業，可以請原業主到律師樓宣誓並補回缺失的部分。

由於一般重要的物業買賣文件，都會在土地註冊處存檔，所以若原業主遺失樓契，可以先到律師樓宣誓，說明遺失的過程，例如水浸時損毀。然後向土地註冊官申請取回那些重要文件的核實範本，法律效力等同正本。惟遺失原因要相當清晰及可信性高，否則不會受理，亦會嚴格審核是否有人發假誓。要注意一點，不是所有銀行都願意為「缺契」物業承造按揭，為提高成功率，建議選用名氣較佳或聲譽好的律師樓，以提高所補回文件的可信性，及在正式簽買賣合約前，聯絡按揭轉介作初步按揭評估。