代理周日遊行 籲取消辣稅

生意跌八成 利嘉閣單月佣金蝕千萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府過去1年內連環推出辣招，雖然有效減慢樓價上升速度，但地產代理成為措施下的「代罪羔羊」，中原地產創辦人施永青透露，利嘉閣地產於雙倍印花稅（DSD）推出後曾經單月損失逾千萬元，建議政府盡快檢討3項需求管理措施。而本周日業界包括地產代理等一共30個相關團體約3萬人將參與遊行，希望政府聆聽業界聲音，取消辣稅。

■地產代理七月七日遊行記者會。 張偉民 攝

施永青表示，辣招中特別DSD相等於令整個樓市交易「停市」，交投已大跌7成，影響市場正常流轉，除投資者外，連換樓客亦受影響，「一竹篙打晒一船人」，由於現時僅首次置業買樓不受辣招影響，資金流向細價樓，更加間接推高樓價，「誤中副車」。另外，去年推出的買家印花稅（BSD），亦對香港自由市場的形象造成損害。

人造「天災」禍延從業生計

他表示，辣招影響下，最差曾令生意大跌八成，現時亦減少六至七成。以利嘉閣地產為例，總裁廖偉強透露，5月份佣金收入就虧損達千萬元，認為今次損失是「人為」的影響，與過去金融海嘯、沙士等「天災」不同，估計6月損失雖然收窄，但亦蝕達500萬至1,000萬元，目前未打算裁員及關閉分行，但市況持續則瘦身在所難免。

美聯集團董事總經理黃子華指，措施下令交投回到沙士時候，隨時會有2萬名從業員失業，佔目前從業員比例約三分之二，對業界及社會影響嚴重。地產代理聯會主席郭德亮表示，經濟、上車換樓的市民、地產代理都是輸家，又指「辣招」持續，3至6個月內會有20%的公司倒閉及從業員流失，再惡化將會令2,000間公司倒閉，逾萬從業員失業。

「港人優先」應由批地起

施永青認為，政府不應以樓價下跌幅度衡量措施的成效，因為至少跌4至5成市民才更容易上車，但屆時銀行的資產價格問題會出現。他又說，政府的辣招都是在二手引入「港人優先，自住優先」，方向錯誤，應該在新批土地加入這類港人首次置業的優惠條款，由於地皮未來售價受限制，地價會即時回落，措施較現時加印花稅措施更有效。

展望後市，他說，新措施下，即使沒有DSD，僅BSD亦會對下半年的新盤價格有影響，發展商將會調整，而美國醞釀退市，對本港房地產將造成嚴重影響，會令本港息口回升，相信政府好快會面對樓市下滑的壓力，下半年樓價下調機會大，豪宅物業、一手新盤樓價會下跌約15至20%，細價樓跌5至10%。

周五與三政府部門會面

據了解，辣招下受影響的業界，包括地產代理、按揭中介公司組織、裝修公司業界組織、業主組織等合共約30個團體，組成「辣招苦主大聯盟」，本周日（7月7日）將進行「辣招苦主萬人大遊行」。

遊行目的，是希望立法會否決政府增加額外印花稅。而本周五地監局亦安排業界與運房局、財經及庫務局、稅局等會面。

聯盟並向政府提出5點訴求，包括取消1. 取消《雙倍印花稅》辣招；2. 股東全部是香港永久居民的有限公司應豁免繳納「買家印花稅」；3. 將換樓期由6個月延長至12個月豁免真正用家繳納的《雙倍印花稅》；4. 放寬港人換樓置業按揭；5. 全部辣招措施設立日落條款（到期時限）。

按揭顧問從業員協會代表莫先生

■每個月接觸約800名準買家，有70%都會因為辣招而打退堂鼓，認為業界努力工作，但措施卻影響生計，並不公平。

小業主董太

■政府每年有這麼多盈餘，應該分開低中高層協助市民置業，而不是推出辣招阻礙市民買樓，為下一代設想，不應扼殺其買樓的權利。

長實前賣樓要員、投資者何雨盈

■支持遊行，因為生計的確受影響，政府應作補償，如短期生活費，並要局部放寬辣招、不要干預銀行借貸，換樓期限亦應放寬，及聆聽業界聲音。

張偉民 攝

私宅供應慢 2萬伙難圓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府剛公布今季賣地計劃中推出9幅地皮，只有2,500個住宅單位，加上上季推出的土地，合共4,900個單位。高緯環球大中華區董事張翹楚昨表示，當中不少地皮需要改劃，因此政府能否達成全年2萬伙私樓單位供應目標，仍是未知之數。

他指出，雖然今季推出的9幅地皮，大多數是中小型及新界地皮，不過，由於地皮涉及金額較小，相信不少中小型發展商會有興趣入標。

張翹楚又稱，政府延長預售樓花期至30個月，可提高市場透明度，但主要是紓緩首次置業買家心理上的壓力 ，對增加實際供應量幫助不大。

上半年註冊 10年最低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受3D辣招出台，及《一手住宅物業銷售條例》生效令新盤推盤減少，據土地註冊處資料顯示，6月整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄得4,616宗，按月下跌約12.7%，創17個月以來次低，已連續3個月於4,000多宗至5,000多宗的低水平，並拖累今年上半年宗數累計只有約39,077宗，按年下跌約28.7%，僅高於03年沙士約35,200宗，創10年同期新低。若以1991年以來計算的話，則創23年同期次低。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年6月份的樓宇買賣合約登記為2012年1月份錄得4,490宗後17個月以來次低，僅高於2013年4月份的4,387宗。6月份樓宇買賣合約登記金額錄得308.8億元，按月下降0.7%，亦創2012年2月份錄得269.7億元後16個月以來新低，登記宗數及金額分別為17個月次低及16個月新低，反映今年5月間的市況相當淡靜。

私宅交投少34.8%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年上半年無論一手私樓抑或二手住宅物業表現同樣不堪，交投顯著放緩。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在不計算一手公營房屋之下，今年上半年一手私樓及二手住宅註冊量合計只有約27,463宗，較去年同期42,132宗下挫約34.8%，並創自96年有紀錄以來最少的半年。

另一方面，2月下旬推出的新辣招亦對非住宅物業造成打擊，該類物業交投同樣受創。上半年工廈、寫字樓、商舖、純車位及其他等非住宅物業註冊量合共只得10,626宗，比起去年同期少約16.3%。

料二手交投放緩

他預期，縱使近期新盤成交略為改善，但相對新條例實施前仍屬較低水平，二手住宅雖然於6月上旬表現持續改善，但下旬卻因美國聯儲局提出退市路線圖後，市場憂慮美國退市，並增添加息壓力，二手交投已顯著放緩，因此估計本月二手註冊量不會有太大的突破。至於非住宅物業估計亦未會顯著改善之下，相信7月份整體物業註冊量仍會徘徊於4,000多宗至5,000多宗的低水平。

美聯降將軍澳地估值

香港文匯報訊 將軍澳第68B2區及新界大嶼山長沙嶼南道地皮將於7月5日（周五）截標。美聯測量師行董事林子彬表示，近來各住宅地皮入標反應仍不俗，惟最近批出的地皮造價亦因應市況，略見回軟，料發展商是次出價態度亦趨審慎，因此分別把將軍澳68B2及大嶼山長沙嶼南道地皮估價調低至35.95億元及0.31億元。

戴德梁行：上半年滬地產外資活躍

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）戴德梁行3日在上海發佈的最新研究報告指出，上海房地產投資市場再度顯現出活躍勢頭。該行提供的數據顯示，今年上半年，上海整棟物業交易總成交金額超過152億元（人民幣，下同），同比上升18.7%。其中，境外資金強勢回歸，外資收購金額佔到66%，大幅超越內資份額。

其中，寫字樓仍是上海投資市場中最受青睞的物業類型，佔據59%的成交份額。另外，商舖投資成交活躍，比去年有所增加，比重佔到36%。不過，上海甲級寫字樓租賃市場已經出現平均租金增長放緩的趨勢。該行華東區研究部數據顯示，二季度甲級寫字樓平均日租金為8.68元/平方米，出現自2010年三季度以來的首次下降，同比降幅2.06%。

趙國雄：籌備昇柏山示位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實執行董事趙國雄昨表示，旗下荃灣東新盤昇柏山的示範單位正在籌備，會盡快推出發售，並直言一手新例實施後，推售新盤要更嚴謹。

基地產營業部總經理林達民表示，旗下樓盤上載售樓書進度理想，包括已經上載九龍城曉薈項目樓書，至於元朗尚悅亦會很快再上載樓書，他估計，7月內集團仍會再有1至2個以前已經開售的項目，因應進度陸續上架。

至於剛上載售樓書由新世界發展於元朗大道村溱林，發展商昨安排部分地產代理參觀設於中環皇后大道中29號內的模型。

根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，香港小輪於粉嶺逸峯前日再沽出1伙，為5座31樓F室以398.56萬元售出。

內地生未睇先租蔚景園

香港文匯報訊 中原杜文俊表示，踏入暑假，內地學生紛紛於沙田區尋覓租盤，方便9月份上學。蔚景園1座高層A室新近錄租賃成交，單位建築面積569方呎，實用面積459方呎，兩房間隔，以15,500元租出，建築平均呎租27.2元，實用面積平均呎租33.8元。

杜文俊指，新租客為三名內地學生，見租金合理，怕遲租更貴，沒睇樓即決定租入單位自住。據了解，業主於2009年以280萬元購入物業，是次租出單位租金回報約6.6厘。

政府增供應見效 5月動工飆7倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年大幅增加土地供應，已見成效，屋宇署昨日公布5月份的動工量，接近1,500伙，按月急升近7倍， 創近13個月新高，但同期落成量仍然受到上屆政府少供應的歷史因素拖累，只得1伙落成，與動工量形成強烈對比。

上月批出的圖則數量仍然偏少，只得14份，當中信置主席黃志祥持有的大浪灣道16號大屋獲批則，重建樓面較現狀大增逾2倍，物業身價及租值因此大幅飆升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，屋宇署5月份動工量（已接獲上蓋建築工程動工通知）按月大幅上升，共有8個私人住宅項目動工，涉及單位達1,496個單位，比起4月份188伙按月急升約7倍，創13個月新高。

不過，綜合今年首5個月數字，動工量暫錄3,850伙，相比去年同期的9,185伙減少58%，估計下半年動工量數字要加快「追回進度」。8個項目，最大型為將軍澳85B區項目，單位總數872伙；深水埗房協項目喜韻，單位數量175伙。

5月落成量僅1伙

反觀落成量方面，5月份只有1個私樓項目落成，為大嶼山散石灣37號，涉及的單位只得1伙。相對4月份逾1,200伙按月大幅急減，並創自2010年10月後的逾兩年半低位。

統計首5個月，落成單位合共只有約1,455伙，較去年同期下跌約3成，與差估署預測全年落成量13,550伙相比，僅佔約10.7%左右。另外，屋宇署公布5月份批則僅14份，按月跌17.65%，仍屬偏低水平。

5月批則14份跌17%

其中，信置主席黃志祥持有的大浪灣道16號大屋，前後花園面積超過1.5萬方呎，地積比率仍未用盡，獲批則重建1幢3層高獨立屋，可建樓面達1.31萬方呎，比現時大屋面積約4,000方呎大增2.27倍，重建後身價勢必上升，若出租則將挑戰南區豪宅租金新高。

中國海外早前以約2.93億購入的飛鵝山道5號整批7幢洋房，獲批則重建5幢3層高洋房，另設1層地下低層，總住宅樓面15,852方呎。新地持有的西半山巴丙頓道23號蕙匯別墅，圖則獲批重大修訂，最新方案重建1幢20層住宅，另設2層地庫，總住宅樓面66,470方呎，較2010年獲批樓面大增16.6%，但樓層則較當年24層減少。

■信置潘發柱（右二）、 陳欽玲（左二）、 黃金海岸酒店韓鵬程（左）及黃金海岸鄉村俱樂部遊艇會吳一鳴（右）齊主持黃金海岸暑期活動揭幕儀式。 梁悅琴 攝

黃金海岸之最叫租10萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暑假正是租務旺季，加上哈羅國際學校開學帶動區內住宅租務，信和集團於青龍頭黃金海岸推出全屋苑最大的海景公寓放租，該單位為海景公寓第23座地下A室，實用面積2,833方呎，月租叫價10萬元，實用呎租35元，若能租出，將創屋苑月租新高價。

哈羅開學掀區內租務

信和置業租務部高級租務經理馮紫薇昨表示，黃金海岸住宅區由服務式住宅、海景豪宅及海灣別墅組成，共提供1,102伙，當中110伙為服務式住宅、88伙海灣別墅，及904伙海景豪宅，其中服務式住宅的實用面積由535方呎的2房至875方呎的3房戶，租期由1個月起，現時實用呎租由36至42元，按年升12%。其中24伙由哈羅國際學校的家長租予其子女方便返學，大部分租用海灣別墅，另外20伙為哈羅國際學校的教職員租用，主要租用高層分層住宅。

她指出，黃金海岸住宅推出全新4房全海景公寓單位，實用面積1,069方呎，月租由3.1萬元起至於低密度海灣別墅亦提供實用面積1,560方呎3房至2,833方呎4房的單位，地下複式單位包括私人花園；頂層複式則連私人天台，出租率近90%。現時黃金海岸住宅的租戶，一半為公司客，最大租戶為國泰航空及薩凡納藝院，40%為外籍客、10%為本地客。

商場舖租錄雙位升幅

此外，信和集團租務部總經理陳欽玲透露，黃金海岸商場的食肆正進行優化，其中比利時酒吧Trappist以及Saffron Bakery剛於6月進場，目前黃金海岸商場商舖的出租率達100%，呎租由40至100元，按年有雙位數升幅，今年商場以「Thomas & Friends環球小火車奇趣樂園」為主題，她預期，今年7至8月份暑假期間營業額可達4,300萬元，按年升12%。

香港黃金海岸酒店總經理韓鵬程表示，今年透過推出暑期入住套餐，預期7至8月份酒店的入住率可達92%，較去年同期上升2%，營業額增長6%，餐飲營業額則上升6%。