

規管賣新盤 官商火拼



消委會副主席何沛謙

何沛謙指，新法例無規管實發售單位數目，難以避免「啲牙膏式」售樓。

香港文匯報記者張偉民 攝



香港地產代理專業聯會郭昶

郭昶稱，新盤全面使用實用面積是逃避現實，無助解決發展商的發水問題。

香港文匯報記者張偉民 攝



地產建設商會龍漢標

龍漢標指，過去新盤的建築面積各自表述，故此日後才更要為其統一定義。

香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)立法會房屋事務委員會昨日就立法規管一手樓銷售進行討論，會上「火藥味」甚濃，各界代表不斷圍繞建築面積、實用面積等互相爭拗。地產代理界認為全面採用實用面積，實施初期易造成混亂，建議設立過渡期。運房局反駁，法例通過後仍需一年時間成立執法機關，意義上已設過渡期。

立法規管一手樓銷售的公眾諮詢本月底結束，昨日立法會房屋事務委員會舉行會議討論，與會人士包括運房局常任秘書長(房屋)栢志高，各界代表把握機會表達立場。多個地產代理界代表均認為全面實施實用面積後，市場採用兩種面積方式表述，易生混亂，建議實施初期設過渡期，讓市場逐步適應。

香港地產代理專業聯會郭昶更批評，全面用實用面積是逃避現實，無助解決發展商的發水問題。又稱採用實用面積後樓價變得超貴，市場難以與往日樓價作比較。

他對此提議，只要發展商售出的面積不多於地政總署所批准的住用樓面，建築面積可隨意定義並繼續沿用。

執行需時 政府拒設過渡期

不過，運房局副秘書長(特別職務)馮建業駁斥，法例通過後仍需一年時間成立執法機關，意義上已設過渡期。他又強調過往發展商就建築面積定義並不相同，不可比較之餘，要社會

統一定義更需長時間，非一年半載能完成。

香港測量師學會潘永祥亦強調，是次立法牽涉執法問題，條文必須清楚，否則只會引來無數爭拗，但目前建築面積定義並不清晰，反觀實用面積則於2008年已有統一定義。他補充指當年統一實用面積已用了兩年，而建築面積更複雜，要統一定義可能要四年以上，將拖長立法程序。

香港專業地產顧問商會汪敬敏直斥，建築面積已令市民失去信心，失去參考價值。他又指售樓資訊應該要統一及有連繫，否則只會對市場造成混淆，而且二手物業交易一直有實用面積的資料，相信長遠不會造成混亂。他同時提出，現時發展商只委託幾間代理行銷售新盤並不公平，建議一手樓規管應給予買家有選擇地產代理的權利。

地建會繼續提供建築面積

代表一眾發展商利益的地產建設商會龍漢標坦言，過去新盤的建築面積各自表述，故此日

後才更要為建築面積統一定義，並希望與實用面積一併於賣樓時表述，而定義的準則為「與住宅相關的面積」。至於具體問到那些公用地方與住宅有關或無關，龍漢標則未明確細述，但卻聲稱要社會有共識時間毋須太長，立法程序內應可完成。

消委會建議清晰規管內容

消委會副主席何沛謙補充，建議法例的一手樓定義粗疏，其準則是物業過往有沒有簽定買賣合約，若發展商透過將物業多重售予子公司，則可避免整個規管架構，建議定義改為首次售予公眾的物業。他又指，雖然新法例對價單上單位數目有要求，但無規管實發售單位數目，難以避免「啲牙膏式」售樓。該會希望能作改善，將來實樓能真正做到「明碼實價」。

會上另一個討論焦點在於房委會是否應納入規管，各代表幾乎一面倒認為要受規管，以免給人雙重標準的感覺。栢志高回應指，應否受規管仍需諮詢公眾，但房委會銷售物業有其一套規例，與私人物業不同。

房委會委員蔡涯綿於會上亦補充，房委會賣樓對象有白表及綠表等，與新盤銷售運作並不相同，不應納入是次一手樓規管，但認同有部份範疇亦應受監管，包括廣告陳述等，詳細可於日後再討論。

地產熱線

御金大手成交落實

香港文匯報訊(記者 周穎) 油麻地御金·國峯大手洽購陸續落實成交。信和營業部總經理田兆源昨日表示，御金·國峯累積售出逾400伙，而早前大手洽購落實成交，分別購入10伙及8伙，分別涉及金額1.2億及1億元。他指出，發展商於1月4日再加推27伙，呎價由11,482元至17,085元。連同最新推出單位，該項目累積推出550伙。

帝后1房租金回報逾8厘

香港文匯報訊 中原地產顧偉倫表示，該行近日促成上環帝后華庭2座中層C室租賃個案。該單位面積468平方呎，一房間隔，新近以15,000元租出，折合平均呎租32.1元，屬略高於市價。租客為專業人士，有感上址交通方便而承租。原業主於2006年10月以209萬元購入物業，是次租金回報約8.6厘。

蔚藍灣畔2年半升價43%

香港文匯報訊 利嘉閣地產劉卓豪表示，該行剛促成一名用家購入將軍澳蔚藍灣畔2座中層F室，單位兩房兩廳連露台，建築面積657方呎，成交價372萬元，折合呎價5,662元。原業主於2009年6月以260萬元購入上址，物業升價43%。劉卓豪續稱，蔚藍灣畔1月至今暫錄得約2宗二手買賣，平均呎價約6,800元；去年12月錄得5宗二手買賣，平均呎價約6,351元。



上車客122萬購雍盛苑

香港文匯報訊 中原地產陳永強表示，粉嶺居屋雍盛苑A座低層23室，單位面積278平方呎，擁開放式間隔，業主有見市況淡靜，故減價13.2萬元將單位以居屋自由市場價121.8萬元沽出，折合呎價為4,381元。新買家為年青上車一族，有感附設全屋新裝，遂斥資購入單位作自住之用。

淘大花園呎價5372元

香港文匯報訊 中原地產鮑允中表示，九龍灣淘大花園最新錄得一宗成交，單位為M座中層4號室，面積443平方呎，原則兩房間隔，現獲外區上車客以238萬元承接，平均呎價5,372元。原業主於2009年9月以175萬元入市上址，持貨2年多，賬面獲利63萬元離場。鮑允中補充，該屋苑同類型單位之市值租約8,500元，故是次單位租金回報率可達4.3厘。

責任編輯：黎永毅

工商物業

工廈上月十大成交 東九佔六宗

香港文匯報訊(記者 周穎) 受外圍經濟影響，投資者入市意欲維持審慎。12月份的工廈買賣登記約370宗，成交金額約17.52億元，按月分別回升近13%及輕微下跌3%。登記宗數則連續兩個月重上300宗水平。與去年10月份全年低位作比較，登記宗數及成交總額呈「U」形反彈之勢，分別上升37%及56.8%。

2000萬以上物業登記升逾倍

利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示，根據土地註冊處及利嘉閣(工商舖)研究中心資料顯示，以成交金額類型劃分，各個類型物業成交量均出現上升，當中升幅最為突出是2,000萬或以上的登記宗數按月上升超過125%，至9宗水平；其次為1,000萬以上至2,000萬以下的登記宗數按月上升超過44%，為23宗；200萬以下物業及500萬以上至700萬以下物業均按月上升12%，分別至116宗及29宗成交。而700萬以上至1,000萬元以下物業的登記宗數按月上升逾24%，至21宗；200萬以上至500萬以下的登記宗數按月升幅最小，約近8%，至172宗。以地區劃分，港島區黃竹坑買賣登記宗

數獨佔鰲頭，升幅達125%，買賣登記為9宗，涉及成交總額約5,319萬元，按月大幅攀升近249%；而柴灣登記宗數為10宗，成交總額至3,180萬元，分別按月回升近67%及63%。

黃竹坑9宗買賣大增249%

九龍區中，以東九龍仍然保持強勢，全月十大貴重商廈買賣登記個案中，東九龍區的個案有6宗身居十大，佔有率達60%。當中觀塘區較為突出，登記數字為93宗，涉及成交總額為6.2億元，分別按月上升43%及近25%。

跟隨其後為九龍灣區，登記數字按月上升30%，至30宗，而成交總額方面則按月上升101%，為1.17億元。

新蒲崗方面，登記數字為15宗，按月下

2011年12月份十大貴重工廈買賣登記個案

物業	成交額(萬元)
長沙灣乘暉大廈地下01至03室及閣樓01室	6,990.0
葵涌偉倫中心2座11樓全層	4,535.0
新蒲崗昌泰工廠大廈地下全層	4,280.0
觀塘有利中心8樓全層連車位	4,194.4
荃灣江南工業大廈A座23樓全層連車位	3,961.5
觀塘精棉工業大廈地下全層	3,250.0
紅磡富高工業中心11樓19至22室	2,912.5
觀塘敬業工廠大廈9樓A至D室連車位	2,671.8
葵涌美華工業大廈地下C室	2,500.0
九龍灣環球工商大廈11樓01至03及22至24室	1,970.4

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

製表：香港文匯報記者周穎

跌12%，而成交總額為9,461萬元，按月上升近22%。

新界區方面，則以沙田區較為突出，12月份錄得41宗登記，涉及金額1.31億元，兩者均按月上升95%；葵涌區的升幅較為細，錄得76宗登記，成交總額為4.03億元，分別按月上升只有7%及近84%。反而荃灣區及屯門區方面均出現跌幅，前者成交登記有33宗，涉及金額1.16億元，分別按月上跌約27%及約10%；後者登記數字為18宗，按月上跌約10%，而成交總額為3,184萬元，按月上漲38%。

德士活工業中心呎租創紀錄

香港文匯報訊(記者 周穎) 東九龍發展前景看俏，吸引租戶不惜重金進駐。觀塘德士活工業中心租務成交，外資品牌公司以每呎9.8元租用半層單位，呎租創下紀錄新高。

中原(工商舖)工商部助理營業董事蔡鳴楚表示，觀塘巧明街4至6號德士活工業中心中層租務成交，涉及面積約7,200平方呎，佔半層樓面，每月租金約70,560元，每呎租金約9.8元，創紀錄新高，並為該區呎租帶來新指標。據悉，租客為外資品牌公司，一直租用觀塘區工廈，需較大樓面作工場及寫字樓用途，近期租約屆滿，遂另覓區內優質大樓面工廈。蔡氏續指，德士活工業中心過

去一直由著名製衣公司全幢自用，至近年才把部分樓面出租，市場反應熱烈，每當有單位放租，即被吸納；自「起動九龍東」計劃公布後，上址每呎租金穩步上揚，叫價由去年8月的9元，上升至現時每呎10元。新近一個中層連車位推出市場，其建築面積約4,000呎，業主眼見近日錄得新高價承租個案，迅即把單位的每月租金叫價提升至約40,000元，每呎租金約10元。

蔡鳴楚稱，「起動東九龍」計劃刺激區內工商物業呎價節節向上，根據中原(工商舖)資料顯示，觀塘區租務活躍，由2010年的1,270宗成交，增加至2011年的1,829宗，增幅達44%。

炒家轉戰工廈 金額歷來最勁

香港文匯報訊(記者 周穎) 政府於去年推出的打擊炒樓措施，令不少投資者轉投工商物業市場，刺激2011年工業樓宇買賣合約登記金額及宗數分別創歷史新高及第三高，全年登記總值301.05億元，較去年舊紀錄高出13.4%，涉及宗數6,856宗，按年輕微下降2.6%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年工業樓宇買賣合約登記總值301.05億元，創1996年有紀錄16年以來新高，較前年的舊紀錄265.57億元高出13.4%；涉及宗數6,856宗，按年輕微下降2.6%，是有紀錄以來第三高，僅低於2007年的

7,427宗及2010年的7,037宗。數據反映2010年12月份至去年11月份間的工廈市況暢旺，並且是有紀錄以來交投最為活躍的其中一年。

大額類型方面，5,000萬元以上類型錄得38.31億元及40宗，按年分別下降7.1%及上升42.9%。當中去年最高金額的工業樓宇登記個案包括：筲箕灣匯豐集團大廈全幢及粉嶺中匯貿易中心全幢，成交金額分別為4.75億及2.06億元。

細額類型方面，200萬元以下類型錄得43.17億元及3,109宗，按年下降12.2%及20.7%。

投資者斥2千萬購One Island South收租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 中原(工商舖)寫字樓部高級區域營業董事陳叔仲表示，剛促成一宗黃竹坑One Island South相連單位，建築面積約2,496呎，涉及資金約2,022萬元，呎價8,100元，

面向壽臣山，買家為投資者，看俏區內投資潛力極高，故決定以新高價購入此單位作收租用途。此甲級商廈的每呎租金叫價可達25元，買家可享約3.7厘租金回報率。

按揭熱線

P按計劃使用比例挑戰九成



劉圓圓 經絡按揭轉介 首席經濟分析師

銀行自去年起，積極重推以最優惠利率為基準的P按計劃，令其產品使用比例拾級而上，根據金管局最新數字顯示，P按計劃使用比例由1月份起連續11個月上升，最新11月份的使用比例進一步增至79.2%，直逼八成水平，同時創出自08年底過後的近3年新高，至於H按計劃之使用比例則回落至19.2%，佔不足兩成。

H按利率已累升逾1.5厘

究其原因，銀行6度上調拆息按揭利率，令H按利率直逼P按利率，遂增加置業人士每月的供樓開支。

根據銀行公會數字顯示，本港1月5日最新公布之1個月同業拆息為0.36厘，較去年同期僅0.2厘有所上升。現時市場上與同業拆息掛鈎的按揭計劃(H按)，普遍由H+2.2厘起，以此計算，即實際按息為2.56厘，若與去年同期普遍採用H+0.7厘，以及比較1個月同業拆息僅0.2厘水平計算，當時實際按息仍不足1厘(只有0.9厘)，可見去年1月份至今，H按實際按息累計上升了逾1.5厘，業主之供樓支出亦難免要增加。

P按相對較穩較吸引客戶

踏入2012年，物業成交持續偏軟，市場主要由用家主導，加上拆息波動性一向較高，因此相對較穩定的P按計劃變相較受歡迎。目前H按計劃的實際按息普遍已超越P按計劃，因此H按計劃的採用比率亦將持續偏低。

由經絡按揭轉介之客戶數據可見，今年1月份至今，採用P按計劃的客戶已接近九成，筆者相信今年首季P按計劃勢成市場首選，其使用比例將繼續維持偏高水平，更有望挑戰九成。