

嘉湖呎造11425元破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新春長假期剛剛結束，藍籌屋苑破頂潮又接踵而至。有「上車樂園」之譽的天水圍嘉湖山莊，新錄得呎價11,425元創屋苑新高，較屋苑近期成交平均呎價高出一成半。縱然樓價水漲船高，不過相對低水的優勢仍使屋苑備受追捧，嘉湖山莊上周便錄得11宗成交，大幅拋離其他屋苑。



■嘉湖山莊上周錄雙位數成交。

資料圖片

上周十大活躍屋苑

| 屋苑 | 成交宗數 | 按周變幅 | 平均呎價 | 按周變幅 |
|-------|------|-------|---------|-------|
| 嘉湖山莊 | 11宗 | -8% | 9,915元 | +1.2% |
| 大興花園 | 4宗 | +33% | 10,798元 | -1.3% |
| 映灣園 | 4宗 | +100% | 11,342元 | +2.2% |
| 海怡半島 | 3宗 | 無變化 | 16,231元 | -3% |
| 沙田第一城 | 2宗 | -71% | 17,359元 | +6.1% |
| 太古城* | 2宗 | -67% | 19,983元 | -3.9% |
| 碧堤半島 | 2宗 | -33% | 12,802元 | -0.7% |
| 淘大花園 | 2宗 | 無變化 | 16,304元 | -4.4% |
| 維景灣畔* | 2宗 | 100% | 16,586元 | -5.8% |
| 荃灣中心* | 2宗 | 100% | 13,915元 | +7.1% |

*單位質素有異，造價未可反映實際市場走勢

資料提供：利嘉閣地產研究部

中原地產文家輝表示，天水圍嘉湖山莊實屬兩房兩廳，附連天台，剛以513萬成交，創屋苑兩房單位樓價新高，折合呎價11,425元，呎價更創屋苑新高。

上車客513萬購兩房戶

文氏指，買家為同區上車客，屬意嘉湖山莊兩房戶，過年前已睇樓，原本預算500萬元入市，見上址開價530萬元，有感單位屬連天台特色單位，在家人資助兼成功議價17萬元下，成功入市。原業主於1996年底以196萬元購入單位，持貨約21年賬面升值1.6倍。

即使上周有長假期令整體二手交投氣氛驟減，不過相對低水的屋苑仍備受追捧，說的正是嘉湖山莊。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港十大活躍指標屋苑在上周錄得34宗買賣個案，較前周的40宗再跌15%。利嘉閣地產董事陳大偉表示，受到早前股市急劇震盪影響，加上適逢春節假期，節日氣氛濃厚，二手屋苑交投受挫。

他續指，不過上周十大活躍成交屋苑當中，嘉湖山莊共錄得11宗成交，按周僅少錄1宗，續站穩一哥之位；平均成交呎價維持上揚，錄9,915元，按周稍增1.2%。反觀其餘9個屋苑二手交投介乎2宗至4宗，被嘉湖大幅拋離。

陳大偉指出，農曆新年二手交投普遍淡靜，預計本周二手屋苑成交仍會受壓。然而，當長假期結束，買家、業主陸續重返市場，屋苑睇樓及買賣活動可望逐步提升，預計下周起二手市場交投逐步回復正常。

浪澄灣呎價邁向2萬

另外，大角咀浪澄灣亦錄高價成交，港置曾家輝表示，浪澄灣8座低層C室，兩房間隔，面積549方呎，原業主開價約1,070萬元放售，雙方零議價下成交，折合呎價約19,490元，呎價創該屋苑同類單位新高。原業主於2013年以約636.6萬元購入上述單位，是次轉售賬面獲利近433.4萬元，期間物業升值近68%。

1月傳統淡季 租務不太冷

香港文匯報訊 踏入新的一年，樓價上升同時，租金亦跟隨向上。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，在傳統租務淡季的1月，實用面積計算的私宅平均呎租約36.8元，按月續升約1.2%。自去年5月後的8個月最高按月升幅，並創歷史新高。

與此同時，據美聯物業促成的租務個案分析，月租逾20,000元的住宅租務個案比

率進一步上升，今年首月錄約42.1%。反觀，月租15,000元或以下的住宅租務個案比率於1月減至約32.9%，比起去年第四季34.9%持續下跌，進一步與月租逾20,000元的比率的差距擴闊。至於月租15,001元至20,000元的住宅租務個案比率亦由去年第四季約26.3%下跌至上月約25%。

今年首月呎租與去年同期相比，按年升7.8%。當中，以美聯物業促成的租務個案計算，牽晴間1座中層E室單位，上月下旬新簽的租約為1.15萬元，較去年1月初同屬低層單位月租1.02萬元高出12.7%。另外，龍門8座低層G室單位上月初以1.37萬元承租，較去年1月的低層單位月租1.28萬元高出7%。

興勝青山道商廈 5成業權8億沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）興勝創建（0896）昨日公佈，旗下長沙灣青山道476號 Peak Castle 全幢商廈一半業權以8億元售予 Hilux II Cayman Ltd，完成交易

後將組成合營企業，各佔50%業權。是次交易作價以全幢物業市值16億元計算，較去年年中招標意向價約17.2億元，減少約7%。據了解，興勝創建2015年7

月以9.98億元購入上述物業。該廈總樓面面積145,394方呎。地面設有停車場及商舖，1樓至22樓為寫字樓，寫字樓每層約6,100方呎。

地監局新訂反洗錢指引

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）立法會上月通過《2018年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）（修訂）條例》，將本港地產代理行業納入規管範圍內。地監局最新向業界發出新執業通告，提醒業界日後進行盡職審查及備存紀錄等措施，以減低洗錢或恐怖分子資金籌集風險，指引將於下月1日上述修訂條例生效當天同日生效。

地監局行政總裁韓婉萍表示，新通告生效後將取代局方過去就反洗錢及反恐恐怖分子集資問題而發出的三份現行通告。

重視盡職審查備存紀錄

根據通告，地產代理公司及高級管理層應制定並實施各項政策、程序及管控措施，包括風險評估、盡職審查措施、持續監察客戶、舉報可疑交易、備存紀錄及職員培訓。

當中，以進行盡職審查及備存紀錄至為重要，前者例如要識別實益擁有人，及採取合理措施核實身份。如有人聲稱代表客戶行事，除要識別該人身份及採取合理措施核實其身份外，也要核實代表該客戶行事的授權。

就後者而言，據《打擊洗錢條例》，在識別及核實客戶或客戶任何實益擁有人的身份時，要取得文件的正本或副本，以及相關數據及資料的紀錄；備存關乎客戶業務關係以及與客戶和客戶任何實益擁有人有關的業務通訊的檔案的正本或副本；及在與客戶的業務關係持續期間及自有關業務關係終止之日起計至少5年內備存相關紀錄。

另外，在可行情況下，地產代理公司及高級管理層應設立獨立的合規及審核職能部門，在職員入職前進行篩查，同時提供適當培訓。



忠誠

拍賣 - 超然佳績

測量 - 專業保證

代理 - 信心之選



鄭永銘 資深地產經紀 中區經理

Mark Staples 英國皇家特許測量師

盧漢昌 英國皇家特許測量師 (估價專長) 中區副經理

林澤榮 英國皇家特許測量師 (估價專長)

鄭世傑 地產經紀 估價部經理

周耀輝 地產經紀

梁耀儀 英國皇家特許測量師 (估價專長) 中區副經理

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓

上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk

承法院令及銀主命公開拍賣
 茲定於2018年2月22日(星期四)
 下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

| 編號 | 物業地址 | 平方呎 | 開價(萬) | 聯絡人 |
|----|--|-------------|-------|---------------------------|
| 1 | 大埔安埔里11號明雅苑C座(明昌閣)1字樓1號單位。(法院令, 不提供樓契) | 實用363 建築492 | 自由286 | 6922 4519 馬洽 |
| 2 | 西環西邊街20號悅心大廈6字樓2C單位。(銀主命) | 實用492 | 480 | 9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽 |
| 3 | 觀塘康寧道147號康麗園D座4字樓6號單位連停車場第2層82號單位。(法院令, 不提供樓契) | 實用425 建築518 | 308 | 9833 1884 鄭洽 |
| 4 | 深水埗汝州街234號5字樓(唐6樓)。(銀主命) | 實用633 | 350 | 6922 4519 馬洽 |

以上物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)

承業主及銀主命公開拍賣
 茲定於2018年2月28日(星期三)
 下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

| 編號 | 物業地址 | 平方呎 | 開價(萬) | 聯絡人 |
|----|--|-------------|--------------|--------------|
| 1 | 沙田穗禾路17號穗禾苑E座座座座座3字樓8號單位。 勝樓日期: 24/2(3-4) 26/2(5-6) | 實用550 建築626 | 488 | 9138 6079 劉洽 |
| 2 | 柴灣樂善道111號高威閣(東港城)地下98號舖位。(租期至15-2-2019 租金\$5000) | 建築213 (未核實) | 128 | 5177 8750 李洽 |
| 3 | 深水埗沙灣道226-242號全層大廈(深之部)1字樓183號舖位。 | 建築50 (未核實) | 42 | 6922 4519 馬洽 |
| 4 | 荃灣荃景圍103號荃灣中心3座(杭州樓)29字樓A單位。 勝樓日期: 24/2(4-5) 26/2(5-6) | 實用324 建築413 | 330 | 6922 4519 馬洽 |
| 5 | 銅鑼灣謝斐道509號美溪大廈閣閣閣2字樓S76號舖位。(租期至14-8-2018 租金\$3200) | 建築78 (未核實) | 76 | 9833 1884 鄭洽 |
| 6 | 沙田小瀝源路68號廣源邨(第1座)廣福樓20字樓9號單位。(銀主命) 勝樓日期: 26/2(5-6) 27/2(5-6) | 實用443 自由320 | 9833 1884 鄭洽 | |

物業(2)及(5)以連約出售, 其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)
 以上所有資料只供參考, 並不擔保其正確無誤 牌照號碼: C-012527

法院令拍賣
明雅苑
 C座(明昌閣)1字樓1號單位


實用 363呎 建築 492呎
自由開 286萬
 不提供樓契
6922 4519 馬洽

放盤咁耐, 未有消息? 拍賣幫到你!

專人處理/歷史悠久/信心首選
獨立龐大及策略性宣傳
能吸引大量區外及各地投資客戶
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

一星期六日廣告, 全行最強
(一)星島/(二)明報/(三)大公報/(四)文匯報/(五)經濟/(六)明報樓皇
查詢或委託: 2581 9366

銀主拍賣
西環 悅心大廈
 6字樓2C單位


實用 492呎
開 480萬
9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽

法院令拍賣
觀塘 康麗園
 D座4字樓6號單位連82號車位


實用 425呎 開 308萬
 建築 518呎 不提供樓契
9833 1884 鄭洽

銀主拍賣
深水埗 汝州街234號
 5字樓(唐6樓)


實用 633呎
開 350萬
6922 4519 馬洽

忠誠測量行
為客戶提供優質服務

物業估價

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

租金估價

- 議定新租
- 續租

法定估價

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

訴訟估價

- 申請樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)
- 專家證人(法院及土地審裁署)

土地事務

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

發展顧問

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

建築顧問

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

移民估價

- 評估物業現時市值或過往三年市值, 作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往三年市值, 作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢: 2541 2282 / info@cssurveyors.com

租務管理服務

- 擁有物業眾多, 收租、交管理費、續約、應付租客投訴, 樣樣煩瑣, 業主無暇兼顧?
- 身在海外, 難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變, 無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客, 怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新, 不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工?

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

租務管理

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

代理及處理租約

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

物業保養及維修

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程, 確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業, 提交物業報告, 報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀

查詢: 2853 7126 (陳小姐)

Wechat ID: cssurveyors



透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

C S Group



更多拍賣推介及影片

查詢電話: 2541 2282
info@cssurveyors.com

注意事項

所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣師落鎚後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。