

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)2012/13年度來港讀書 內地生數目突破萬人,成為本港住宅租務生力軍,租務 需求有明顯帶動。不過礙於政策市,放租盤數量或會持 續增加,加上估計樓價回落,租金走勢料轉弱,全年租 金升幅或收窄至5%水平,當中沙田區中小型住宅租金 升幅料會優於大市。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表 示,今年上半年樓市備受辣招拖累,有實力業主轉售為 租令租盤供應增加,導致過去半年租金升幅僅累積錄得 約1.2%升幅,較去年下半年的8.4%升幅明顯緩和,雖 然踏入第三季的租務旺季,但預期今年下半年租金走勢 升幅有限,而全年平均租務成交比率更有機會挑戰60%

#### 內地生成租市生力軍

他指出,近數年內地來港讀大學的學生成為租務市場 的生力軍,目前約佔租務成交比例11%,他們多以2人 至3人合租,以月租1萬元至2萬元為主。鄰近大學一帶 的區域,租盤承接力不俗,例如沙田第一城一個304呎 實則戶,獲2內地生以約每月1.1萬元合租,一次過付1 年租金及2個月按金承租。而又一居一個559呎實則戶, 早前亦獲2內地生爭奪,最終以約2萬元獲承租。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,由於各大學的內地 學生較鍾情區內的屋苑,例如沙田區,東鐵沿線屋苑較 受沙田及九龍塘一帶大學內地生歡迎,至於鄰近科技大 學的將軍澳區亦成為近年較熱門的租務選擇。

#### 租樓首選近學校樓盤

美聯林彩霞表示,一名內地客家長為方便於九龍塘就 讀的子女上學,即睇即租,並願意一次過繳付首半年租 金即41.4萬元租用,該單位為九龍塘逸瓏6座中層A室, 4房間隔,實用面積約1,262平方呎。據了解,由於租客 願意一次過繳付首半年租金,業主曾折讓約1,000元,按每月租金約

6.9萬元計算,總涉資約41.4萬元,實用面積呎租約54.7元。 世紀21富山地產黃澤龍指出,一名內地客來港讀書學生,就讀於 香港浸會大學,近日「一炮過」交足一年租金,即11.76萬元租入黃

大仙翠竹花園高層1室作自住,實用面積282方呎,月租9,800元。 中原林祖傑表示,一組3名內地生剛合資以月租1.4萬元租用沙田 偉華中心第3座高層H室,實用面積297方呎,擁兩房間隔作自用。 另外兩名內地生為住近學校,有感私人屋苑租金太貴,見居屋單位 間隔實用,遂以先付半年租金形式,以月租11,700元租入大埔居屋 景雅苑B座(景悦閣)低層08室,實用面積401方呎,實用呎租29.2元。

# 量師會3建議解

## 制獨立標準 設工程補助 發搬遷津貼



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)住宅「劏房」問題在社會上討 論多時,雖然《建築物條例》修改後已將有關工程納入小型工程 類別,惟對現存劏房卻未有具體處理方法。香港測量師學會昨日 提出3點解決中短期處理住宅「劏房」問題的建議,建議政府中 短期「合理化」劏房,並設立目標數年內取締違規劏房。

**詩** 會為劏房制定獨立標準,提高 防火、衛生等要求,並建議提 供補助金給業主進行劏房改善的工 程,及提供搬遷補助金,鼓勵租客入 化1。 住安全的劏房,「先解決安全問題, 之後再撥資源取締違規劏房」,估計 全港約有2萬戶劏房可改善並符合該 會提出標準。建議日內將會呈交長策 會、屋宇署、發展局。

#### 中短期「劏房合理化」

香港測量師學會副會長何鉅業表 示,對劏房採取「一刀切」的取締 並非最恰當的處理方法, 在未能解 决現時資助房屋短缺的問題前,此 舉只會為社會帶來更嚴重的民生問 題及引起市民大眾的不安。該會認 為政府應該正視劏房的存在,中短

期內放寬對劏房的要求,並制定獨立 標準,訂立覆檢制度,容許符合標準 的現存劏房暫存。意味「劏房合理

#### 先解決樓宇安全問題

何鉅業強調,現階段最重要是解決 劏房這個都市計時炸彈, 樓宇安全問 題才是應該關注的重點。又指劏房若 果符合標準,存在本身沒有問題,問 題是有一批違規的劏房:如某些劏房 800方呎、一屋十三房、甚至衍生 「棺材房」的問題,安全問題令人擔 心。他稱不反對政府立例透過發牌制 度規管劏房、認為只是從不同方法解 決問題。

他舉例,一般實用面積800方呎的 劏房,可以劏4個至5個有套廁的房 間;而120方呎至150方呎的劏 房,有較大空間可以進行「提升」 工程,每個劏房涉及的改善費用 約2萬至3萬元,一個約800方呎的 劏房涉及改善費約8萬元以上(未計 及其他樓宇維修的費用)。為提高

業改善的誘因,政府可以提供工

程補助金等協助業主。

1. 放寬對劏房的要求,制定獨立標準

以不影響安全為大前提下,適度放寬對劏房在逃生途徑、採光、通風及 排污的要求。學會就各範疇羅列了對現存及新建劏房的「住宅『劏房』 獨立『標準』建議」。範圍包括火警逃生途徑、耐火結構、開放式廚房、 通風及照明、排水系統、分隔牆及加厚地台的用料等。

測量師會解決劏房問題3建議

2. 訂立覆檢制度,容許符合「標準」的現存劏房暫存

在覆檢制度下,劏房業主需於指定日期前向屋宇署作出申報並聘請「認 可人士」對住宅「劏房」作全面評估。如半年內進行改善工程,完成工程 後,再遞交圖則予屋宇署記錄在案,未能完成改善工程的劏房便須立即取 締。另外,業主需定時聘請「認可人士」檢查,以確保劏房符合標準

提供經濟誘因吸引業主租客,加快加重執法取締違規劏房

學會建議政府向劏房業主提供「一次性」改善劏房的工程補助金,吸引 業主參與覆檢制度,並對遷居符合標準的劏房租客提供補助,例如搬遷 補助金、入住由認可社福團體營運的符合標準的劏房時獲生活津貼等。 政府亦應於中短期特別政策結束前逐步淘汰違規「劏房」,並對申報參與 覆檢制度設下限期,阻止「劏房」問題惡化。

製表:記者 顔倫樂

#### 現存劏房的改善方法

綠色: 共用走廊分隔牆須具有最少一小時耐火時效。 劏房之間的分隔牆須具有最少半小時耐火時效。

橙色: 居住房間的可開啟窗戶面積最少為0.8平米,並須面對遮擋空 藍色:

粉紅色: 廁所須具有抽氣扇,並須面對遮擋空間。

走廊淨闊度: 少於30人為750mm;多於30人為850mm;不保留單位大門為

900mm °

註:估計至少實用面積120方呎至150方呎的劏房有空間進行改善,而一般 500方呎單位約劏3間房,800方呎單位最多劏5間房。預計改善所涉費用最少 要8萬元。

資料來源:香港測量師學會 製表:記者 顔倫樂

## 料建議拉高劏房租金

策會早前估計全港有6.7萬個劏房, 該會預計當中一半(3.35萬個)劏房連 套廁,倘其中六成至七成可進行改善 工程並符合標準,即約2萬伙,而餘 下約1萬多個劏房相信亦會有部分進 行改善工程,但某些單位過去提供4 個劏房、改善後可能變2個等。而符 合標準的劏房,可以交由一些非牟利 機構等長遠管理營運

將劏房「合理化」,難免令人聯想 到將來會出現一批新加入劏房行列的 單位。何鉅業承認情況在所難免,並 方面會增加劏房的流動性,一些經濟 能力相對較好的租客可脱離以往惡劣 的環境,而原來的劏房則可以給一些 基層居住,並且在公營房屋供應增加 時涿北淘汰。

何鉅業説:「安全問題才是急需解 决的問題,所以建議政府應該增撥資 源給屋宇署進行巡查,並提高屋宇署 的職能,例如給予屋宇署巡查時更大 的權限入屋調查。希望政府不應綁死 現有的思維,只是跟規劃跟制度,應 該跳出框框。」

### 拆售西九734車位

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)信 和置業趁尚未有大型新盤可供推售 之際,決定一次過放售九龍奧運站 海庭道帝柏海灣及柏景灣住宅內全 數合共734個車位,只限相關業主購 買,平均每個車位售價約130萬元, 總市值約9.542億元。是次車位拆售 是今年最大規模。

#### 平均賣130萬 限住戶認購

信和置業營業部聯席董事田兆源 表示,帝柏海灣及柏景灣住宅單位 共2,936伙,是次悉售共734個車位, 僅限帝柏海灣及柏景灣住宅單位業 主認購,每單位業主限購1個車位, 車位售價介乎115萬元至145萬元, 平均每個車位售價約130萬元,將創 奧運站三屋苑新高。有興趣業主可



■信和置業一次過放售帝柏海灣及柏景灣全數734個車位。

於本月26日至31日辦理登記,之後 宣布非住宅、商舖及車位等的買 由電腦抽籤決定選購車位次序,下 月3日及4日正式發售。

為打擊炒買,政府於今年2月22日

賣,在簽訂買賣合約時,就須繳交 印花税,並於2月23日凌晨零時起生 效,即此批車位要依新例來銷售。

## 溱林加推2洋房 錄2伙撻訂

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)洪水橋新盤溱林銷情 受捧,發展商新世界昨再加推27伙,當中首度加推2伙 洋房,平均實呎價12,018元,入場費2,664.9萬元;另外 25伙為分層住宅,平均實呎價8,429元,入場費480.8萬 元,扣除即供付款5%及「New World CLUB」會員3% 售價折扣優惠後,洋房及分層戶的入場費分別為2,456 萬元及443萬元,大部分單位包一個車位。

#### 另再推25分層住宅

此批加推單位於今日起至本周五接受認購登記,本周 六上午11時半以抽籤形式安排揀樓次序後即開售。根據 價單顯示,今次溱林加推27伙,分布於第6座至第11 座,實用面積由540方呎至1,205方呎,售價由480.8萬元 至993.5萬元,發展商亦會送價值2.5萬元的現金禮券。

根據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示,溱林錄2宗撻 訂個案,單位分別為第1座3樓D(連66號車位),即供5% 連「New World CLUB」會員3%後售價711.1萬元及第9 座地下C室(連32號車位),即供5%連「New World CLUB」 會員3%後售價578.5萬元,此2伙均於7月13日簽訂臨時 買賣合約後未有進展。

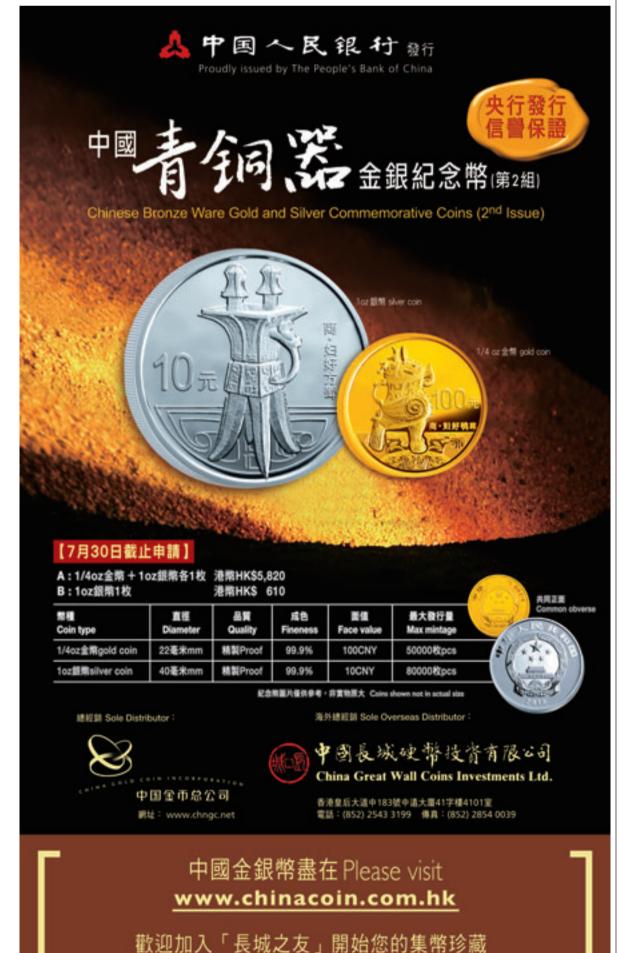
此外,尚家生活旗下銅鑼灣yoo Residence印刷售樓書 第61頁第6項提及的「通行權」位置,可在第64頁「地 下平面圖」查閱,但實際頁數應為第62頁,發展商尚家 生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示,如果確實 出現誤差,會盡快修改,相信對明日的銷售安排無影

## 李秀恒香港仔工廈申改酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)酒店房間不足,香港 經貿商會會長李秀恒及相關人士持有的香港仔偉晉中心 1期及2期,最近分成兩部分向城規會申請改裝酒店,一 共提供342個房間

李秀恒等於申請文件中指出,改裝符合活化工廈的政 策意向,旅客對酒店房間需求亦不斷增加,上述申請可

偉晉中心1期及2期位於黃竹坑道39號至43號,規劃屬 「其他指定用途」註明「商貿2」地帶,其中偉晉中心1 期佔地6,000方呎,改裝後樓高23層,非住用樓面約8.9 萬方呎,提供166個房間;偉晉中心2期佔地同樣6,000方 呎,改裝後樓高24層,提供176個房間,非住用樓面約



Enroll our member scheme and start your coin collection today!