林一鳴取回雍澄軒訂金

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實上周一因證監會介入調查認為是集體投資，突決定取消葵涌雍澄軒酒店交易，發展商即時給予所有買家發出律師信的10日回覆限期已屆滿。長實發言人昨表示，雍澄軒取消交易協議進展順利。身為買家，中信證券國際執行董事林一鳴指出，取消交易安排暢順，自己無金錢上損失，已取回訂金與律師費，以及約1萬元利息。

■中信證券國際執行董事林一鳴指，原本買入「雍澄軒」酒店計劃作收租，如今取消交易有點可惜。 資料圖片

連日來陸續有買家與長實簽定「雍澄軒」<取消協議>，以470萬元買入1個雍澄軒3房酒店房間的中信證券國際執行董事林一鳴昨接受訪問時表示，已於前日與長實簽定取消交易協議，即時取回20%訂金94萬元、1萬元律師費及3個月按P+2%計的利息約1萬元。他指，原本買入「雍澄軒」酒店計劃作收租，如今取消交易有點可惜。

3個月取得萬元利息

他又透露，根據長實給予「雍澄軒」買家取消協議的選擇，買家可透過自己的律師行與長實的胡關李羅律師行於三個方案上作出決定，當中包括即時取消《臨時合約》及《買賣合約》交易，可即時取回20%臨時訂金、1萬元律師費及3個月按P+2%計的利息；其次是有部分已摸貨的買家，可以將其摸貨的損失證據，或因買家已把此物業按予銀行，如今取消按揭可能有罰息等損失，透過其律師行與長實的律師代表作個別商討賠償安排；最後一項是買家堅持於6月中完成交易，但要面對證監會將可能在原訟法庭展開法律程序向法院申請頒令宣告該等合約無效的風險。他個人選擇即時取消《臨時合約》及《買賣合約》交易。日前金利豐證券研究部執行董事黃德几亦已與長實簽定取消《臨時合約》及《買賣合約》交易。

長實執行董事趙國雄昨未有回應「雍澄軒」有關摸貨買家賠償問題。不過，消息指出，不少買家已取消交易，對於已摸貨獲利的買家，若有確實證據，長實會向第一手買家賠償其實際損失，但若果是蝕讓，暫未知如何處理。粗略估計，長實於今次雍澄軒取消交易涉及的律師費、利息及摸貨等賠償金額約2,000萬元至2,500萬元。

然而，亦有部分「雍澄軒」買家尚未取消交易，買家鄧小姐表示，覺得長實的賠償不合理，因她自己有實際損失，但長實要求要證實，故尚未有回覆長實。據她所知，有部分買家要求長實作出至少雙倍賠償。

代理佣金傳長實照付

至於代理佣金方面，消息指，長實原本給予有份銷售此項目的地產代理佣金2.7%，早前已支付1%佣金。據悉，長實會支付餘下的部分佣金，但實際佣金比率及支付時間仍有待落實。

尚悅樓書有錯 銷監局跟進

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 將於明日下午2時重售的元朗十八鄉路尚悅，被揭發按新例派發的售樓書顯示各座個別單位，放於工作平台內安裝分體式冷氣機之室外散熱機的位置出錯，發展商之一恒基地產昨回應指，工作平台內安裝分體式冷氣機室外散熱機位置，已根據屋宇署最近批准的建築圖則修改，而根據一手新例製訂的售樓說明書，已於5月21日起於售樓處派發，並已上載至網站（www.thereach.com.hk）及一手住宅物業銷售資訊網（www.srpe.gov.hk）；惟當時未及將相關單位之機電裝置平面圖一併更正，故出現部分單位平面圖位置不一致情況，發展商於今日印妥並夾附於售樓說明書，並再上載至此兩個網頁。

一手銷售監管局發言人表示，會盡快審視，如果違例情況會對準買方造成重大損害，會考慮將個案轉介律政司提出檢控。

青衣物流地估值11.3億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署今日將有一幅青衣物流地皮截標，位於青鴻路與青衣路交界(青衣市地段第185號)。高力國際(香港)估價及諮詢服務部高級助理董事譚智仁表示，地皮能配合本港朝着高增值物流服務業方向發展，估值為11.3億元，樓面地價每方呎1,235元。

青衣物流佔地22.6萬方呎，可建最高樓面91.4萬方呎，高度限制在主水準基準以上95米。事實上，過去3年政府亦曾售出3幅物流地，其中青衣航運路發展用地去年2月由招商局國際以12.8億元投得，地盤面積25.8萬方呎，總樓面104.6萬方呎，每呎地價1,223元。另一幅同樣位於航運路的物流地，則在2010年底以11.5億元售出，當時每呎地價僅1,099元。

威景臺減價102萬套現

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 受一手新例的影響，一手可推售的樓盤不多，購買力回流二手市場，令市況有回暖跡象，加上業主願意擴大議價空間，吸引買家入市。上水維也納花園錄得低於市價約5%沽貨，北角威景臺更有中層戶連車位減價102萬後成功出貨套現，奧運站君匯港亦出現單位減價7%售出。

世紀21北山營業董事嚴智贇表示，新近錄得北角威景臺B座中層11室連車位成交，原業主開價1,100萬元，最後減價102萬元至998萬元易手，實用面積呎價14,237元，屬市價成交。

利嘉閣助理分區董事馮樹勳指出，奧運站君匯港1座高層A室剛易主，業主原開價2,450萬元放售物業，但受市況影響，主動減價，最終獲買家斥資2,280萬元承接，折合實用面積成交呎價約16,630元，略低於同類型市價水平。

錦英苑付41萬BSD

另外，馬鞍山錦英苑D座低層3室，實用面積401方呎，2房1廳間隔，以273萬元成交，實用面積呎價6,808元。

置業18表示，買家是內地客，因有住屋需要而拍板購入自住，須另付15%（約41萬元）買家印花稅(BSD)。據悉，原業主於2012年7月以220萬元購入，轉手獲利53萬元，物業期內升值24%。

伍冠流：買凶宅「預埋跌幅」

■資深凶宅投資者伍冠流表示，2月後入市成本上升，未有再買入任何「另類」樓盤。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府2月推出雙倍印花稅(DSD)，凶宅同受影響。資深凶宅投資者伍冠流表示，2月後入市成本上升，未有再買入任何「另類」樓盤，加上大勢趨跌，現時買入單位要「預埋跌的幅度」，出價更謹慎。昨日忠誠拍賣行推出一個凶宅樓盤，位於屯門時代廣場，雖然低市價3成，他亦不感興趣。物業最後由「用家」投得。

屯門燒炭盤低市價3成沽

昨日推出拍賣的凶宅位於時代廣場C座中低層9室，實用面積346方呎，開價188萬元，其後每口價2萬元。拍賣場氣氛一般，未有一位資深凶宅投資者到場，兩組買家叫價僅4口，物業已告售出，反映買家出價小心之餘，業主底價亦不敢太進取。單位最終以196萬元成交，實用呎價約5,665元。

翻查資料，單位2010年有租客疑因感情及金錢問題困擾，在屋內燒炭身亡。忠誠拍賣部總經理鄭世傑表示，單位今趟開價偏貴，低正常單位售價約3成，故對市場吸引力較細。伍冠流昨日亦稱，單位以196萬元成交，亦較預期貴。值得一提的是，單位雖然淪為凶宅，仍然獲部分銀行估價，中銀、渣打、匯豐銀行網上估價分別為262萬元、295萬元及295萬元。

永利街重建今日料獲批

■市建局推行永利街項目一波三折。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 充滿傳奇色彩的市建局永利街項目，今日會在城規會審議，由於規劃署對申請不持反對意見，相信今日會獲批規劃許可。

規劃署表示，發展符合「綜合發展區」的規劃意向，發展參數亦在限制範圍之內，各項評估報告包括交通、環境等亦已經呈交，並符合要求，擬議發展計劃與周邊環境兼容，故對項目申請並不反對。但要留意的是，項目早前接獲135份意見，當中由區內居民、業主以及環保團體的反對意見佔約7成，有意見認為，區內舊樓在市建局控制下，很多已經得到維修，不需要市建局在區內進行重建。

市建局曾於申請文件中披露發展計劃項目在剔出永利街範圍後，新地盤面積約2.15萬方呎，淨發展面積1.38萬方呎，將興建2幢13及19層高的綜合用途建築物，地積比率4.76倍，其中56,479方呎為住宅，提供154伙，另外9,365方呎為非住用面積。

大額二手交投回落12%

香港文匯報訊 隨着政府連番推出辣招，BSD、DSD、收緊按揭成數等，均對大銀碼的物業產生的影響較深。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，5月首22日二手住宅註冊量暫錄1,817宗，較上月同期輕微回升3.5%；惟逾1,000萬元的類別則逆市下跌，按月跌約12.1%。

逾1,000萬元二手個案於月內暫錄94宗，估計全月將不足150宗水平，屆時將創15個月新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，除逾1,000萬元二手註冊個案回落，其餘均錄回升，當中500萬元或以下個案按月升約4.2%至1,377宗，而500萬至1,000萬元則升約6.1%至346宗。

貝沙灣首五個月最多

截至5月22日為止，年內迄今逾1,000萬元二手註冊量僅錄1,204宗，較去年同期(同樣截至5月22日)1,458宗減少約17.4%。貝沙灣此類銀碼個案最多，暫錄40宗。其次為太古城及寶翠園，分別錄33宗及32宗。另碧瑤灣及愉景灣則各有20宗及19宗。上述5屋苑與去年同期相比，貝沙灣顯著下跌，按年跌24.5%，而太古城亦減少15.4%；至於碧瑤灣表現平穩，而寶翠園及愉景灣卻按年上升，分別增3.2%及18.8%。

莫忽視居屋補價折扣率

為令樓市降溫，政府積極推出多項穩定樓市措施，與此同時，去年更推出5,000個白表免補價購二手居屋名額，回應市民對置業的訴求，結果出現超額認購，反應熱烈。本月中旬，房委會率先公佈首批2,500個中籤名單，當中2,250個以家庭名義申請，佔比例達九成，其餘一成屬單身人士申請，首批中籤者將於五月下旬獲發「批准信」，以認購房委會或房協之未補價居屋，對居屋市場起支持作用，因此近日居屋成交成為市場焦點。

現時資助房屋單位一般有政府作擔保，故銀行普遍樂意承造此類物業按揭，加上市場可供發售的未補價資助房屋單位接近38萬個，當中有25萬個為居屋單位、12萬個為租置計劃的公屋單位及9,000個屬於房協的住宅發售計劃單位，選擇眾多。首批中籤者只需於「批准信」發出後向房委會或房協申請「購買資格證明書」，即可於有效期內在市場上物色合適單位。

折扣率越大 轉售補價越多

不過，居屋第二市場的買家要留意，雖然入市時要支付的首期相對私樓較為低，惟政府以折扣形式出售，換言之，日後要轉售單位時，需要向政府補回相關差價。而過去房委會發售單位時，會因應市況採取不同的銷售策略及調節推盤步伐，因此單位與單位之間的折扣率亦會因此存在差異，即使是同一屋苑，折扣率也可以因為單位在不同時期發售，而與同座或鄰近單位出現很大差別，影響日後轉售時需要補價的金額。

舉例說明，兩個買家均以200萬元購買兩個居屋第二市場單位，其後兩個物業同步升值至500萬元，惟兩個單位的折扣率各有不同，分別為33%及50%。以此計算，前者現時轉售只需補價165萬元，但後者則需要補價250萬元，兩者相差達85萬元。近年居屋價格隨着樓市上升而水漲船高，升幅甚至有望跑贏大市，對於上述2,500位中籤者而言，能夠以折扣價購買心儀單位上車置業，無疑屬一大喜訊，然而居屋之折扣率越高，在樓市上升周期時轉售，相對補價金額越大，故中籤人士入市前不容忽視心儀居屋之補價折扣率。

郵輪碼頭612開業 區內工廈值博

香港文匯報訊 政府連推住宅額外印花稅及買家印花稅等措施，令資金流入非住宅物業市場，加上第三輪量化寬鬆措施（QE3）及低息環境延至2015年等利好因素，入場門檻較低的工廈物業漸受青睞。同時，投資者在選擇工廈時，要求有一定升值潛力，毗鄰6月12日開業的啟德郵輪碼頭之物業，後市發展有理想支持，自然成為他們揀貨熱點。

「起動九龍東」配沙中線

萊斯物業黃慧文表示，在政府辣招後，獲委託放售位於九龍新蒲崗五芳街永顯工業大廈中層單位，單位面積約2,950方呎，業主意向價800萬元放售，平均呎價2,711元，呎價實屬超值。市場租價約26,000元，回報厘數3.9厘。

黃氏稱，該廈鄰近銀行中心地段，酒樓食市林立，附近設有巴士站及近鑽石山港鐵站，且近全新大型商場Mikiki，加上受到沙中線方案的發展及區內亦有多幢物業擬改建作酒店及商業寫字樓，所以甚具收購潛力，物業的前景甚佳。

事實上，自施政報告公佈「起動九龍東」方案，提倡將九龍東打造成新核心商業區，於未來有沙中線港鐵站出口在該區，更會受惠於啟德郵輪碼頭項目。工廈發展因而步伐加快，投資前景理想，刺激成交活躍。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，雙倍印花稅生效後，工商舖整體成交大幅減少。4月工商舖樓宇買賣合約登記錄得592宗，創去年2月錄得566宗後14個月新低，較3月的1,805宗大幅下降67.2%。金額方面，期內登記總值137.91億元，創去年9月錄得131.52億元後七個月新低，較3月的174.94億元下降21.2%。

買賣金額跌幅少於宗數

工業類型方面，4月工業樓宇買賣合約登記僅錄得246宗，創2009年3月錄得214宗後逾四年以來按月新低，較3月的776宗下降68.3%。金額錄得40.65億元，創去年9月錄得36.99億元後七個月新低，較3月的49.21億元下降17.4%。

■鄰近啟德郵輪碼頭的新蒲崗永顯工業大廈中層單位以呎價2,711元放售。

銀行估價足 商廈租轉買增

香港文匯報訊 業主願意調整叫價加上銀行估價足，香港商廈市場逐漸消化辣招措施，有買家無懼繳付雙倍印花稅轉租為買。尖沙咀富好中心高層全層戶以每方呎6,611元沽出，涉及資金909萬元。

富好中心高層呎價6611

中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事梁美玲表示，尖沙咀富好中心高層全層戶為該廈今年首宗買賣成交，其建築面積1,375方呎，成交價909萬元，折合每呎6,611元，交吉交易。買家為用家，從事電子零件行業，原租用紅磡區寫字樓。據了解，買家因全層私隱度高加上銀行估價足，故縱使需付雙倍印花稅仍決定轉租為買。

梁氏指出，原業主於辣招前以每方呎7,000元推出市場放售，惟辣招後市場觀望氣氛濃厚，加上有感今番買家為用家，經過多次磋商及考慮後，遂決定調整叫價逾5%沽出上址。原業主現轉手帳面獲利約350.75萬元，單位升值逾62%。

梁氏又指，富好中心去年錄得約7宗買賣成交，平均呎價由5,158元至6,167元不等。資料顯示，該廈買賣盤源以全層為主，鮮有拆售單位，故現時該廈僅餘兩個盤源可供出售，其中一個為低層全層戶，樓面佔1,375方呎，意向呎價7,800元。梁氏稱，市場已逐漸消化辣招措施，用家亦見陸續入市，預料下半年整體商廈市場可平穩發展。

灣仔宜發中層呎租23

■灣仔軒尼詩道16號宜發大廈。

香港文匯報訊 灣仔金融商業區寫字樓供應緊絀，美聯商業營業董事袁錦培表示，該行剛促成灣仔軒尼詩道16號宜發大廈10樓WF室租賃成交，總面積1,688方呎，呎租約23元。

該行稱，該中層單位坐享城市景，間隔四正實用，樓底高約3.3米。大廈位處兩大金融商業區灣仔及金鐘交界，除鄰近巴士站及有多條巴士線直達外，與太古廣場第3期及港鐵站亦僅約10分鐘步程，位置便利易達。袁氏補充，受雙倍印花稅（DSD）影響，近日有不少用家「轉買為租」，令租賃成交格外暢旺，當區租盤勢將更加難求。