

施永青：代理失收在即

展商今年才給業界，預期業界未來半年收入將嚴重減少，明年之後更無有幫助首置的措施。



■額印稅苦水會，中原地產創辦人施永青(左)、資深投資者蔡志忠(中)及紀惠集團行政總裁湯文亮分別發言。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府去年至今共推出兩輪「需求管理」措施，樓市交投應聲下滑，受到最大影響的地產代理業界叫苦連天，昨日舉行「苦水會」。中原地產創辦人施永青表示，政府的「3D」措施(買家印花稅BSD、額外印花稅SSD、雙倍印花稅DSD)，對地產代理業界傷害甚重。又指地產代理收入滯後，去年甚至前年的新盤佣金，發

好處有限 建議先撤DSD

施永青強調，措施嚴重影響業界生計，希望政府可以作出調整，主張首先撤銷雙倍印花稅(DSD)，「無謂逼人搶貴上車盤」，認為這種做法對市場影響最細。他又認為政府每次措施對市場都是一種扭曲，今年2月推出的DSD，令整體樓市全面下跌，唯獨上車客受豁免未受影響，表面上對用家有利，實際上車盤價格卻因此上升，幫助有限。

他指，美國聯儲局長遠勢必加息，本港跟隨的話，樓市長遠不會只升不跌，政府現階段不應再想如何遏阻樓市上升，反而應該想如何調整印花稅政策，3D中只取消DSD對樓市的影響亦會較細。

另外，施永青支持政府於新盤上加入港人港地，但對未加入協助首置的措施感失望，認為有點「本末倒置」，因為二手市場基本上就好像已經在港人港地及幫助首次置業人士，而一手卻只是部分港人港地，

鄭家純冀新例優化簡化

不過，新世界發展主席鄭家純昨日稱，BSD令內地買家數目下降，而港人港地條款限制年期達30年，質疑港人港地有沒有繼續推行的必要。他又認為一手住宅物業銷售條例4月底實施後，規管太嚴，甚至吹毛求疵。發展商要確保滿足條例要求才能推盤，令一手供應銳減推升樓價，希望當局能優化及簡化新例，市場回復合理供應量。

另外，亞洲地產董事長兼資深投資者蔡志忠、香港中小企協會會長余繼泉，以及議員林悅、馮煒光、林翠蓮等希望政府有撤銷「需求管理」措施的時間表。祥益地產總裁汪敬敬提出，認為政府措施空礙換樓動力，影響社會流動向上，希望政府放寬按揭。資深投資者兼紀惠集團行政總裁湯文亮認為，政府因為樓價太高而出招的做法正確，但推出的措施就有問題，當中最大影響的要數BSD，又形容現時香港變成「計劃經濟」。

銷監局：新例無需建築師上身

身份不屬「賣方」 非一條龍工作

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於一手住宅物業銷售條例對認可人士例如建築師有何要求，以及認可人士在條例下的法律責任，一手住宅物業銷售監管局回應稱，建築師不會負責設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的全部工作過程，其身份在條例下不屬「賣方」，無需就新例中的罪行負上刑事法律責任。同時，該局重申，售樓說明書錯誤從來不容發生，新例要求並非不合理。

就條例要求售樓說明書內的發展項目的立面圖須由該項目的認可人士證明，一手住宅物業銷售監管局在考慮過業界所提出的意見後，在常見問答中清楚表示，假如某發展項目的認可人士無法就售樓說明書內發展項目的立面圖作證明，賣方在提供沒有該項目認可人士證明的立面圖時，可解釋未能獲得該項目認可人士就該立面圖作出證明的理由，銷售監管局會考慮有關理據以決定賣方是否蓄意違例。

判斷違例單看賣家一方

對於有建築師事務所關注，建築師在其公司網頁介紹其對住宅發展項目的設計，而有關於住宅發展項目的一手

住宅物業正在銷售中，有關網頁會被視作該住宅發展項目的廣告，因而須符合條例對銷售一手住宅物業的廣告的要求。銷售監管局強調，就廣告方面，條例規管本意是促銷一手住宅物業的廣告。

事實上，規管一手樓銷售法例推出一個多月，多個新樓供應因售樓書出錯或優惠變動未符新例條而要押後推售，令一手供應減少，一手住宅物業銷售監管局昨日亦回應新世界發展主席鄭家純指條例規管太嚴苛希望簡化新例，該局指條例是「多方合作、各方參與」的成果，首要目的是加強銷售資訊的透明度及交易的公平性，加強對一手住宅物業買方的保障。

銷監局指出，近期有多個一手住宅



■一手住宅物業銷售監管局指出，建築師不會負責全部工作過程，其身份在條例下不屬「賣方」。

資料圖片

物業的售樓說明書的住宅物業樓面平面圖的資料，與相關住宅物業的機電裝置平面圖的資料有差異，賣方因此須就有關部分作修訂。有關錯誤即使在條例全面實施前亦不容發生，公眾對有關錯誤亦難以接受，這與賣方是否未熟習條例的要求無關，亦不是條例的要求不合理。

樓書出錯從來不容發生

該局重申，條例對賣方的要求，包括對售樓說明書的要求，是既必要並

合理，主要是以過往地政總署預售樓花同意方案為基礎，並因應公眾對過往一手住宅物業的銷售文件，尤其是售樓說明書的種種流弊的關注，作出具體及有效的回應。

在條例於本年4月29日全面實施以來，銷售監管局對於有關賣方積極重視銷售監管局的改善建議，迅速修訂有關銷售文件，認為是負責任的做法。本月稍後時間銷售監管局亦會與香港地產建設商會會面，進一步交換意見及聽取業界的關注。

按揭宗數按月少16%

香港文匯報訊(記者 黃子慢)本港5月登記二手私人住宅按揭宗數受新春節日影響，按揭宗數下跌16%，中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月份數字只反映今年新春長假期前後二手樓市買賣減少，推低按揭需求。而樓控措施對樓按市場的打擊，在6月份的數字才開始反映。

黃良昇表示，5月登記私人住宅按揭按揭合約4,225宗。扣除樓花入伙承接按揭及一手現樓項目，如濠岸8號及瑋堡等，估計二手私人住宅按揭按揭合約4,100宗，按月下跌16%，減少800宗。數字主要反映2月新春前後，二手樓市買賣減少，推低樓按需求。

私宅樓花按揭升38%

5月登記私人住宅樓花按揭782宗，按月上升38%，增加215宗，登記宗數較多的項目有天晉二期和尚悅等。登記居屋、夾屋、租賃計劃按揭合約813宗；屯門良景村的租賃計劃繼續數字高企。獨立車位按揭85宗。

5月登記樓宇按揭合約有5,975宗，當中不包括樓花。中銀承辦的合約有1,279宗，佔21.4%；匯豐1,027宗，佔17.2%；恒生870宗，佔14.6%；渣打659宗，佔11.0%。

無錫恒隆廣場9月開幕

香港文匯報訊(記者 黃子慢)恒隆地產(0101)昨宣佈，旗下位於無錫市的恒隆廣場(一期)將於9月16日開幕。廣場包括一期及二期，一期的購物商場將於9月率先開幕，連同隨後分期落成的甲級辦公大樓群在內，項目一期的總樓面面積26.27萬平方米。項目二期將集商場、辦公樓、酒店及服務式寓所於一身，落成後的一期及二期總樓面面積37.57萬平方米。

興漢大廈1090萬新高

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME陳家鴻表示，天后興漢大廈中層D室，實用面積943方呎，擁四房間隔，上手業主因要移民海外，於是將單位轉手，放盤叫價1,200萬元，後減價110萬元，以1,090萬元沽貨，實用面積折合呎價約11,559元，仍創同類單位造價新高。買家為本地用家，原業主1997年以800萬元購入單位，轉手賬面獲利290萬元。

曉峰灣畔3房破頂

香港文匯報訊 美聯物業徐永成表示，該行剛促成馬鞍山房協曉峰灣畔4座高層A室成交，單位實用面積為676方呎，三房套房間隔，望全海景，以588.8萬元成交，折合實用面積呎價8,710元，屬屋苑同類型戶新高呎價。買家為一名外區換樓客，而原業主2009年2月以330萬元購入物業，升值78%。

白表居屋刺激中細價樓

香港文匯報訊(記者 黃子慢)受到首批「白居二」帶動，居屋二手交投急增，私宅用家為免樓價被搶高，亦加快入市步伐，「曲線」帶私宅屋苑買賣交投轉活。綜合利嘉閣分行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周(6月3日至6月9日)，錄得195宗買賣個案，較前周(5月27日至6月2日)的179宗增加9%，並創近19周新高。

一周成交升近一成

面對首批居屋免補地價白表客逐步流入市場，帶動二手市場交投上升，市場最新於粉嶺區內首居

屋免補地價白表客入市個案，單位為欣盛苑C座中層02室，實用面積554方呎，以居二市場價222.8萬元易手，實用面積平均呎價4,022元。

利嘉閣董事陳大偉指出，按地區劃分，港島、九龍及新界三區交投走勢各異，其中九龍及新界兩區成交量報升，惟港島區成交量報跌。他表示，隨著「白居二」認購證悉數寄出後，二手市場上的上車購買力勢必顯著增加，加上居屋單位造價被快速「挾高」後，購買力或會逐步轉移至私宅市場，今周50個指標屋苑綜合成交量料可上闊250宗，當中新界區細價樓佔整體成交的份額更有機會超越60%水平。

九龍區因居屋搶購熱潮出現，間接推升區內私宅屋苑的細單位交投，該區20個指標屋苑上上周錄得72宗買賣個案，按周增加18%，其中黃埔花園、匯景花園、蔚藍灣畔及昇悅居成交量急增1倍至3倍。

九龍新界市場轉旺

新界區方面，上車客繼續入市力撐大局，21個指標屋苑上上周共錄102宗買賣個案，較前周的94宗增加9%，其中沙田第一城及嘉湖山莊上上周分別錄得20宗及17宗買賣，按周增加54%及6%。

至於港島區，9個指標屋苑上上周錄得21宗買賣個案，按周下跌13%，區內屋苑交投表現各異，康怡花園、南豐新邨及海怡半島成交量按周增加33%至50%；反觀，杏花邨、藍灣半島及城市花園則於上上周齊齊「捧蛋」，表現則相形見绌。

http://www.wenweipo.com

0101HOST「創業Crossover」

在日前由香港貿易發展局主辦的第五屆「創業日」當中，0101HOST委任藝人白健恩為「0101HOST」年度代言人，0101HOST還巧用奇招，以「辦館」造型的展位吸引大量入場人士駐足拍照，被喻為最具創意攤位。

「創業日」已成功舉辦了五屆，本屆「創業日」於香港會議展覽中心舉行，免費開放予公眾參觀。展覽一連兩日，超過120家的參展單位透過展覽、研討會、論壇等活動，一站式網羅最新市場情報及創業支援服務，為有意創業者及新晉企業導航。當中網上創業成本較低、吸引人流最多，如何在過百參展單位中突圍而出，成為參展商的最大挑戰，創新精神與創業成功有很大關係，以特色設計的攤位往往更為吸睛。

0101HOST是次以「辦館」造型的網上商店推廣攤位，吸引大量觀眾拍照留念，白健恩在0101HOST行政總裁麥卓華、0101HOST顧問麥炳球、林慧倩、新城電台主持陳心怡及過百在場人士見證下獲0101HOST委任為年度代言人，以網上創業大使身份，分享網上創業及營銷心得。

白健恩有大量的個人創作，苦於現實商舖租金日漸高昂，希望以最低成本的投資，開設個人網上商店，將優秀的作品與大眾粉絲分享；白健恩坦言擔心網上商店收費存疑，又擔心難於繁忙工作中抽空管理及更新。0101HOST的網上商店就非常方便，上架步驟簡單快捷。

南商首創iBond「7免」推廣

南洋商業銀行(南商)致力為客戶提供多元化專業理財服務，為客戶捕捉理想投資機會。適逢香港特區政府推售通脹掛鈎債券「iBond」，南商特別首創iBond「7免」推廣，包括：免認購費、免託管費、免代收利息費、免債券二手沽出費、免到期贖回費、免債券持倉轉至股票持倉費用以及發行後首三個月內免經交易所沽出佣金。

同時，南商為客戶提供多元化交易渠道，客戶可透過網上銀行、專人接聽認購專線及全線分行認購iBond。除了網上提供24小時服務外，專人接聽認購專線服務時間更延長至下午8時(星期一至五上午8時至下午8時、星期六上午8時至下午3時、星期日及公眾假期除外)，認購iBond方便快捷。

註：投資交易涉及風險，以上推廣受相關條款約束。

責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

送\$600端午應節沐浴露禮品包

復興古代「端午洗艾浴」習俗

今年的端午節在6月12日。這天，除了可吃粽子、看賽龍舟外，原來，習俗上這天還特別要用艾草和菖蒲煮水洗澡，據說，洗後對身體一年有益，不易生病。

農曆五月初五日為端午節，江南千年流傳至今的習俗，是在當日將艾葉和菖蒲，放於鍋內煮水，男女老少都用這草藥洗澡，有「洗了艾草浴，一年身體好」之諺語。

除菌美膚 民間稱王

據現今科學的分析，每年中國的南方從端午開始，氣溫急升，雨多潮濕，病菌便由此日始高速生長，病毒倍增，使很多人稍不注意衛生，便會感染病菌或病毒，故此，古時這天便專用殺菌和美膚的艾草和菖蒲泡水洗滌，暨除一身病菌，更可溫通經絡，以致減少「病灶」。而且，這天還把艾草和菖蒲插在自家之大門和窗前，讓其極具殺菌之揮發油散出，減少病菌入宅，保家人健康，故此，民間數千年來，便有「清明插柳，端午插艾」之習俗。

七年磨劍 研製成功

時至今日，香港這個商業社會已很難買到新鮮的艾草和菖蒲。本港著名「中藥世家」、又是「宮廷秘方專家」的李思齊教授，有見艾草和菖蒲，在洗澡時可對人體究極除菌和極美膚的特點，她過去便曾用七年時間研究艾草和菖蒲，至2010年才成功將這兩種草藥除菌和益皮膚的精華煉煉出來，製成一支名為「艾王」牌的艾草和菖蒲精華沐浴露，前年夏天在港首次推出，便即時售清，斷市半個月，要在全港報章登報鳴謝，可見此艾草產品的受歡迎程度。

今個端午開始，全港的萬寧、惠康、百佳、華潤堂、華潤萬家、千色Citistore和澳門的來來超市等，齊參與李教授復興古代「端午洗艾浴」的習俗，全線熱賣此產品。不論男女老少，自這天始可天天使用，便能天天除菌美膚，希望人人：「洗了艾草浴，一年身體好！」

今個端午節，「艾王沐浴露」與文匯報合作推廣復興古代「端午洗艾浴」的習俗。想洗個健康「艾浴」的讀者，可填妥下列表格，郵寄至香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓文匯報廣告部收，信封面請註明索取端午「艾王沐浴露」禮品，即有機會獲得禮品一份，每份價值約600元(包括有「艾王沐浴露」720ml一支及端午茗茶2罐)，每位得獎者可得1份，數量有限，先到先得，送完即止。(禮品以商戶最後決定為準，影印本無效)

端午「艾王沐浴露」禮品換領表格

姓名：_____

身份證號碼：_____XXX(X)

聯絡電話：_____

*只接受以郵遞方式參加，得獎者將有專人通知領取