

# 七大代理商會促檢討SSD

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府推出額外印花稅（SSD）實施至今約年半時間，期間再推收緊按揭成數等壓抑樓市措施，代理業界生計每況愈下，中小型代理被迫結業。香港地產代理業界七大商會昨召開聯合記者會，批評政府過去一直未聆聽業界聲音，重申政府要檢討SSD措施，或修訂或取消。另外，港府亦要考慮放寬首次置業買家及換樓客的按揭成數，加建公屋及復建居屋等。



■業界七大商會指實施SSD導致10%的中小型代理倒閉及從業員失業。

## 打擊中小型代理行

業界七大商會召集人郭德亮表示，自從實施SSD後，二手盤源減少，樓價繼續高企，未能達到壓抑樓價的同時，卻令換樓客未能入市；而收緊按揭成數，則令首次置業人士及換樓更難上車及換樓，又令工商界置業有困難。至於代理業界的生計受到SSD的影響就更大，市場二手成交宗數由正常水平的8,000至1萬宗，減至上月的2,700宗，導致10%的中小型代理行倒閉及從業員失業。

## 政府心態「等收工」

新界地產代理商聯會主席邱慶新補充，元朗一帶自從SSD實施後，已有12間中小型代理行結業，期間

樓價卻是不跌反升。地產代理商總會主席朱建蘭更狠批，特首即將換屆，現時政府抱持「等收工」的心態，根本沒有理會業界苦況，更形容現時樓市環境差過沙士，8至9成的中小型代理正蝕本，寄望新任特首接任後可接納業界意見。

然而，七大商會始終未肯表明支持哪個特首候選人，只有專業地產顧問商會會長鄺志輝透露，該商會的前會長汪敦敬與梁振英有電郵來往，而梁振英的房屋政綱中，提出「在復建居屋的新單位推出前，每年從『白表申請者』中抽出5,000名容許他們在第二市場購買居屋」，這一政策方向與該會的提議接近。郭德亮態度則較保守，只表示支持做好香港樓市的特首候選人，無論誰當選都會與特首做好聯繫工作。

# 嘉柏薈沽2伙 呎價二萬五

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅熱賣，嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成昨表示，港島司徒拔道的嘉柏薈已售出6伙，其中5A及至6A剛落實以約1.86億元售出，呎價由2.49萬至2.53萬元。市場估計，上述6伙套現逾6億元，而目前有5間至6間洽購中。

嘉華彩拍恒生銀行為「嘉柏薈」買家提供專門銀行服務，而即日起至4月30日期間，該盤買家透過恒生銀行成功申請按揭可獲贈重達10安士恒生龍年千足金條一面，每面總值高達14萬元。恒生銀行私人銀行及信託服務主管陸庭龍表

示，除有按揭顧問服務外，亦會提供投資管理服務、私人財務管理、物業資產管理、信託服務等理財服務。

恒生銀行分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗瓊表示，為「嘉柏薈」設有一站式按揭批核服務，最低貸款額為1,500萬元，恒生予優質客戶的按息為P-2.5%至P-2.75%。

## 深灣9號套現近10億

陳玉成又稱，旗下香港仔深灣9號於今年以來已售出近30伙，包括1伙複式戶，呎價達3.97萬元。消息指，該盤套現近10

億元。他相信，內地不放寬房地產調控，有利資金流入香港樓市，今年以來1,500萬元以上的豪宅樓價已升5%至6%，預期今年豪宅樓價會升10%至15%。

## 極尚今推售56伙單位

此外，消息指出，大圍極尚，盛世昨日再售出約16伙，當中2伙至3伙買家為內地客。長實地產投資董事郭子威昨表示，極尚今日會推售56伙單位，建築面積即供平均呎價7,838元，售價由691.2萬元起，買家於今、明兩天仍享有釐印、傢俬優惠。



■嘉華陳玉成(左一)、恒生陸庭龍(右二)及恒生譚麗瓊(右一)齊介紹買嘉柏薈經恒生做按揭可獲價值14萬元龍年千足金條一面。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

# 盤缺價昂 周末睇樓量跌

香港文匯報訊 二手放售盤源短缺，業主見勢提高叫價，加上特首選舉臨近，部分用家偏向觀望選情再作入市決定，拖累本周指標屋苑周末二手預約睇樓量繼續向下。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有3,060組客戶預約在本周末參觀單位，較上周末減少6.1%，客量較高峰期更相差近8%。

## 太古城睇樓客不跌反升

按地區劃分，利嘉閣地產研究部估算港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報跌（見表）。不過，港島區部分屋苑出現反升情況，中原地產太古城東山閣分行趙鴻運表示，自太古城出現海棠閣呎價新高成交後，新近十天共錄6宗海景花園逾千呎單位成交，該區睇樓氣氛轉趨活躍；本周末太古城錄得120宗睇樓客，較上周末升2成，現每呎叫價約10,500元。美聯物業海怡半島西翼分行葉志偉則表示，海怡半島本周末該屋苑預約睇樓量與上周末相若，保持約195組水平。

## 利嘉閣：新都城「鎖匙盤」缺乏

對岸九龍區方面，利嘉閣地產新都城二期分行黃展毅表示，新都城今月首兩周共錄37宗買賣，走勢不俗，惟「鎖匙盤」已經相當缺乏，加上業主賣盤猶豫不決，準

## 本周末二手預約睇樓量狀況

地區	港島	九龍	新界	全港
（屋苑數量）	(9)	(20)	(21)	(50)
預約睇樓量	740	1,255	1,065	3,060
按周跌幅	-7.5%	-4.2%	-7.4%	-6.1%

資料來源：利嘉閣地產研究部

買家預約睇樓有點困難，因此相信屋苑下半月交投勢必放緩。另外，美孚新邨於本周末錄得約250組預約睇樓量，連續三個星期維持在這個水平，而放盤量則較上星期減少約10個。

在新界區，美聯物業粉嶺名都分行蔣曜名表示，該區業主反價情況普遍，買家需要連番追價才能購得「心頭好」；牽晴閣本周末錄得約55組預約睇樓量，較上周末上升約10%。

美聯物業沙田第一城業管分行鍾燕河則表示，該屋苑錄得約100組預約睇樓量，較上周末下跌約9%，主要原因為早前積聚的購買力已逐漸消化，而市場價格整固，部分買家抱觀望態度，未敢衝動入市，加上區內新盤亦吸去市場部分購買力。

## 地產熱綫

### 新地星堤2期縮伙數

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地及興勝創建合作發展的屯門掃管笏星堤2期自2010年7月批出規劃許可後，昨向城規會呈交修訂後的新方案，但均屬輕微改動，包括第2期的屋宇分布及單位數目等，其中單位數量由280伙減至241伙，減幅約13.93%，建築物最高高度亦減少9.57%（5.5米），最新高度由26.5至52米（主水平基準以上，下同）。

申請文件顯示，星堤二期佔地約23.86萬呎，包括6.13萬呎的政府土地，現規劃為「綜合發展區」地帶，擬建議綜合住宅發展，並略為放寬高限由停車場上10層，改為1層停車場、入口大堂及機電設施地庫上10層。地盤將以地積比率1.3倍發展，興建9幢5層至11層高（包括1層地庫）的住宅大廈，提供241伙，住用樓面約31.02萬呎，平均單位面積1,287呎。

另外，項目亦提供2幢16至20米高會所，所涉樓面約13,455呎。申請人透露，整個地盤會分成A、B兩個部分發展，其中A部分規模較大，佔地23.65萬呎，興建8幢10層高住宅及其他附屬設施，B部分位於地盤東面一隅，佔地只得2,045呎，興建1幢5層高住宅。

## 申請擴綠化及通風廊

申請人強調，新方案較舊方案有更多規劃優點，例如增設三條10米至21米的通風廊，擴闊樓宇間距等，減少屏風效應；而3層平台改為1層地庫停車場，並包括入口大堂及機房設施等，地庫設計容許更多空間種植及綠化，亦能減少總體地盤覆蓋率；單位數目減少能減輕交通及基礎設施的負擔，高度的放寬申請輕微，最高建築物高度更因此而下降。

新地等亦就星堤現址向城規會申請，提出於項目內的5,382呎樓面發展食肆及商店及服務行業，方便屋苑居民購買日常生活所需。

### 北角中心大廈SSD盤蝕讓

香港文匯報訊 香港置業林文奇表示，該行剛促成北角中心大廈905呎3房戶成交，由於業主急需套現準備移居外地，故不惜減價50萬元求盡快促成交易，最終單位以650萬元易手，扣除額外印花稅(SSD)後，業主需蝕讓離場。涉及單位為C座高層1室，屬3房主人套房間隔，以成交價計算，平均呎價7,182元。原業主2011年3月以630萬元購入上址，帳面獲利20萬元，但扣除SSD後，業主需蝕讓。

### 好運中心連約戶反價10萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳永健指出，該行新近錄得沙田好運中心連租約反價成交個案，單位為棕林閣中層H室，建築面積423呎，連今年8月完結，8,800元月租的租約一併轉售，於3月初原開價250萬元放售，經過買賣雙方商議後以260萬元成交，呎價6,147元；以新價計算，租金回報4.1厘。賣方在2010年8月以200萬元購得單位，賺幅達30%。

### 壽光菜博會下月開幕



香港文匯報訊（記者 殷江宏、實習記者 滕飛 山東報道）從山東省政府新聞發佈會獲悉，第十三屆中國（壽光）國際蔬菜科技博覽會（下稱菜博會）將於4月20日至5月20日在山東省壽光市舉行。壽光市市長朱蘭璽（見圖）接受本報採訪時透露，該市目前有多家企業準備赴港上市，涉及農業、機械、海洋化工等多個領域。

與往屆菜博會相比，本屆菜博會在農業科技上的創新和突破成為最大亮點，在將近2,000平方米的「未來館」中，遊客可觀賞到新增種植模式30餘種，國際農業前沿技術100餘項。此外，未來館將由壽光自主研發的智能機器人取代人工，負責農產品的嫁接、採摘、管理等工作。該館還將使用光伏新能源大棚，並通過數字化程控種植管理系統，實時監測蔬菜生長的環境、灌溉、控溫、補光，令人充分領略科技進步。

## 部分企業擬來港上市

朱蘭璽表示，香港已成為壽光企業海外上市的主要目的地，此前已有山東墨龍、晨鳴紙業等公司先後在港上市，近期該市原計劃赴美上市的幾家企業亦準備改為香港。另據其介紹，壽光市是山東省農產品出口示範區，全市蔬菜生產基地發展到80萬畝，年產優質蔬菜40億公斤，產品遠銷香港、東南亞和日韓等地。去年該市農產品曾專程赴香港參加美食展，目前壽光供港蔬菜主要以南瓜、胡蘿蔔和山藥為主。

### 深圳福田納稅「億元樓」63棟

香港文匯報訊（記者 冉勇 深圳報道）從深圳福田區召開的「優化億元樓生態鏈」專題議政會上獲悉，該區納稅超億元樓宇已從2010年的50棟增加到63棟，其中納稅10億元的樓宇有8棟繳納稅收佔轄區超過六成。

據介紹，福田未來五年將培育到80棟超億元樓宇，納稅10億元的樓宇將超過10棟。2011年，福田區億元樓宇總納稅407.36億元人民幣，佔轄區總稅收的62.5%，其中有29棟樓宇連續3

# 外資競登「陸」 廣交會展位難求

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）第111屆廣交會（春交會）將於4月15日到5月5日分三期舉行，廣交會新聞發言人、中國對外貿易中心副主任劉建軍日前表示，在與海外客商交流過程中發現，目前發達國家都希望擴大向中國出口，「進口展位可謂是一位難求」，這也使得廣交會進口展區有極大的發展空間。

商務部最新發佈，1月至2月內地外貿進出口總值5,330.3億美元，其中出口2,643.9億美元，進口2,686.4億美元，累計貿易逆差為42.5億美元。儘管商務部稱，2月出現的貿易逆差主要是季節性的因素，並預計全年仍是順差。劉建軍則表示，今年的出口形勢非常嚴峻，面臨多重不利因素，這也給即將召開的第111屆廣交會帶來一些不確定的因素。

## 穩增長 調結構 促平衡

劉建軍指，除歐債危機陰霾不散外，今年人民幣匯率波動加劇，大宗商品價格波動也大，而且貿易保護主義抬頭，貿易摩擦增多。第111屆廣交會將圍繞「穩增長、調結構、促平衡」的目標，優化參展結構和質量，以促進中國外貿穩步增長和外貿發展方式的轉變。

他介紹，本屆廣交會第三期將新增展位702個。為應對嚴峻的出口形勢，廣交會主委會已加大邀請力度，已發出採購商邀請總量為111.8萬戶，比上屆增長12.13%，以使本屆廣交會實際到會的跨國連鎖企業與採購商規模能有所增長，同



■廣交會新聞發言人劉建軍指，今年內地出口形勢非常嚴峻。

時也加大對新興市場國家採購上的邀請力度。

## 外國籍華振興製造業

在歐盟區域的招商過程中，劉建軍稱，感受到西方發達經濟體目前都着眼於擴大對華出口。「進口展位可謂是一位難求」。他認為，西方發達經濟體希望通過擴大對華出口以重新振興製造業，並提升本國本地區就業率。這表明外貿出口對經濟增長的拉動作用極大，同時也讓人看到，廣交會進口展區有極大的發展空間，也說明「中國的出口優勢來之不易，放棄製造業後果不堪設想」。

在第110屆廣交會上，進口展分在第一期和第三期舉辦，並首次設立美國館，該屆廣交會共有來自美國、日本、巴西、以及中國香港、澳門和台灣等49個國家和地區共529家海外企業參展進口展區。