

發展商積極推盤 恒地年內5盤登場

新地兔年響頭炮

Novo Land 2B 下月開售

兔年伊始，各大發展商積極部署推售新盤，多個新盤計劃2月登場。其中新地(0016)旗下屯門Novo Land 2B期有望成為兔年頭炮推售新盤，新地代理總經理陳漢麟昨表示，該項目預計本周展開軟銷，並在2月開價及推售。該盤提供729伙，主打一房及兩房戶；同系大埔白石角University Hill緊接3月推出，新地代理總經理胡致遠指，項目一房及兩房比例較同系列第1期更多，佔全盤約75%，而且較多單位望內圍池景及山景，定價視乎市況。



恒地於展銷中心舉行新春團拜活動。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，恒地(0012)今年計劃推售5個住宅新盤及1個商廈項目，提供逾2,500伙，總值約200億元，連同貨尾盤合共推售約4,000伙，總值400億元。其中長沙灣映岸及啟德Henley Park都有機會於2月份推售，成為集團兔年頭炮新盤。

啟德6552號項目待批預售

林達民指出，該部門今年計劃推售5個新盤，包括市建局與香港小輪(0050)合作長沙灣映岸(318伙)、啟德Henley Park(740伙)、紅磡嘉嘉坊3期(270伙)、西洋菜北街住宅項目(490伙)及巴域街住宅項目(730伙)，另外亦有北角英皇道商廈(70伙)。今年1月以來該部門已售出逾200伙新盤單位，套現10億元，單是粉嶺One Innovalle系列佔151伙，套現逾7億元，未來該盤有2%至5%加價空間。

間。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝指出，集團與中國海外(0688)、華懋、新世界(0017)、會德豐(0020)及帝國集團合作啟德第6552號項目正待批預售，提供逾500伙，主打三及四房。他又指隨着經濟逐步復甦，樓市今年下半年走勢料較正面，全年樓價有5%至10%升幅。

新世界營業及市務部總監黃浩賢指，集團今年推售6個新盤，包括三個啟德合作項目，其中Miami Quay II預料首季推出，下半年推售黃竹坑站港島南岸第5期及北角皇都戲院重建項目等。

尚瓏單位意向呎租70元起

星星集團(1560)旗下元朗宏業西街項目「雨後」尚待批預售樓花同意書，集團主席及首席執行官陳文輝預料，2月初取得預售樓花同意書，最快3月開價及開售，並對今年樓市表現樂觀，認為疫情、

加息等利淡因素已逐漸消失，內地與香港復常通關可以釋放一定購買力，加上來自新加坡等專才亦計劃來香港，料全年樓價可望反彈約10%。

富豪物業代理董事衛振聲表示，過去數周香港利好消息不斷，包括與內地復常通關及取消大部分防疫措施，又料下半年息口見頂，都有利樓市發展，料上半年樓價平穩，下半年隨經濟復甦而好轉，全年樓價升5%至8%。

衛振聲指，百利保(0617)及富豪酒店(0078)將預留旗下西營盤現樓尚瓏約兩成單位出租，意向呎租約70元至80元，同時出售部分單位，沙田富豪·山峯已售出逾四成，套現逾40億元。集團現有3個項目正在發展，其中深水埗海壇街227B及227C將於短期內拆卸、青山道291至293號及301至303號有望今年內完成發拍，而筲箕灣金華街9至19號即將推出，3個項目合共樓面10多萬平方呎。

地監局：去年投訴少18%

地產代理監管局昨回顧2022年工作，並簡介2023年的工作重點。地監局主席蕭澤宇表示，去年香港經濟受到新冠疫情及環球經濟影響，令物業市場面對很大挑戰。投訴數字亦隨物業成交宗數大幅縮減而下跌，去年共開立273宗投訴個案，比2021年減少18%，當中涉及一手住宅物業的投訴亦按年減少44%。在最常見的投訴性質當中，「發出違規廣告」一類佔最多，佔整體投訴的24%，但數字按年大幅減少45%。

對於早前有幾家大型地產代理行擬就新盤買賣共同釐定劃一佣金，地監局行政總裁韓婉萍表示，局方會繼續跟進事宜，正與競委會密切溝通，亦已與大型代理行會面。鑑於市民對事件深切關注，局方考慮未來會制定指引關乎有效競爭行為。惟競委會表明不能設立一個既定標準佣金，因為佣金率應該由各間代理公司與客戶之間自行商討的商業決定。蕭澤宇強調，香港在《競爭條例》保障下，所有行業都不容許違反自由競爭的「行規」，大型地產代理行不能為行業釐定劃一佣金，地監局亦不可能訂立佣金指引。去年地監局共開立62宗有關香港境外物業的投訴個案。

去年所有物業買賣約6萬宗

踏入2023年，地監局會因應法例及其他市場情況而在有需要情況下更新或發出對業界的執業指引。當中包括優化現有涉及地產代理銷售境外未建成物業的相關指引等。

另外，去年所有物業的買賣宗數約6萬宗，比2021年9.6萬宗減少38%，而成交金額亦按年減少四成。



地監局主席蕭澤宇(右)稱地監局不可能訂立佣金指引。左為行政總裁韓婉萍。

九成意見反對長實鳳園改劃

近年不少發展商有意發展「北都區」用地，惟過程中仍然受到阻力。長實(1113)近期就持有土地向城規會提交改劃申請。集團去年11月就大埔鳳園一幅綜合發展區用地，向城規會提交改劃申請，申請改建1,759伙住宅單位，最快於下月初審理有關申請。根據城規會的資料，該改劃申請共收325份意見書，當中逾九成反對。

資料顯示，項目對出即為大埔汀角路，並鄰近同由長實發展的嵐山，以及公營房屋富蝶邨。城規會指提出反對意見的包括大埔鄉事委員會、汀角路民生關注組等，指長實在提交申請前未有作出諮詢，新建的逾1,700個私宅，加上擬建公營房屋及過渡性房屋，令鳳園一帶的人口急增，預計影響汀角路一帶交通及構成污染。另有意見認為，鳳園是蝴蝶保育區，具生態價值，不宜過度發展。

警隊博物館是周末好去處

朱家健

全國港澳研究會香港特邀會員

去年9月上旬，位於山頂甘道的警隊博物館在活化後重新向公眾開放，展品讓參觀者眼前一亮。警隊博物館前身是前灣仔峽警署，門外放了大炮和當年放在粉嶺和沙頭角中間的邊界石，門口的接待處保留警崗的風格，走廊電子屏幕「警隊百年歷史圖」播放了卡通化的城市，描繪警隊每天24小時服務這座城市。

博物館其中一個展覽館向公眾展示了過去一百多年警隊夏季和冬季制服的演變，「虛擬警服自拍亭」也融入了數碼遊戲，可以讓參觀者以虛擬

的不同警員制服拍照，透過科技的應用，市民可以扮演飛虎隊、機動部隊、機場特警等角色，也可透過下載指定Apps，與虛擬領犬員和警犬「隔空」合照。另一個展覽館擺放了一本國家憲法、一本香港基本法和一本維護國家安全法的印刷本，讓公眾知道執行法律的權力來源。

對「奇案迷」而言，一個講解香港開埠以來的多宗刑事罪案的「嚴重罪案展覽廳」絕對是值得推薦，館中展示了「碎屍案」等驚動全港的奇案。警隊博物館的網頁也設有《鬧市

中的彈雨槍林》、《消失的屍體》、《火百合行動》和《迷暈黨》的視頻介紹。「三合會展覽廳」則向公眾展示了一些加入不法社團入會儀式的器具和祭品等。

鎮館之寶則包括一個一百年前在香港被獵殺的老虎頭顱標本，以及在電影裏看到的拆彈機械人。另外，俗稱「大頭綠衣」的二十世紀初華籍警員制服也是館內焦點。館內有導賞員向公眾耐心地提供講解，警隊博物館免費入場，是一家人周末好去處，公眾可於該館網頁提早預約。