

英皇：零售物業加租個位數

香港文匯報訊(記者 黃子燁) 英皇系日前公佈業績截至本月3月底止全年業績，英皇國際(0163)執行董事張炳強昨在記者會上表示，過去2至3年，集團出租物業的複合租金升幅達15%至20%，但預期今年零售出租物業增長會放緩至個位數。而公司擁有投資物業及經由英皇娛樂(0296)所持有的澳門酒店收入，每年均有不俗增長，可令公司提供穩定派息。

張炳強指，預計今年續租的租金增幅將有所放緩，當中以零售出租物業有較大影響，但以現時來說仍有一定的升幅，而公司位於尖沙咀、銅鑼灣等核心地區的舖租相信仍有可觀的升幅。

英皇國際董事總經理范敏嫻亦表示，近期零售市場有回升跡象，受自由行持續的消費帶動，故中長線仍看好本地零售市場。

一手新例增負面氣氛

被問及一手新例影響時，張炳強指新例實施後，發展商於賣樓的工序及責任上會無可避免地增加，

難免對推售氣氛有負面影響。

張氏又指，樓價升跌有一定定律，即使政府沒有推出樓控措施，樓價經過一段時間的上升，總會回落，調整3成至4成亦不為過。至於將於2015年落成的屯門豪宅項目，他表示，雖措施雖短期內會影響豪宅市場，但長遠來說仍然樂觀。

年內公司盈利大增主要因為來自期內物業收入增長3.7倍，惟公司物業需於落成交樓後才入賬，而2014年度只有淺水灣收租物業The Pulse落成，就此

范敏嫻指，隨著物業發展項目的出售情況，不排除業績表現會因而有波動，但相信租金及酒店的經營可為公司業績帶來支持，同時可減少物業發展收入波動對公司盈利的影響。

積極物色合適投資物業

張氏補充，未來仍會積極於市場上物色合適的投資物業，主要會以交通及市區逐步成熟的區域。英皇國際截至三月底止純利增長38.1%至61.56億元，收入按年增加92.7%至57.03億元，每股盈利1.68元。末期息5.6仙；全年共派息10.9仙，增6.7%。英皇娛樂酒店全年業績，錄得純利增長17.9%至5.49億元，每股盈利42仙。末期息派7.2仙，全年共派息12.5仙。

地產商見銷監局 融洽中釐清新例 樓書可不放售樓處

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 一手銷售新例實施已個半月，但不少發展商仍然對條例細節存疑。一手樓銷售監管局昨與地產建設商會昨開會，雙方就大部分問題達成共識，一些未准許刊載入樓書的樓盤資料，如管理費、樓盤用料等，日後可以另外出一本刊物詳列資料，就條例規定發展商需24小時提供樓書，亦容許可於其他地方提供，不一定要在樓書處。

昨日會議共有30多人參與，包括地產商代表及局方專員等，雙方會面時間長達4小時。一手住宅物業銷售監管局專員馮建業於會後向記者表示，局方主要繼續釐清條文內容，令發展商更容易了解其細節，重申條例已實施，地產商必須遵守。為讓地產商更了解條例細節，之後會就一些問題，再設常見問答的形式向業界公布。

件的新盤，主要涉及技術上的錯誤，局方已經作出善意的提醒，相信發展商會吸收經驗，「香港發展商適應力好強」。他表示，局方與地產商將定期開會，若地產商日後在實踐中再有疑問會亦會再會面了解，以解決一些無謂的誤解。

維修保養期可以加長

地產建設商會執行委員會主席梁志堅表示，昨日雙方會面情況融洽，主要達成四方面的共識，包括樓書內規定顯示250米範圍內的建築物用途，要求列出43項資料，只要地產商盡力達到30至40項就可以，畢竟一些私人地方不可隨便進入。其次，發展商在新例前，原提供1年至2年的維修保養期給買家，現因新例樓書要求只可以半年，雙方亦達共識，可以提供1年至2年的維修保養期。

第三，管理費、部分用料等資料現時無法於樓書內刊列，局方亦解釋地產商



一手樓銷售監管局昨與地產建設商會昨開會，共有30多人參與，會面時間長達4小時。記者顏倫樂攝

可以在樓書外另外出刊物，刊載相關資料。第四，賣樓前7日內派樓書，必須24小時提供樓書，亦可在售樓處外的地方提供，但要清晰向買家說明新的索取地點。梁志堅說，尚有其他細節問題，但影響不大，局方承諾會在2至3日內回覆。

被問到現時新例下卻不多新盤賣，是否發展商「鬧情緒」？梁志堅說，地產商不會與樓市「鬥氣」，每個地產商都

擔心新例下會負刑責，甚至亦不希望罰錢，因為會影響聲譽，故此大家初期會小心審視，再加上多個新盤未批預售樓花同意書，一些貨尾盤又未急於售賣，令現時新盤推出較慢。

梁志堅否認業界「鬥氣」

對於實用面積於新例實施後，有所不同的情況，梁志堅認為發展商與政府都分別作出澄清，影響輕微。

允另印書補充資料

馮建業又指，相信業界於了解如何符合條例已掌握基本技巧，又指以往樓書內有太多不需要的資料，日後發展商可於樓書外印製自己的刊物，刊載這些資料，但前提是任何資料必須正確，不可以有失實誤導，相信業界於討論後會更明白條例要求，並會在準備好的情況下陸續推售新盤。

對於條例實施至今，只得4個新盤符合條件賣樓，馮建業說，部分未符合條

萊坊：將軍澳元朗樓跌一成



萊坊林浩文(右)表示，港島區樓價抗跌力強，跌幅不多於5%。旁為林禮祥。記者黃嘉銘攝

將軍澳及元朗區樓價全年則可能跌一成至一成半，而今年住宅成交量將跌至至少一成，約7萬宗至7.5萬宗。萊坊又認為，本港樓價至少回落兩成，政府才撤招，若樓價持續上升，政府或將推更多調控措施。

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文昨表示，政府推出連番辣招下，上半年住宅銷售淡靜，樓價年初至今已下跌4%，料全年跌幅達一成，而港島區樓價抗跌力強，跌幅不多於5%，將軍澳及元朗區樓價則可能跌一成至一成半，豪宅今年以來已跌2%，全年則跌5%。

居屋有排升 新高續現

「白居二」效應使居屋價急升，個別屋苑價格甚至高於私樓。林浩文分析指，除非政府能於短期內推出新居屋供應，或該5,000個免補地價名額已全部消化，否則未來兩至三年居屋價格將繼續上升，或繼續有天花

價成交。此外，政府預計在未來3至4年將有67,000個單位投入市場，但相信住宅供應難以在短期內滿足市場需求。

對於4月底推出的一手新例之見解，林浩文認為，措施令大部分發展商暫緩推售新盤，目前可供出售的一手單位僅得900伙，若發展商無法推盤，市場上將缺乏一手單位。

九龍東甲廈前景勝港島

商廈市場方面，萊坊商業物業代理部董事林禮祥表示，5月本港甲級寫字樓銷售持續淡靜，租賃則保持平穩。中環甲級寫字樓現時的租金已近見底，空置率約5%，估計中區有個別商廈租金有下調機會，但跌幅有限。九龍東甲級寫字樓今年該區租金將上升一成至一成半，相信至2017年多個寫字樓項目落成前，甲級寫字樓供求失衡的情況難改善。

處處「白居二」居屋繼續搶

香港文匯報訊 白表居屋交投熾熱，買賣風更一直蔓延至綠表市場，準買家繼續搶盤，繼續肥了原業主，其中屯門富健花園創出新高個案，將軍澳煜明苑出現4組買家同時爭奪情況。

祥益地產陳秀春表示，屯門建生邨單位為6座高層18室「白居二」成交，以115萬元(居二市場)購入上址作上車自住之用，實用面積計算呎價為2,897元，屬於市場價成交。是次該單位原業主於1998年05月以12.42萬元(居二市場)購入，原業主一手樓持貨至今，轉手賬面獲利102.6萬元。

海富苑業主賺163萬

家天下地產黎振傑表示，日前該行促成大角咀海富苑高於市價的交投，買家為免補地價白表客，單位位於高層，間隔為兩房兩廳，可欣賞開揚景觀，遂以267.8萬元(綠表價)購入單位，實用面積呎價為6,361元，其成交價略高於市價水平。

原業主賬面獲利163.8萬元，單位升值逾1.5倍。

其他個案方面，美聯物業林振聲表示，將軍澳居屋煜明苑焗開閣中層13室，吸引4組買家同時爭奪，物業最終由區內綠表客斥資294萬元成交，折合實用面積平均呎價約5,434元。原業主賬面獲利約191萬元，物業期內升值約1.85倍。

其他居屋成交列表

單位	實用面積	成交價	實用呎價
黃大仙天馬苑D座高層12室	363方呎	300萬元(自由市場)	8,264元
將軍澳茵怡花園1座高層G室	399方呎	313.8萬元(自由市場)	7,865元
屯門兆康苑J座高層3室	431方呎	253萬元(自由市場)	5,870元
屯門兆麟苑D座高層1室	401方呎	168.8萬元(居二市場)	4,209元

資料來源：中原、美聯、祥益、世紀21富山

逸峯原價加推95伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁近期上車盤吃香，一手住宅物業銷售條例實施後個半月，首度有發展商加推單位，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，香港小輪加推粉嶺逸峯95伙，平均實用面積呎價9,493元，入場費420.8萬元，於本週六以先到先得形式開賣。

單位入場費420萬

負責銷售代理的恒基地產營業部總經理林達民昨表示，逸峯新加推95伙是根據新例下第二批推售單位須佔單位總數10%比例推出，並以

原價加推。根據價單顯示，此95伙主要分布於第2座、3座及5座單位，實用面積由453方呎至616方呎，售價由420.8萬元至609.7萬元，實用呎價由8,681元至10,388元。發展商提供即供付款(照訂價減6%)、最高25%第二按揭(照訂價減4%)，只限私人(名義買家)及建築期付款(照訂價)。

據了解，逸峯為新例下首個無縫交接賣樓的樓盤，首度重推時推出146伙，據一手住宅物業銷售資訊網顯示，至昨日為止出售63伙，佔推售單位比例43%。

長實滬盤每米低於3萬



長實郭子威表示，上海「高·尚領域」售樓處於本週六首度全面開放。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 長實於上海普陀區真如副中心的「高·尚領域」首行政公館快將推售，首批單位均價將低於每平米3萬元人民幣。長實地產投資董事郭子威昨表示，該盤售樓處於於週六(22日)首度全面開放，而首行政公館早前舉行三場路演推廣，吸引逾3萬人次參觀。

理想建築 廁廚不「黑」

記者黃子燁



香港工程師學會理事鄭正輝。

記者黃子燁攝

什麼是一個好的建築設計？香港工程師學會的建造分部將舉辦的「2014年度優質建築大獎」，當中便可以找到不少成功作品。香港工程師學會理事鄭正輝率先分享一下，他指學會並不鼓勵「黑廁」及「黑廚」(即廁所及廚房都沒有窗)等的設計，物業建築應以人為本，需着重用家感受。

樓宇生命看維修方便度

鄭正輝昨表示，物業是否稱得上優質建築需要從數方面來看，除樓宇設計是否具有特色、用料之外，還要看當中的理念，是否以人為本、對環境的影響、環保、用家的感受，以及樓宇的生命周期。而生命周期意指，樓宇是否方便容易進行維修及保養。

本地住宅物業而言，他不認為建築技術有所倒退，因每個地盤都有建築限制，視乎建築師及工程師可克服這些困難。他指，現時於住宅中普遍出現的「黑廁」及「黑廚」，甚至是特大窗台的發水樓，都是學會不鼓勵的樓宇設計，學會都是較偏向可持續發展的物業。

但他補充，以上的設計要視乎發展商、買家的想法及市場導向，亦要用家的接受程度，如果這些設計是不被用家接受的，相信發展商及建築師亦會因而調整樓宇設計。

發展商大前提善用空間

至於一手新例實施後，將傳統上以建築面積改為由實用面積定價，鄭氏表示，樓宇建築方面發展商應以善用空間為大前提，而每個地盤的定位都有所不同，如豪宅的設計及單幢樓的設計都有所不同，對樓宇的建築設計影響不大。

另外，有測量師學會預期建築成本今年已有約8%至10%按年升幅，估計未來二年至三年，建築成本仍會維持每年8%至10%升幅，當中原因為建築業人手長期不足，需要調高薪酬留人，令人工支出增加。鄭氏指，人手短缺這個情況在很多行業都有出現，如物業管理；而政府及業界已經在商討解決方案，政府方面亦有推行培訓等計劃吸引年輕人入行。

「2014年度優質建築大獎」接受2010年1月1日至2013年6月30日期內竣工的樓宇提名，截止日期為今年11月1日，結果預計於2014年6月至7月公佈。



薄扶林道地招標出售

香港文匯報訊 有港島區住宅發展用地招標出售，涉及薄扶林道86A-D號樓園逾八成業權，7月24日截標。物業現址為兩座四層高住宅及一層停車場，地盤面積28,514方呎，並提供16個住宅單位及16個車位。

代理招標工作的第一太平戴維斯周德輝指出，於今年財政年度，政府推出位於港島區的住宅用地只有兩幅，故是次標售的薄扶林道地皮實屬市場罕有。與此同時，如作重建用途，按現時地積比率1倍計，這幅地皮更可興建獨立屋，市價約6.8億元。

南邊圍地皮延期截標

另一幅招標中的西貢南邊圍路面獨立屋地皮，現因法律條款審閱需時，項目截標日期延至7月18日。高力國際麥子興表示，項目受到很多發展商青睞，有些更是首次來港投地發展之內地發展商。

97.5%私宅易手獲利

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，5月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,828宗，當中1,782宗錄得帳面獲利，比例為97.5%，較4月的97.8%下跌0.3個百分點。

獲利比例連跌三個月

二手私宅轉售獲利宗數比例連跌三個月，累積跌幅達1.3個百分點，創八個月新低。該行認為，數據反映受政府打擊措施影響，樓價持續調整，樓市成交放緩，阻礙業主轉售物業圖利，拖累二手私人住宅帳面獲利宗數比率回落。

轉售獲利最多個案的是天水圍嘉湖山莊，錄61宗。沙田第一城以50宗居次。馬灣珀麗灣錄17宗，位列第三。在12個獲利宗數較多的屋苑中，9個屋苑獲利比例100%，包括沙田第一城、珀麗灣、將軍澳中心、映灣園、荃灣中心、康怡花園、翠怡花園、維景灣畔及新都城。荃灣中心平均買賣帳面獲利幅度是12個屋苑最高，每宗獲利幅度錄1.47倍。其次是將軍澳中心，獲1.08倍。翠怡花園排名第三位，平均每宗獲利幅度1.05倍。