

「買生意」不同「買磚頭」 1戶違規可能整幢「連坐」 專業人士協會：購拆售酒店風險大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實拆售酒店引起社會爭議。香港專業人士協會(下稱協會)副主席兼律師錢志庸表示,公司屬於個體戶,假設買家以公司名義購入酒店房間,理論上可以個人名義租回自住,但有關做法會令酒店失去旅館的用途,有機會犯法。協會副會長兼資深測量師陳旭明亦提醒,購買酒店等同於「買生意」,與一般購買住宅的「買磚頭」有很大分別。

錢志庸說,由於公司與個人屬於不同的獨立人身份,故此買家以公司名義購入單位,即使為該間公司的大股東,仍然可以用個人名義的身份租回酒店房間,理論上雖可行,但只要被當局查出這重關係,法理上酒店房間已失去旅館的意義,告上法庭隨時敗訴。買入酒店房間的人士必須留意。

租金偏低或涉瞞稅

協會司庫兼會計師彭漢中補充,買入酒店房間,基本上即買入一個商業單位,要進行商業登記,買家等同在營運一個酒店房間,需要會計帳目,根據租金的多少要報稅,若以為自住的租金可以訂得較低,「左手交右手」,從而少交稅,由於酒店有一個整體租金水平,稅局要查出並不困難,有機會構成瞞稅。

陳旭明亦警告,購買拆售的酒店房間較普通住宅風險大,因酒店持牌人只有一個,其他業主無法獨立申請酒店牌照,業主亦不得隨意改動單位內任何設施,包括牆紙和傢具,一旦其中1戶違規,整幢酒店的牌照會被撤銷,其他業主亦會被「連坐」而無法經營,房間變得無法住人,亦失去租金來源,銀行會因此質疑業主的還款能力,希望你即時還款。

另外,酒店房間若有何改動,亦需事先向政府申請,手續繁複,一旦成為遺產等就會引起更多的法律問題。由於酒店牌照每隔數年需要重新申請,若政府要求酒店的業主更改單位內的消防設備,如增加灑水系統,住客亦會受到影響。再者,為方便營運,酒店業主一般不會是酒店牌照的擁有者,多數是關連公司,分拆後的小業主雖說可成立業主立案法團保障權益,但要更換管理公司仍相當困難。

拆售恐城市規劃大亂

還有另一層涉及社會層面的問題,因為過去政府怕無牌賓館影響旅遊業,故有設置組織負責巡查,但將來更要擔心酒店房間變自住或貨倉等其他用途,變相再設一隊小組來巡查,浪費公帑。而且香港尚有過百幢有條件拆售的酒店,一旦拆售成為風氣,會令城市規劃大亂,提醒政府要想方法去理順問題,否則後遺症更大,香港隨時淪為「國際笑話」。



香港專業人士協會副主席錢志庸表示,以個人名義租回自住,做法會令酒店失去旅館的用途,有機會犯法。記者張偉民攝

面對最近商業物業價格不斷上升,陳旭明說,若政府推出新一輪針對商業物業的需求控制措施,將買家印花稅(BSD)等加諸非住宅物業上,買家要衡量日後酒店房間的易手風險。

中海外：內房今年難鬆

香港文匯報訊(記者黃嘉銘)中國海外(0688)主席孔慶平昨表示,總理溫家寶昨日提出的新「國五條」,內房市場調控已常態化,反映今年政策不會放鬆,相信今年內地房地產市場表現將與去年相若,並仍有一定挑戰。該公司今年仍會爭取利潤以及銷售收入有雙位數增長。

香港業務方面,孔慶平指,政府於去年10月底推出買家印花稅(BSD),認為對於樓市的確帶來影響,而旗下的赤柱項目亦有7組潛在買家因措施持觀望態度,暫緩入市。而旗下位於九龍塘豪宅項目龍苑共28伙,暫已售出12伙,平均呎價為2.6萬元。對於萬科進軍本港地產市場,孔氏指,對與任何人合作均表示歡迎,未來較大的項目亦不排除以合資形式發展,直言對前中信大廈前地方地皮有興趣。

海外業務方面,集團會保持審慎態度,理性擴張,並指作為成熟的香港公司亦有責任「走出去」,而公司於去年底已購入倫敦一寫字樓物業,總投資額達兩億英鎊,首季租金已入帳。

Avery首批59伙今早售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺場,信置於九龍城侯王道The Avery今早推售首批59伙,至少有5個準買家計劃買入2伙。新地元朗RESIDENCE 88以原價加推22伙2房戶,平均建築呎價7,651元,入場費431萬元,為最低入場費單位;將軍澳二期加推1伙天台特色戶,最快周日推售。

信置THE AVERY今早11時發售首批59伙,發展商昨午分派代理揀樓次序。信置營業部聯席董事田兆源表示,此批單位的用家比例佔70%,大部分考慮購買1房單位,長線投資者約佔30%,其中5個準買家有意購入2伙。今早推售的59伙售價由388.6萬至650萬元。

另外,新地元朗RESIDENCE 88加推22伙2房戶,建築面積580方呎,售價由431萬至493.3萬元,呎價由7,305至8,361元。消息指,RESIDENCE 88及恒基與新世界合作的元朗尚悅昨日各售1伙。

天晉二期天台戶2371萬

此外,新地於將軍澳天晉二期昨再加推1伙天台特色戶,建築面積1,355方呎,訂價2,371.25萬元,建築呎價1.75萬元,連同周二晚第二度加推的24伙,合共25伙,最快周日揀樓。

新都城錄SSD成交

香港文匯報訊 各區樓價近年持續攀升,吸引業主沽出單位套利,將軍澳新都城、屯門啟豐園及大興花園先後錄得支付額外印花稅(SSD)易手個案。

中原地產柯勇指,將軍澳新都城2座低層F室,實用面積364方呎,現以395萬元成交,折合實用呎價10,852元。原業主於2011年10月以280萬元入市單位,持貨不足2年,需繳付5%SSD稅款,賬面獲利95.25萬元或34%。

祥益地產古文彬表示,屯門啟豐園2座中層G室原業主於2012年2月以180萬元購入,單位需繳付5%額外印花稅(13.25萬元),由買家承擔,原業主轉手賬面獲利85萬元。單位實用面積375方呎,以實用面積計算呎價為7,067元。

祥益地產陳光表示,屯門大興花園1期2座低層E室,實用及建築面積428方呎及544方呎,以285萬元成交,以實用面積計算呎價為6,659元。原業主2011年09月以167萬元購入單位,因此需繳付5%額外印花稅約14.25萬,扣除該筆款項轉手賬面獲利103.75萬。

港置籲中價樓90%按揭

層置業問題,如建議放寬700萬元以下自住物業之按揭貸款上限,由目前70%上調至90%,設立低息中產首置貸款及減免中上價物業(500萬至1,000萬元)釐印費。

今年樓價望升半成

伍創業指出,近期樓市交投趨於平穩,政府無須再落重藥過度遏抑樓市,以免「矯枉過正」。他又預期,今年本港樓市價量表現料跑贏2001年及1989年的蛇年,若未有進一步遏抑樓市措施,預計今年樓價有望升5%,而中價及中上價物業將成為火車頭,有關物業樓價可望上升約10%;中小型物業料價量齊升;豪宅仍受「辣稅」影響繼續下行。

港置資料研究部資料顯示,去年全港中小型屋苑實用

面積平均呎價由7,056元漲至8,669元,升幅約22.9%。當中元朗及觀塘之實呎價分別升逾35%及升近30%;大埔區亦錄得約29%升幅。他看好元朗、觀塘及港島東區之走勢。港置行政總裁李志成續指,若以屋苑而言,較為看好元朗區YohoTown,將軍澳日出康城及港島太古城,三屋苑今年均有約5%或以上潛在升幅。

在港擬增10%分行人手

談到今年開拓分行大計,他指出,港置集團(包香港、內地及澳門)現時共有2,200至2,300人,期望到今年內增加至3,000人。本港方面會增加10%分行及人手,主要集中於元朗、大圍、港島東,分行數目由現時近100間分行增至120間分行,人手由1,100人增至約1,400人。

銅鑼灣商廈閃電沽19層

香港文匯報訊(記者 周穎)核心区一舖難求,每有拆售,即吸引大批捧場客。由恒生後人梁昌家族持有的銅鑼灣東街15至21號銀座式商廈OLIV昨日以分層形式接受市場洽購,意向呎價3.7萬元起,入場費近7,000萬元。據悉,除保留的5層外,其餘19層已經全數獲買家預留,包括頂層以拍賣形式沽售,涉及市值至少14.45億元。

市場消息指出,銅鑼灣東街15至21號銀座式商廈OLIV昨日接受市場洽購,當中18層全供洽購,意向呎價3.7萬元至4.2萬元,較早前THE SHARP的平均呎價3.3萬元水平,高出約近10%,單位面積介乎1,809至2,090方呎,入場費約近7,000萬元,叫價介乎6,931.2萬至8,778萬元。

發展商保留地下至3樓、11樓共5層樓

面。原計劃保留的頂層24樓連天台,昨突以拍賣形式出售,面積1943方呎,意向呎價由4.5萬加至4.88萬元,加幅8.4%,現起叫價9481.84萬元,至昨晚午夜前截止洽購,價高者得。物業於明年第一季入伙。

頂層作拍賣 呎價4.88萬起叫

據悉,由於項目與全球最貴的零售街道羅素街僅一街之隔,同時亦毗連The Sharp,加上全幢均為舖位零售用途,因此物業雖為樓花,入伙前買家亦需付樓價20%為訂金,但甫一推出,即能承接早前The Sharp即日沽清的旺勢,吸引不少投資者預留,買家當中不少來自住宅投資者。消息指,至傍晚時分更加近沽清,預留涉及金額約逾13.5億元。

泓富廣場活化 加租最多4成

香港文匯報訊(記者 周穎、黃詩韻)觀塘區工廈食正九龍東及啟德郵輪發展概念,區內工廈物業有價有市,身價十倍。區內資深投資者羅維雄持有的怡生工業大廈一個單位持貨不足一個月,摸出獲利355萬元,物業升值12%;而長實旗下泓富廣場近月成功由工廈轉用途,活化為商廈,將大幅加租2成至4成。

羅維雄摸出怡生工廈

對未來市況,羅維雄認為,需要「睇定D」,今年將會集中留意觀塘區一帶物業尋寶,但擔憂下半年會加息。羅氏表示,旗下觀塘怡生工業大廈10樓A室,單位面積約7,100方呎,日前

以呎價4,600元沽出,涉及金額約3,266萬元。物業以呎價4,100元購入,購入價約2911萬元,持貨不足一個月,帳面獲利約355萬元,物業升值逾12%。

另外,市場消息指出,長實旗下觀塘成業街6號泓富廣場於幾個月前由工廈用途活化,轉為商廈。目前大廈約有10萬方呎樓面需要續租,涉及總樓面的1/4面積,未來租金加幅達2成至4成。現時該廈呎租介乎17元至20元。

第一集團董事霍偉良指出,第一集團有意將九龍灣第一集團中心全幢工廈連同拆售,樓上單位意向呎價約5,500元起,每層樓面面積約2萬方呎,其頂層的第一集團總部樓層也會出售,總部將遷去四樓。

http://www.wenweipo.com 責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

工商資訊

東亞連續兩年獲「卓越級別」節能標誌

東亞銀行日前於「香港環保卓越計劃」中獲授予「卓越級別」節能標誌,這是東亞連續第2次獲此殊榮。

東亞銀行宣佈,其位於德輔道中10號之總行大廈,日前於「香港環保卓越計劃」中獲授予「卓越級別」節能標誌。是次為東亞銀行連續第2次榮獲此嘉許,充分肯定該行於2012年度在能源節約方面之出色表現。節能標誌計劃由環境保護委員會舉辦,目的是鼓勵企業及機構在運作時採取節能措施,以及表揚其在節約能源上所作出的貢獻。

東亞銀行一直致力將環保工作融合於業務營運之中。其位於觀塘的東亞銀行中心辦公大樓,採用了先進節能科技,因而按香港建築環境評審法,獲評估為「卓越」等級。2012年,該行連續第4年參與世界自然基金會的「地球一小時」關燈行動,把部分分行及辦公室非必要使用的燈光關掉1小時。此外,該行去年在香港地球之友的「知慳惜電」節能比賽中,亦連續第2年成功達到目標,用電量較去年同期節省最少2%。

恒生嘉許綠色企業

大獎擴展至泛珠三角地區

由恒生銀行和香港工業總會(工總)合辦的第5屆「恒生珠三角環保大獎」(大獎)日前隆重閉幕,於當日的頒獎典禮上嘉許了在營運中積極提升環保表現的製造企業。

2011/12年大獎共吸引了188家製造業公司參與;大會亦藉此宣佈2012/13年大獎將會擴展至泛珠三角地區。環境局局長黃錦星先生、恒生銀行副董事長兼行政總裁李慧敏及工總主席鍾志平在恒生銀行總行舉行的典禮上,向2011/12年的得獎機構頒發獎項,同時為2012/13年大獎揭開序幕。

綜合去年參加環保大獎的企業所推行的672個環保項目得到的成效,參加機構共節省超過9,100萬度電(相等於14,000個香港四人家一年的耗電量),以及300萬公噸的用水(相等於約780個標準50米游泳池的用水量)。在減廢及循環再造方面,成功減少了超過65萬公噸廢物(相等於約236個城門水塘的面積),並循環再造了接近1萬4千公噸的物料(相等於約360個維園的面積)。

鍾志平表示:「我們很高興能把大獎擴展到泛珠三角地區,標誌著大獎的一個重要里程碑。我期望工業界對環保工作有更長遠承擔,踴躍參加新一年的『恒生泛珠三角環保大獎』,與社會各界一同推動整個地區的持續發展。」

新增推薦計劃

李慧敏則表示:「恒生很高興,自2007年起支持工總舉辦『恒生珠三角環保大獎』。在過去5年,參賽項目有超過2,600個,可見很多企業意識到,環保不但有助提升企業長遠營運效益,亦可以幫助改善區內環境問題。踏入第6屆,我們將大獎進一步擴展到泛珠三角地區,藉此鼓勵及嘉許更多致力推行環保的公司。」

獲得金獎的中央紡織集團——中央棉織有限公司(中央棉織)在2012年成為全球首間紡織廠獲得經由第三方評估的「Higg指數」。他們善用售前紡織的回收布料,與世界著名時裝品牌推行全球首個以再生布料為原料的時尚服裝系列。中央棉織的其他成就包括獲得ISO14001認證,以及在全港報告倡議組織指引下公佈其連續第四年的可持續發展報告等。

今年大獎共有117家機構獲大會頒發「綠色獎章」(即完成3個或以上環保項目)和「綠色計劃」(即完成1至2個環保項目)證書;當中有51家企業更獲頒發「3年+參與」獎章,以表揚他們連續3年持續進行環保工作。

第6屆「恒生泛珠三角環保大獎」即日開始接受報名。泛珠三角地區包括香港、福建、江西、湖南、廣東、廣西、海南、四川、貴州、雲南及澳門。為鼓勵企業將環保文化推廣到其他友好機構,今年大獎更首度推出推薦計劃,每推薦一家公司首次參加大獎,介紹公司便可於實地審核評分中得到額外2分(上限為10分),以示嘉許。