

# 物管行業擬明年初實施發牌

香港文匯報訊(記者 黎梓田)物業管理業監管局昨召開記者會表示,今年年底將向立法會提交有關發牌制度的附屬法例,進行「先訂立後審議」程序,料於明年首季正式實施發牌制度。主席謝偉銓指,生效後會提供3年的過渡期,從業員亦可另申請臨時牌照,料發牌制度實施後可提高對物業管理公司的監管;至於近期有管理員被起訴阻差辦公的問題,未來監管局會向物業管理公司及前線人員,提供更多培訓指引,避免誤墮法網。

物業管理業監管局主席謝偉銓表示,局方將於今年年底向立法會提交有關發牌制度的附屬法例,計劃於明年首季正式實施發牌制度。謝偉銓指,發牌制度採用「先訂立後審議」的程序,只要立法會無反對,便會在指定時間內自動生效,在生效後會提供3年的過渡期。

## 計劃設3年過渡期

謝偉銓又表示,不論公司或個人牌照,均有三年過渡期,其中個人牌照需要符合學歷、專業資格及相關經驗,如果從業員未能達到學歷要求,需要在期限內上課,領取專業資格。謝偉銓稱,監管局亦在過去半年與超過30個組織會面,亦約見多個持份者,以平衡各方意見。

謝偉銓指,當中入行時間較長的「老師傅」未必符合發牌制下的學歷要求,雖符合經驗但未符合相關學歷及專業資格,並擔任管理或督導角色資深物業管理人,須在發牌制度實施後三年過渡期內,申領臨時牌照,才繼續提供物業服務,其中第一級牌照申請人必須為認可專業團體成員,名單最快本年底公佈。

值得留意,從業員可於3年的過渡期內申請臨時牌照,臨時牌照有效期3年,理論上最長有6年時間去修讀課程作領牌。

讀課程作領牌。

## 聘大專院校辦課

謝偉銓指,從業員修讀時間相當充足,並已經聯絡5間大專院校,在附屬法例實施後半年內推出指明課程,資深物業管理人員可優先報讀,預計明年初公佈有關課程安排,保安主任及保安經理的課程費用上限分別1.2萬元及2萬元,為期分別80小時及120小時,有機會符合持續進修基金的資助。

謝偉銓認為,當局過去曾協助解決投訴問題,例如屋苑轉物業公司時,發生資料移交速度緩慢、重要文件遺失等事件,如配合發牌制度,則更有效解決問題;他又舉例,以公平性而言,曾有某人佔用物業相當大的公共空間,發牌制度亦可令人忌憚。謝偉銓補充,如從業員無牌經營,屬觸犯刑事,最高刑罰為罰款50萬元及監禁兩年,謝氏認為已有足夠阻嚇性。



謝偉銓指出,年底將向立法會提交有關發牌制度附屬法例,進行「先訂立後審議」。 記者黎梓田攝

# 暴力再升級打擊氣氛 買家寧損幾十萬離場

# 新盤不足半月逾10宗撻訂

## 暴禍樓市系列

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港暴力衝突又再升級,置業信心受考驗,新盤銷情明顯回落,撻訂個案再現。昨日全港一手盤成交只有14伙,而本月以來新盤已錄得逾10宗撻訂個案,當中更出現是於本月初才購入單位,未到半個月已經要撻訂收場。其中元朗錦田 PARK YOHO Napoli 有逾千一萬元三房戶撻訂,買家料損失約57萬元。

根據成交紀錄顯示,新地旗下元朗錦田 PARK YOHO Napoli 第27B座7樓B室,實用面積718方呎,三房戶,原於11月初以1,135.17萬元售出,惟買家最終取消交易,料遭發展商沒收5%訂金,涉資約57萬元。

## 明翹匯連錄3宗殺訂87萬

佳明集團於本月1日開售青衣明翹匯首輪375伙,近日已首錄3宗撻訂個案。該3宗撻訂分別是第1座8樓G室、第2座25樓B室及第2座25樓F室,均是於本月1日首輪銷售中售出,成交價462.9萬至739.4萬元,估計3名買家同遭沒收5%訂金,涉資23.14萬元至36.97萬元,合共被沒收總金額逾87萬元。

昨日全港一手盤只售出14伙,新地旗下南昌站匯豐III及元朗錦田 PARK YOHO Napoli 各佔2伙。其中匯豐III透過招標售出第8座50樓A室,實用面積1,513方呎,四房雙套房戶型,成交價達4,880萬元,呎價32,254元。

## 山水盈收逾200票超額2倍

對於近日暴力衝突頻生,路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲表示,集團已就本周五元朗朗頭山水盈開售當日情況做好準備,將以安全為主要考量。山水盈於本周五發售首輪82伙,當中67伙以發價單形式公開發售,另外15伙以招標形式發售,消息指,該盤累收逾200票,以首批發價單的67伙計,超額登記2倍。鍾彩玲指,入票客源有70%來自新界區,並以換樓客為主。

中原按揭及經絡按揭均為山水盈買家提供按揭優惠。中原按揭董事總經理王美鳳表示,其一款為「置低息高回贈按揭」,貸款機構將提供全期按息最低為H加1.24%,另現金回贈1.5%;另一款為「樓花即供低首期按揭」,提供最高80%按揭,全期息率最低P減2.5%(P現為5.25%),最高可獲0.5%現金回贈。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示,其中一款為全期息率為H加1.24%,現金回



全港一手市場本月以來已錄得逾10宗撻訂個案,當中錦田 PARK YOHO Napoli (圖左)有逾千一萬元單位撻訂,而本月才開售的青衣明翹匯亦錄3宗。資料圖片

贈為1%;另一款為高成數按揭貸款,最高可借樓價80%,全期息率最低P減2.5%,現金回贈為0.5%。

## 全月一手成交料達二千

此外,新地旗下元朗 PARK YOHO Napoli 安排於本週六發售13伙。新地旗下現樓項目馬鞍山雲海別墅昨日再連沽3幢別墅,包括Jasmine Avenue3及10號屋,以及Violet Avenue5號屋,成交價為4,776.29萬至5,248.44萬元,成交紀錄顯示,3名買家均採用1,830天特長成交期(5年成交期),及採先住後付計劃。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,政府放寬按揭保險樓價上限,激活樓市,1,000萬元以內的中小型物業交投活躍。近期利好消息較多,包括本地銀行減息等,市場氣氛好轉。一手市場交投暢旺,至今已有一千二百多宗成交,料全月一手成交達2,000宗,二手成交亦達2,000宗。他指,放寬按揭的政策除了令上車盤受惠,下一輪將帶動換樓鏈,料入市潮將蔓延至大單位。由於新盤普遍開價克制,加上發展商提供高成數按揭計劃,吸引力較二手物業優勝。

# 恒地大角咀項目減建開放式戶

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府上月放寬按揭成數,納米單位吸引力下降,市場估計未來發展商將減少建這類迷你戶。其中恒地旗下大角咀大志工廠大廈,去年底曾經向城規會申請興建1幢30層高大廈(包括3層地庫及3層平台),提供816伙,平均面積僅277方呎,但後來撤回。發展商最新修訂為636伙再入申請,單位數量削減22%,單位面積則調升至318伙,並減少開放式單位數量。

恒地就大志工廠大廈一直爭取多建單位。翻查資料,項目可建樓面約24.26萬方呎,去年2月獲城規會通過重建為1幢22層住宅大廈,提供304伙,平均單位面積665方呎。然而,同年10月發展商再申請,單位明顯「割細」,改為興建1幢30層高大廈,並以1梯35伙設計,提供816個單位,平均單位面積大跌至277方呎,但後來發展商撤回申請。

而最新方案,發展商在總樓面不變

下,單位數量調升至636伙,而住宅及非住宅樓面比例則改為20.2萬方呎及4萬方呎。單位數量相比去年2月獲批准方案多332伙或1.09倍,而相比去年10月已撤回方案的816伙則下調180伙或22%。而1層35伙設計今次改成1層30伙,新方案的平均單位面積約318方呎,稍作調升。

## 每層開放式戶減少7伙

據最新申請方案顯示,項目擬重建為

1幢不多於28層高住宅大廈(包括3層地庫及3層平台),較舊方案少2層,項目以1房單位為主,根據發展商提供圖則,每層30個單位中,8個屬開放式,18個1房、4個為2房,另提供63個車位。

據了解,去年底舊方案中,1層35伙中有15個開放式,16個1房、4個2房,換言之,新方案中開放式單位數量明顯下降,而一層6部升降機設計不變。申請人表示,擬議發展能促進大角咀區內的轉型,而且符合政府增加房屋供應的政策。

# 二 手續減價 港運城3房劈「兩球」售

香港文匯報訊 二手市道回暖,個別大碼優質單位仍錄大幅減價,港島區更連錄劈價成交。有地產代理指,北角港運城錄得中層3房劈價「兩球」或12%後,以1,450萬元沽出;而西半山嘉兆臺有中層2房單位,議價後減117萬元後,將單位以1,263萬元易手。

世紀21日昇地產陳卓峰表示,新近錄得北角港運城成交,單位為2座中層G室,實用面積788方呎,屬3房1套間隔。單位原開價1,650萬元,減價200萬元,減幅12%,終以1,450萬元沽出,實用面積呎價18,401元。據了解,原業主早於1996年11月購入上址,當時作價644萬元,持貨至今沽售,賬面獲利806萬元離場,單位23年升值逾1.2倍。

## 嘉兆臺2房減8.5%易手

利嘉閣地產何詠詩透露,市場新近錄得西半山嘉兆臺1座中層C室的成交,單位實用面積約687方呎,屬2房間隔。單位於今年10月開始放售,業主原開價1,380萬元,經議價後減價117萬元或約8.5%,終以1,263萬元以交吉沽出,折合呎價約18,384元。據悉,原業主於2011年3月,以859萬元購入上述單位,持貨8年,現轉手賬面獲利約404萬元,物業升值逾47%。何詠詩補充,上述為嘉兆臺自今年六月以來首宗二手成交個案。屋苑現時有30個單位放售,叫價由1,400萬元起。

# 佐敦兩地舖求售 減價至少2成



圖為佐敦吳松街57號地下。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港由修例風波引起的暴力衝突持續5個月,訪港旅客大減,港人消費意慾下降,零售及餐飲業生意大受打擊,連累舖位買賣市場偏淡,價格持續調低才可吸引買家入市。近日佐敦區有舖位要減價兩成或以上放售。

## 皆連租約放售

物業位於佐敦吳松街57號地下,面積約700平方呎,另有約700平方呎自建閣樓,業主之前叫價約4,300萬元,至早前有感市道轉淡,遂先後調低叫價,累積減幅約25%,現以約3,200萬元放售。中原(工商舖)商舖部市務經理李世基表示,物業現由髮型用品店租用,月租約8.3萬元,租期至2020年4月,業主減價後,租金回報達3厘,期望可吸引投資者洽購。

同區位於佐敦道40至44A號聯德大廈地下C號舖,面積約650平方呎,早前叫價約4,800萬元,最新調整至3,800萬元,即下調約20%。李世基表示,舖位同樣連租約放售,現租客經營食肆,月租約8萬元,租期會於2020年底屆滿,租金回報約2.5厘。

# 10月二手公屋註冊「量額」月升57%

香港文匯報訊 本港社會亂局未止,二手公屋則大放異彩。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,10月份二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄71宗,較9月份45宗上升57.8%;金額錄約1.91億元,按月亦升約57%,雙雙創4個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,隨着10月份量額回升,帶動今年首10個月二手公屋註冊量已錄713宗,率先超越18年全年687宗,並僅次於16年全年736宗,創歷年新高;金額方面,今年首10個月已達約20.18億元,更打破去年全年約20億元的高位紀錄,創紀錄新高。

## 細銀碼類別公屋領漲

回顧10月份公屋市場註冊量表現,若以金額劃分,當中逾300萬至400萬元註冊個案按月升幅最大,錄15宗,按月急升

約1.5倍;至於交投最大的類別為300萬元或以下,錄51宗,按月顯著上升約54.5%;反觀,逾400萬元個案按月微減1宗,錄5宗。若以公屋屋邨劃分,10月份註冊量最多的公屋為青衣長安邨、屯門山景邨及藍田德田邨,齊錄6宗登記,按月分別升約5倍、約2倍及約1倍。

## 10月二手公屋註冊量表現

銀碼	10月	9月	比較
300萬元或以下	51	33	+54.5%
逾300萬至400萬元	15	6	+150%
逾400萬元	5	6	-16.7%
合計	71	45	+57.8%

以上資料包括已補地價自由市場及未補地價第二市場鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,每月註冊個案一般主要反映前一個月市況  
資料來源:土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

# 十大屋苑註冊上月創5個月最多

香港文匯報訊 政府放寬按揭限制,加上業主願意減價,令各區成交急升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2019年10月份十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得200宗,總值16.04億元,較9月的124宗及9.23億元,分別顯著上升61.3%及73.9%。宗數是創2019年5月350宗後的五個月新高,金額是創2019年6月17.60億元後的四個月新高。

黃良昇表示,10月份的登記是反映9月期間的市況,顯示樓價調整,有部分業主減價出售,吸引買家入市,刺激二手傳統屋苑成交回升。10月中旬政府宣佈放寬按揭保險樓價上限,增強買家的入市信心,用家明顯釋放購買力,二手交投倍增,估計11月的十大屋苑登記量將會急升。

## 嘉湖錄最多買賣登記

在十大屋苑中,10月份嘉湖山莊錄得最多買賣登記,有43宗,總值2.44億元。其次是沙田第一城,錄40宗,總值2.24億元。黃埔花園以25宗登記,排名第三位,總值2.42億元。其餘七個屋苑10月份的二手買賣登記為:太古城(23宗,2.65億元)、海怡半島(19宗,2.04億元)、美孚新邨(18宗,1.44億元)、麗港城(12宗,1.00億元)、杏花邨(9宗,0.84億元)、康怡花園(8宗,0.78億元)及匯景花園(3宗,0.20億元)。