

焯華 999.9 千足金
電子商務



Chancellor Precious Metals Ltd
焯華貴金屬有限公司

價格資料

2013年07月08日

人民幣公斤條現貨金交收價

239.40 (元/克)

業務查詢

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

內地生撐起細樓租務

432呎戶1.5萬月租 港灣豪庭回報6.7厘

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）暑假向來是內地學子來港覓「家」的黃金檔期，近期各大院校內地生開始「出動」物色租盤，為新學年作好準備。其中大角咀港灣豪庭日前獲一名內地學生以月租1.53萬元承接實用432方呎戶，業主更可享約6.7厘之租金回報率。同時，有代理研究報告指出，在不少投資者將住宅物業轉售為租下，租盤供應顯著增加，以致租金加快回落，令租金連跌兩個月，已抵銷今年租金升幅，預期本季租金會繼續調整。

置張仲賢表示，大角咀港灣豪庭10座高層C室，實用面積432方呎，建築面積為600方呎，日前由一名內地學生以月租1.53萬元承租，實用呎租35.4元，建築呎租約25.5元。由於現時港灣豪庭可睇樓租盤所剩無幾，故雙方爽快拍板。業主08年7月以約273萬元購入上址，租金回報率約6.7厘。

蔚景園兩房戶 未睇樓已承租

至於一向是內地生「租樓樂園」的沙田區，來往紅磡的理大、大埔的中大、九龍塘的城大及浸大均相當方便，早前更有三名內地生在沒有睇樓的情況下承租蔚景園兩房戶。中原杜文俊表示，蔚景園1座高層A室，建築面積569方呎，實用面積459方呎，以15,500元租出，建築呎租27.2元，實用呎租33.8元。杜文俊稱，新租客為3名內地學生，眼見業主開價合理，更怕遲租更貴，故在沒

有睇樓，輕微還價500元下即時決定租入單位。據了解，業主於2009年10月以280萬元購入物業，是次租出單位可享約6.6厘租金回報。

沙田88宗租賃 內地生佔逾半

杜文俊續指，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，沙田市中心6月份租賃交投相當活躍，全月各大私人屋苑如偉華中心、沙田中心及希爾頓中心等共錄租賃成交約88宗，當中過半數成交為內地學生促成。

租盤供應增 租金連跌兩月

然而，在租務踏入旺季之際，租金表現卻未成正比。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，在政府推出多項打壓樓市措施後，買家轉抱觀望態度，不少投資者將住宅物業轉售為租，令租盤



■內地學生紛紛於沙田區尋覓租盤，令該區上月租賃交投相當活躍。

供應顯著增加，租金加快回落，連跌兩個月。據中原統計，5月份全港85個大型私人屋苑的建築面積平均租金每方呎錄得22.5元，較4月下跌1.3%，跌幅為

去年1月後16個月以來最大。另外，租金連續兩個月累積下跌1.7%，5月份呎租是自去年11月的22.4元之後，創6個月新低，預期本季租金繼續調整。

宿位僧多粥少 內地生租盤搶手

本港大學宿位一向僧多粥少，惟來港修讀學士學位或研究院課程的內地學生人數持續上升，加上去年大學實行4年制後，宿位供應短缺問題更見嚴重，不少內地學生擔心無法獲分配宿位，早在暑假前夕已出來尋覓租盤，部分內地生更願意先付幾個月甚至一年的租金提早租住物業，但現時在白居二刺激細價樓市沉下，內地生亦難免要捱貴租，甚至被「逼遷」。

綜合各院校數據，今年9間大學共可提供不足35,000個宿位，但申請人數約有50,000人，即是近3成的本地及非本地大學生未能獲分配宿位。另一方面，據教育局網頁中的《專上教育主要統計數字》文件指，非本地學生人數修讀學士學位課程的數字

由2008/09學年的5,100人增至2011/12學年的6,600人，急增近3成，但非本地生絕大部分沒有自住物業，宿位不足下，唯有於私人住宅物業覓租盤，甚至是高價搶租。

沙田市中心搶租熱點

其中沙田市中心正是他們搶租熱點，鄰近港鐵站來往中大、城大、理工及浸大均相當方便，一般8至14分鐘港鐵車程已可回校，加上是細價樓集中地，自然成為內地生搶租熱點。有沙田區資深地產代理指出，近日內地生活躍於沙田區尋覓租盤，而且不少內地生的父母資本雄厚，為求令子女有個良好的居住環境，不惜重金不議價下承租單位。

差估署：樓價回升再創新高



■5月樓價指數結束2個月的跌勢，再次到達歷史新高。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近半年反反覆覆，差餉物業估價署昨日公布5月的樓價指數，最新報240.1點，結束2個月的跌勢，按月微升0.5%，再次到達歷史新高。業界相信，政府出招後，樓市於3及4月急跌，市場積聚購買力，再加上白表免補地價買居屋的政策加快市民入市步伐，令樓市在5月份出現「技術性反彈」，但6月美國「退市論」影響下，樓價指數料會再度下滑。而5月份的租金指數報152.6點，與上月相同。

中小型單位成主要動力

差估署昨公布《香港物業報告—每月補編(2013年7月)》，顯示樓價指數5月份報240.1點，按月升0.5%，數字為歷史新高。當中431至752方呎的中小型單位成為升幅的主要動力，分別升約0.5%至0.6%。反觀753至1721方呎的較大型單位，按月升幅只得0.04至0.09%。而統計今年首5個月升幅合共5.49%，反映樓價上半年仍然

投大幅萎縮。

白居二入市 推升樓價

再者，樓市於3及4月回調，加上4月底一手新例實施，令市場焦點通通集中在一批細價物業上，購買力於是在5月短暫爆發，令樓價出現短暫的「技術性反彈」。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇早前稱，5月21日白表免補地價居屋中籤名單公佈前，用家加快入市，亦刺激樓價止跌回升。

中原CCL上半年升5.26%

中原昨日亦同步公布中原城市領先指數(CCL)的半年總結，上半年升5.26%，最新報121.88點。當中港島升4.80%，九龍升7.47%，新界東升4.65%，新界西升8.47%。黃良昇說，雖然白表客入市推升樓價，但整體私樓市場成交量仍然偏低，未回復正常水平，不足以支持房價長期連升，樓價調整難言結束。

香港文匯報記者 黃嘉銘

早前有報道指，有就讀浸大研究院的內地學生，在去年暑假與3名同學合租雲疊花園3房戶，單位實用593方呎，月租1.2萬元，實用呎租20元，當時更一筆過支付半年租金，涉資7.2萬元，豈料在首批2,500個白居二刺激居屋成交之餘，亦帶動租金上揚，業主更見心雄，該內地學生與3名同學在一年死約未完之時，業主已有意加租至1.6萬元，加幅逾3成，結果唯有物色外區新單位租住。

「安樂窩」覓至將軍澳

事實上，按各院校的據點分析，除上述提及的沙田區外，馬鞍山、西環、紅磡甚至將軍澳等區域亦成為內地學生尋覓「安樂窩」的重點區域，日前亦有錄得科大生以1.31萬元租住將軍澳居屋安寧花園6座低層戶，實呎價約24元，略高於市價。原業主於2008年180萬元買入單位，租金回報達8.7厘。



九肚再推豪宅地招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府推地步伐提速，一周內連環公布地皮推出時間表，最新安排招標是位於沙田九肚及灣仔適安街的兩幅住宅地。兩地不設限量、限呎條款，其中九肚地皮規模較大，兼且位於傳統豪宅區，可建樓面達34.955萬方呎，預計興建低密度豪宅，測量師預料每方呎地價約1萬元，估值達34.95億元。

中原料樓面呎價1萬

地政總署公布，兩地將於8月2日招標，並於9月13日截標。其中沙田九肚第56A區(沙田市地段第578號)，地盤面積188,112方呎，地積比率1.86倍，可建樓面最多349,550方呎。中原測量師行執行董事張競達表示，地皮每方呎樓面地價約10,000元，估值料約34.95億元。

灣仔「蚊地」料多人爭

另一幅灣仔適安街「蚊地」，規模較細，但位於港島區，相信除大型發展商外，亦會有一班小型發展商搶地。根據資料，地盤面積只約2,239方呎，以5倍發展，最多樓面建11,195方呎，適合興建單幢物業，張競達估計每呎地價可達10,000元，估值約1.12億元。

中原銅鑼灣及灣仔區高級區域營業董事鄭莉莉表示，灣仔區屬成熟發展的區域，區內土地供應緊絀，是次招標的適安街地理位置優越，交通方便，是極具發展潛力的住宅用地。鄰近新樓如尚翹峰等物業建築呎價已逾15,000元，相信日後該地建築呎價可達16,000以上。另外，灣仔舊樓多新樓少，若區內可以進行更多新樓盤項目，將有利該區樓市前景發展。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）立法會《2012年印花稅(修訂)條例草案》委員會昨早討論印花稅條例草案，多名議員轟當局印花稅措施一刀切，並無豁免非炒家。建築測量都市規劃界議員謝偉銓指出，慈善團體經審批後可豁免利得稅，質疑為何不能豁免印花稅。運輸及房屋局副秘書長王天子重申，雙重印花稅是為冷卻樓市，而非豁免更多人。

運房局：辣招為冷卻樓市

王天子指出，擔憂若豁免慈善團體作宿舍用途的樓宇印花稅，其他以公司登記的買賣亦會要求豁免，將影響穩定樓市措施的力度。她說，本港現有逾5000間慈善團體以公司名義註冊，它們可從事其他業務，現時條例亦無豁免它們的印花稅，故認為在徵收雙重印花稅時，亦不宜豁免慈善團體。她又重申雙重印花稅是為冷卻樓市，而非豁免更多人。

王天子又稱，政府修訂發展商就重建退回買家印花稅的機制，發展商必須擁有整個重建地段的業權，已清拆原有建築物，而又得到署方批准重建圖則，相比起原先建議要求發展商於「六年期」內取得首張佔用許可證，發展商在新做法下，最早可提前四至五年申請退回買家印花稅，為發展商進行重建提供更大靈活性。

多名議員批評措施殺錯良民

此外，多名議員亦關注日前有過萬名地產代理及業主遊行，認為措施會殺錯良民，經民聯石禮謙批評政府，並不理會社會意見，只願作小修小補，民主黨涂謹申指，措施癱瘓樓市。

地產代理監管局回應指，監管局有意見到持牌人的最新狀況及於剛過去周日遊行表達意見，監管局認為地產代理有權向政府表達意見，至於政府是否應該撤回有關樓市的措施，監管局了解政府會聆聽各界的意見，並會繼續密切監察樓市發展。

地監局：關注代理嚴峻環境

監管局對目前的地產代理的經營環境表示關注，曾經和個別業界代表會面了解情況，並在他們的要求下，協助他們相約政府相關部門舉行特別會議，以助他們直接向政府提出他們的訴求和意見。監管局也會繼續舉辦持續進修活動，鼓勵地產代理在淡市時持續進修，提升專業水平。

對於政府表示會在市場回復正常後撤回措施，中原地产創辦人施永青昨表示，擔心政府在樓價大跌後才改變措施是太遲，認為會影響業主的投資部署。他並不反對政府調控樓市，但認為方法對行業和市場造成很大影響，建議將港人首置及自住優先的條件加入賣地條款，以降低地價，此做法可令發展商買地時考慮到買家的購買力而降低地價。

施永青：大跌市才撒辣太遲

他又說，並非要求撤銷所有「辣招」，只要求作出修訂，認為額外印花稅及買家印花稅都可以保持，但雙倍印花稅令買賣停頓對社會無好處。他又建議，立法會將工商舖物業雙倍印花稅，改為只向短期轉讓的「短炒」人士收取，避免令長期投資者受影響。

昇悅居鳳凰樓 低估價18%沽出

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）在加息氣氛以及辣招重重包圍下，樓市交投氣氛仍然淡靜，有業主開始憂慮後市不明朗，甘願平價出貨，力求盡快套現離場。作為西九四小龍之一，昇悅居有「鳳凰樓」（頂層下層單位）單位日前錄得較銀行估價低18%，即530萬元沽出，而同區泓景臺高層戶亦有減價11萬元易手個案。

利嘉閣地產鄧俊文表示，昇悅居1期3座鳳凰樓層單位，實用面積460方呎，以530萬元易手，較匯豐銀行所估值的646萬元，低出近18%，實用呎價11,522元。據了解，原業主2008年5月斥資310萬元購入上址，持貨5年帳面賺220萬元離場，獲利幅度71%。鄧俊文續稱，目前屋苑約有130個買賣放盤，1房單位入場價由470萬元起。

租客變買家 又一居新高易手

中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事伍國俊表示，分行日前成功促成一宗又一居交投，單位為14座高層A室，建築面積750平方呎，實用面積603平方呎，採三房套房間隔，剛以890萬元易手，折合建築呎價11,867元；實用呎價14,760元，屬屋苑同類型700餘呎單位近期新高價成交。

中原地產伍國俊指，上址新買家為同區租客，見高層單位放盤罕有，又擁泳池景，即決定入市當業主，作新居之用。據了解，原業主於1998年5月以497萬元入市物業，現沽出單位賬面獲利393萬元，單位15年升值79%。