

「預留」不公 消委會建議杜絕

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)立法會《一手住宅物業銷售條例草案》委員會昨日召開第四次會議，其間消委會批評，條例草案容許預留，未來收票或「囤貨」活動將繼續出現，雖然有關預留不能「指明」購買單位，但開售前發展商可以因此發放收高票的消息，藉機推高銷情或售價，有損銷售秩序。消委會強調，新法例必須有效杜絕上述情況的出現，以確保所有準買家得到公平對待。

消委會總幹事劉燕燕表示，條例草案除預留上存在漏洞外，有關披露物業成交資料的時限為24小時亦太

長，建議將時限收緊為「實時公布」，又認為冷靜期沒收訂金的水平過高，政府應考慮降低訂金水平；就價單的發布，新例未有規定發展商在發出價單之餘，必須出售價單上所有單位，令價單列出單位數目下限的規定沒有實質意義，「啣膏式」的賣樓方式仍會出現。

代理籲政府清晰定義

中原地產陳永傑指出，多次會議上均未見政府就預留清晰的定義，希望政府正視問題，以免代理誤墮法網。昨日多位代理商會代表均有出席會議，並不約而同

提出，未來差餉物業估價署應免費提供實用面積資料，有意見更認為「中央資料庫」除一手物業資料外，亦應涵蓋二手物業，給消費者提供更全面資料。

另外，就條例草案更細的法律條文，香港律師會有多項技術性修訂建議，包括賣方的犯罪意圖等，運房局下周一將與律師會開會討論。

「實用」建築面積爭辯

實用面積與建築面積的表述問題，繼續成為會議上最熱烈討論的焦點。地產建設商會執委會主席梁志堅表示

售樓時亦應提供建築面積，並指要統一建築面積定義難度不大，一個星期可以完成，政府只是無心處理。

不過，香港測量師學會潘永祥反駁，單方面由發展商統一建築面積當然容易，可能一個小時內就完成，但關鍵是之後的諮詢程序，建築面積涉及過百個設施，甚麼計入甚麼不計入，短時間無法凝聚社會共識。立法會議員李永達會後更猛烈批評，建築面積給市民的另一印象是「發水樓」，現時市場均已討論採用實用面積後的應變措施，商會反而走「回頭路」討論建築面積定義，不合時宜。

運輸及房屋局常任秘書長栢志高昨回應與會者意見時，亦指訂立建築面積並非如梁志堅所說的簡單，因為物業買賣牽涉很多利益，兩年時間未必可以完成。對於地產建設商會執委會部分條文違反基本法，栢志高強調已確保草案符合基本法。

國際零售商攻港 搶貴舖位

世邦魏理仕：首季舖租續升 近月或會回落

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)受惠內地遊客「自由行」消費，不少奢侈品品牌熱愛香港市場，選擇進駐本港。零售商對優質舖位的需求持續增加，令香港首季舖租持續上升。世邦魏理仕出版的《零售業全球化進程》報告指出，香港於奢侈品品牌排行榜上3年蟬聯世界第一，同時在所有國際品牌零售類別中亦高踞亞洲第一。

報告指，香港吸引86%受訪的高檔零售商進駐，較2011年的調查報告增加2%。在整體零售類別中，40.5%國際零售品牌選擇進駐香港，令其得以保持亞洲第一零售城市的地位，較新加坡高出4名。

國際零售品牌 亞洲稱冠

不過，報告又顯示，香港全球排名則下跌一級至第六位，次於倫敦、杜拜、紐約、莫斯科和巴黎。55.5%受訪的國際零售商選擇進駐倫敦，令其得以排行榜首，拋離去年同級的對手杜拜。

綜合旅發局的內地遊客訪港數字，去年頭2個月累計旅客人次較按年增加15.2%，今年再下一城，增幅達19.7%。情況自然吸引不少國際品牌來港。世邦魏理仕舖租服務部資深董事連志豪指，香港的排名反映出奢侈

品牌的重要，很大程度是由於內地訪港旅客對高檔商品的需求持續，他們希望在香港市場購買奢侈品可以享受到價格差額。

連志豪補充，該報告預計中國今年將成為全世界最頂級的奢侈品消費市場，目前逾七成訪港旅客來自內地，故業主都積極管理他們的零售資產，擴大舖面以售賣奢侈品。

舖租升幅回落 每呎584

世邦魏理仕研究報告所示，今年首3個月，本港整體主要零售地區舖租按季上升1.9%，按年增長14.3%至平均每平方呎584港元。這較2011年首季的按季增長9.9%為低。以個別地區來看，銅鑼灣的租金升幅最大，按季上升2.7%至平均每平方呎653港元；主要是由化妝品及鐘錶商戶的擴充所帶動。



奢侈品牌進駐排名

排名	城市	受訪奢侈品牌進駐百分比
1	中國香港	86%
2	阿聯酋杜拜	82%
2	英國倫敦	82%
4	俄羅斯莫斯科	72%
4	美國紐約	72%
4	法國巴黎	72%
7	美國洛杉磯	70%
7	新加坡	70%
9	中國北京	68%
9	日本東京	68%

世邦魏理仕認為，本港第1季「奢侈零售效應」持續，但不少零售商退守較便宜的二、三線地點。資料圖片

連志豪認為，今年第1季這種「奢侈零售效應」仍然持續，但主要零售區舖位需求大供應少，在業主堅持貴租下，不少零售商寧可退守較便宜的二、三線地點，如沙田、屯門及將軍澳等，以攻本地以及內地

消費市場。他並預料，市場對國際品牌需求將持續，未來數月主要零售地點的租金將得到支持。惟租金仍有增長空間，增幅將遠不及2011年。一些國際零售商或會因跟不上租金攀升

而選擇進駐商場，中檔零售商或因貴租而不再追求進駐香港。

世邦魏理仕調查全球73個國家共372個世界頂級零售商，研究他們在大部分主要經濟體系的國家及城市的发展趨勢。

戴行：港樓步鞏固期

香港文匯報訊(記者 周穎)有利樓市因素持續，仍然利好樓市。戴德梁行指出本港樓市正經歷鞏固期，樓價在高水平有支持，但成交量會下跌。另外，投資物業市場則仍以商業市場最受投資者歡迎。

戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨日於記者會時表示，目前低息環境持續，吸引更多置業，令本年首季度的物業臨時買賣合約總數達到24,756宗。無論是中小型住宅或豪宅的樓價，自12月底跌至1月的近期低價位後，再因為成交上升而上揚，樓市於2月火紅，不少業主乘勢反價，樓價於這段期間的增長亦最迅猛。本港中小型住宅首季已按季升8.9%。

新特首上場料無大變化

他認為，候任特首梁振英上場後房屋政策將不會有巨大變化，反而有更健康的土地供應，令住宅單位供應更穩定，本港樓市長遠將健康發展，但買家短期仍會採取觀望態度。對於第2季度的展望，近月樓價升幅較急，買家的考慮時間將會更長，形成交投減少，

加上市場上優質物業買少見少，買家的選擇亦更為局限。

此外，市場亦會繼續留意外圍及本地經濟的變化，以及政策對本地樓市的影響，樓價在現水平有支持，估計4月的宗數為1.1萬宗，而第2季度的成交量料將少於第1季度，5月至6月維持於8,000至1萬宗水平，目前本港樓市正經歷鞏固期，樓價在高水平有支持，但成交量會下跌。

樓價有支持 宗數料下跌

首季物業投資市場，該行香港投資部主管邱振發指出，本年首季表現大致復甦，唯投資者對豪宅市場仍然較為審慎，部分轉移至寫字樓及商舖，以致本季豪宅交投宗數略少於上一季度，金額亦較上季下跌18.7%。

對於來季的展望，他預料，租金升勢最佳的商舖類物業仍然會受到投資者垂青。而投資者仍然較上季活躍，以整體金額較小或極具增值潛力的物業較受投資者所歡迎。

新樓落成回升 明年萬五

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差餉物業估價署昨日發表《香港物業報告2012》，公布截至12月底，預計落成和將發展項目合共提供約62,000伙單位，可在未來3至4年間出售。而去年住宅落成量跌至9,450伙，但今年和明年分別將回升至11,890伙和14,930伙落成，新界區再度成為供應重鎮，預計落成量達1.3萬伙。

杭州酒店公寓南下推銷

香港文匯報訊(記者 趙建強)在內地不受限購規範的「酒店式公寓」，對境外買家亦有多種限制。計劃來港推售的杭州「東方君悅」酒店式公寓項目，即受針對海外買家的「限貸令」影響，港人只可選擇全款購買，或選用一年分期付款，支付50%首期後，分別於90日、180日及360日支付剩餘的20%、20%及10%樓價。

物業銷售代理美聯中國營運總監王權權表示，項目將於5月13日在港展銷，推出50伙單位，面積由674呎至1,890呎，每方呎售價約3,530元，首20名買家可獲1%折扣。發展商浙江金瑞副總裁包榮稱，項目未來計劃去新加坡及台灣舉行展銷會。

港客逾3千萬掃蟻巒3伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境刺激入市意慾，消息指出，金朝陽於銅鑼灣蟻巒昨單日售出4伙，包括一名香港客斥資3,055萬元買入17樓E、F室及19樓F室合共3伙，按E室(526呎)及F室(510呎)建築面積計算，呎價19,760元。

同屬港島區，英皇旗下西灣河的港島·東18以702萬元沽出29樓D室，建築面積494呎，呎價14,210元。

九龍區方面，新地位於太子的譽·灣灣昨日售出第1A座的B室，建築面積1,700呎，售價約1,870萬元，呎價1.1萬元。

此外，一名內地客近日以8,000萬元向新地買入上水天鑾瑋森大道3號屋，單位面積5,076呎，呎價15,760元。此外，天鑾瑋森大道8號屋亦以9,300萬元售出，建築面積6,195呎，呎價15,012元。

新世界宣傳車公廟項目

至於新世界與港鐵合作的沙田車公廟站的漆岸8號已委託地產代理作宣傳推廣，並已向代理派發1,650呎及1,200呎的兩款圖則作推介，項目仍待批售樓紙。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等

淺水灣名廈 2,809呎 全新裝修 完美海景 8,800萬 2812 7983	蔚雲閣 1,103呎 新地名廈 投資首選 1,700萬 2838 5077	完美屋苑 1,860呎 實用率高 3,000萬 2812 7983	富豪海灣 6,634呎 花園海景 6,800萬 2812 7983	崇德大廈 1,340呎 新裝三房 1,648萬 2838 5077	司徒拔道 953呎 品味裝修 980萬 2923 5223	藍塘道 1,500呎 雅緻裝修 2,380萬 2923 5688	嘉苑 1,340呎 翠綠山景 1,850萬 2923 8282
地利根德閣 3,798呎 珍貴複式 俯瞰維港 1.1億 2922 6666	市場極罕 1,778呎 巨廳大房 池景車位 2,200萬 2921 8822	峰景大廈 2,079呎 巨宅泳池 2,100萬 2922 3288	富豪閣 870呎 露台車位 850萬 2571 2999	高雲台 1,001呎 三房實用 1,050萬 2548 4999	怡基閣 993呎 全屋雙車 920萬 2521 6999	寧聚台 2,158呎 實用四房 2,480萬 2921 7222	華星閣 約1,677呎 環境清幽 1,680萬 2546 3133
畢架山一號 1,953呎 四房露台 41校網 3,380萬 2714 4882	君臨天下 1,385呎 極高鑽海連車皇座 4,000萬 2926 3833	君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882	半山一號 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477	凱旋門 530呎 入場首選 998萬 2926 3822	君臨天下 1,457呎 維港名廈 2,900萬 2926 3222	一號銀海 1,310呎 正南靚盤 2,000萬 2928 8338	帝峯皇殿 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313
海名軒 1,953呎 地標樓皇 絕不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,785呎 六房相連 全屋至鉅 1,680萬 2926 5111	海逸豪園 1,089呎 和氣公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚盤 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 豪華靚盤 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 兩層相連 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 煙花靚盤 5,000萬 2926 5222
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 4名車房 4,680萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	海珀名邸 3,197呎 機會難求 2,200萬 2923 6688	映灣園 4,248呎 君臨天下 1,880萬 2923 6228	御凱 1,739呎 海景靚屋 1,750萬 2920 3300	藍天海岸 2,217呎 相連大宅 1,500萬 2923 6888
萬景峰 1,683呎 靚屋靚景 1,400萬 2920 1818	藍天海岸 1,768呎 天海一色 1,390萬 2923 6888	帝濤灣 1,479呎 單位車庫 750萬 2920 6633	美孚新邨 1,849呎 靚屋靚景 1,560萬 2920 0000	加州豪園 1,849呎 特色大廳 988萬 2482 4993	加州花園 2,876呎 兩層山景 1,980萬 2471 0600	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626	邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,300萬 2668 1808
奧克蘭山 1,439呎 東南絕港 1,600萬 2928 3683	葡萄園 4,173呎 新地傑作 備物料 3,800萬 2482 9903	歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 雙車房 360萬 2471 0228	御林皇府 1,050呎 水庫靚景 750萬 2471 0600	葡萄園 4,200呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626	邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,300萬 2668 1808