

湯君明：醫樓不可單一藥方

記者 黃子慢



左起：香港大學經濟及工商管理學院副院長謝國生、美聯執行董事張錦成及科達地產主席湯君明。黃子慢攝

新招實施至今逾半年，地產界要求撤招呼聲不斷。科達地產主席湯君明表示，政府單單打壓樓市以控制需求，未必可以解決根本問題，認為樓控政策有需要檢討，因為工商舖及住宅為不同類型的物業，「所有物業都有病，但唔可以全部用一個藥方就覺得可以醫好。」

政府「為咗粒糖 放棄隻雞」

湯君明指，辣招及收緊樓按都令買家難以入市，不單止樓價未有如預期下跌，反而出價升量跌的畸形狀況，批評政府現時的做法是「為咗粒糖，放棄隻雞」，地產只是本港經濟的其中一部分，為控制樓價而影響本港經濟，實為因小失大。他又指，政府參與自由市場，樓價難跌，因需求問題未有真正解決，但一旦跌至谷底，將來想升便更難。而在政府亂出招下，樓市風暴才剛開始，至少3年會維持該狀況，而目前「個個都想要錢唔要貨」，所以會出現投資者減持物業現象。

香港大學經濟及工商管理學院副院長謝國生則認為，除本港內圍情況，外圍因素亦很重要，如美國退市步伐，由於美國前財長薩默斯放棄爭取聯邦儲備局主席提名，相信現任副主席耶倫差不多肯定出任主席。而一旦真是由溫和派的耶倫接任，可以預期量化寬鬆措施及超低利率水平可維持一段時間，至少要延至2016年才完全退市。面對內憂外患的狀況，相當於政府面對長痛及短痛的狀態，而政府明顯地選擇短痛；如不實行有關政策，樓價亦只會升得更高。

美聯執行董事張錦成說，現時樓市在一個能見度不清晰的情況下，建議買家收集更多資料再考慮是否入市。例如預期樓價將跌5%至10%，要考慮應還價至少幅度才入市，以免淪為負資產。

平價居屋 勝過港人港地

湯氏建議，政府將居屋呎價定於3,000元，合資格人士才可以購買，除可以幫助基層市民安居外，又可以解決需求問題；而興建價格低廉的居屋，就沒有必要推行港人港地政策。

雖然政府堅持不撤招，但作為資深地產投資者的湯氏稱，要投資仍然首選香港，因內地稅制朝令夕改及複雜，難以適從。

太古城3個月減112萬

香港文匯報訊（記者 方楚茵）政府明言「辣招」不減不撤，加上新盤熱銷，二手市場唯有割價吸客。太古城冠天閣一個單位，6月初放盤至近日，前後減價112萬元方能成交，3個月減幅近10%。利嘉閣研究部指，9月上半月全港50個指標屋苑僅錄193宗買賣，較8月上半月263宗減少27%，料整個第四季二手成交仍疲弱。

中原地產副分區營業經理陳彪指，太古城冠天閣中層E室單位實用面積714方呎，三房套房。業主6月初放盤叫價1,150萬元，後因市況淡靜，遂同意大減112萬元，以1,038萬元易手，減幅約9.7%，實用呎價14,538元。原業主於2010年以720萬元購入物業，轉手獲利318萬元。

天宇海呎價8777元

部分一手盤以優惠兼低市價搶客，美聯分行營業經理黃家樂表示，一手影響馬鞍山區交投放緩，部分業主亦轉化以簡價成交。馬鞍山天宇海6B座低層B室，實用面積約為752呎，三房間隔，業主最初開價700萬元，議價40萬元後以約660萬元成交，實用面積呎價約為8,777元，較市價略低。

中原區域營業經理范偉康指，東涌海堤灣畔3座高層E室，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，由500萬元減至482.8萬元成交，減幅約3%，平均實用呎價9,357元。中原高級區域營業經理徐志指，馬鞍山中心1座高層D室，實用面積634平方呎，三房間隔，業主開價616萬元，近日微減6萬元至610萬元易手，實用平均呎價9,621元。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，9月乃一手新盤天下，購買力轉投一手，加上二手賣盤價格高企，交投每況愈下，屬4月以來最差。9月上半月全港50個指標屋苑僅錄193宗買賣，較8月上半月263宗減少27%，半月成交量更是今年第三低水平，表現只較3月上、下半月159及152宗稍好，估計整個第四季二手交投仍會持續疲弱。

港九新界交投全報跌

其間，港九新界二手交投全線報跌，港島區指標屋苑樓價持續高企不下，準買家入市興趣疲軟，二手市場陷有價無市狀況，港島9個指標屋苑上半月僅錄25宗買賣個案，較8月同期43宗大減42%，其中太古城、南豐新村等交投各銳減55%至83%不等。

新界區因新盤密集登場，項目訂價克制，搶走上車及換樓客源，20個指標屋苑半月成交量僅88宗，按月減27%，除嘉湖山莊及新港城外，沙田第一城、荃灣中心等半月只有單位數成交。九龍區21個指標屋苑成交仍錄80宗買賣個案，較上月同期減少19%。



太古城冠天閣中層E室放盤3個月乏人問津，被迫減價9.7%至1,038萬元方能成功沽出。資料圖片

北角英皇道舖降價2成

香港文匯報訊（記者 方楚茵）港島舖供不應求，但辣招出台後，市況轉淡，有業主降價2成吸客，終獲投資者入市作長線投資。港置營業董事林偉文指，剛促成北角英皇道433至437B號地舖成交，原業主原叫價9,800萬元，辣招效應下割價約2成後，終以7,500萬元易手。該舖毗鄰港鐵兼住宅區，面積2,200方呎，平均呎價34,090元。物業連租約出售，現時月租20.8萬元，租金回報3.33厘。

大酒店發售在滬酒店公寓

香港文匯報訊（記者 黃子慢、陳楚倩）大酒店(0045)昨日公佈出售上海半島酒店公寓，乍聽之下與早前拆售旗下雍澄軒酒店房間的長實(0001)甚為相似。大酒店董事總經理兼行政總裁郭敬文指，上海半島酒店早於規劃時已打算將部分單位出售，理論上買家於買入單位後可以將單位出租，而管理方面仍然為半島酒店，但他相信買家多為自用。

上海半島酒店3400萬入場

大酒店是次出售的項目為與盛高(0337)名譽主席王偉賢私人各持一半股權的上海半島酒店，並將推售當中的19伙酒店公寓，首階段先推6伙，今日起對外銷售。大部分公寓面積為330平方米，亦包括少量200平方米的單位；每平方售價由17萬元(人民幣，下同)起。若以面積最少的單位計算，入場費至少3,400萬元。

美聯推銷梅沙「東能銀灘」

另外，美聯昨日在港推銷由東能集團發展的梅沙東「東能銀灘」60套度假式海景單位，面積由354方呎至924方呎，平均呎價1,254元人民幣。美聯中國部營運總監兼華南區董事總經理王書權指，根據內部數據顯示，7月至8月港人在深圳投資物業的成交宗數增加10%至15%，香港買家佔深圳房地產整體5%成交。

港寫字樓吸納量大跌

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）戴德梁行昨日發表研究報告指出，受環球不明朗經濟因素影響，本港第三季寫字樓市場需求轉趨疲弱。整體市場再見負吸納量，由第二季的+114,296方呎下跌至-191,928方呎。受累於聯儲局加息消息，金融及保險業集中的中環、金鐘區負吸納量最為嚴重，為-177,047方呎。港島東、尖沙咀亦出現負吸納量情況。資訊科技界集中的灣仔、銅鑼灣區的租賃市場則表現不俗，主要因為其他區份的公司租約期滿，遷入該區帶動租賃活動。

戴德梁行香港區董事總經理兼北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻預期，中環寫字樓的全年租金將會下跌3%至4%，其他非核心區的租金持平，變化不大。第三季整體寫字樓空置率為5%，按年上升0.5個百分點。中環、金鐘區錄得6.6%，為最高空置率地區。其次為6.3%的九龍東。陶汝鴻指其他非核心區均低於5%，屬健康水平。預料第四季數據與現時情況相若，業主會因應市況多推出租賃優惠。

新界北區舖租升幅大

商舖方面，由於自由旅客消費模式的轉變，即日往返的訪港人數增加帶動臨近關口的新界北區舖位租金大升，新界西舖位租金更有15%至20%升幅。一線消費旺區的租金升幅放緩，仍以15%增長；二線舖位空置情況居多。

THE ANNOUNCEMENT OF RESOLUTION OF EXTRAORDINARY GENERAL MEETING HAINAN AIRLINES COMPANY LIMITED. The Hainan Airlines Company Limited (hereinafter referred to as the Company) and the entire members of its board of directors ("BoD") hereby guarantee the truthfulness, accuracy and completeness of the announcement and would take responsibilities for significant omission, fictitious description or serious misleading of it.

申請酒牌啟事 澳門仔 現特通告：周麗梅其地址為新界葵涌葵盛西邨8座13樓1322室，現向酒牌局申領位於新界葵涌三波坊14-18號安樓地下18A舖澳門仔的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

關心傳媒 齊來監察 香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL www.presscouncil.org.hk

EU-SCHENGEN 歐申 歐盟申根移民專家 英國投資移民 100萬英鎊存款，5年後轉永居，第6年入籍換護照 無語言要求，無資金來源要求，申請時間最短，資金安全 葡萄牙置業移民 只需購買50萬歐元房產，全家移民，自由出入申根國家 每年只需居住7天，5年後轉永居，第6年入籍換護照 諮詢電話：香港 +852-2520 8989 中國 400 8833 889 香港九龍尖沙咀海港城826室 www.eu-schengen.com

比華利中港酒店 集團管理·自置物業 牌照號碼：H/O277 H/O278 尖沙咀·中港酒店 日租450元起 灣仔·比華利酒店 日租750元起 訂房專線：9509 5818 中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層 電話：2730 1113 傳真：2723 5398 比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層 電話：2507 2026 傳真：2877 9277 網址：www.bchkhotel.hk

春風得意馬蹄疾 2014馬年月曆 低至\$0.98 歡迎來圖做剪版 可國內交貨 掛曆 枱曆 大中華印務公司 Tel: 2191 3486 Fax: 2191 3586 chinatin@jejahua.com www.jejahua.com 九龍觀塘駿業街66號巧運工業大廈9樓A室

上海三毛企業(集團)股份有限公司 股票交易異常波動公告 本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。重要內容提示：● 公司股票連續三個交易日內收盤價格漲幅偏離值累計達到20%。● 經公司核實，並向控股股東查詢，公司除已披露的信息外，公司及控股股東無其他應披露而未披露的信息。一、股票交易異常波動的具體情況 公司股票連續三個交易日(2013年9月13日、9月16日、9月17日)內收盤價格漲幅偏離值累計達到20%。根據《上海證券交易所股票上市規則》的相關規定，公司股票交易屬於異常波動情況。

申請酒牌續期啟事 錦記海鮮大排檔 現特通告：勞春桂其地址為元朗錦上路224F DD106地段富銀花園25座地下，現向酒牌局申請位於九龍紅磡老龍坑街16-18號地下錦記海鮮大排檔的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。日期：2013年9月18日 APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Kam Kee Seafood Restaurant Notice is hereby given that Lo Chun Kwei of G/F., Block 25, Full Silver Garden, Lot 224F DD106, Kam Sheung Road, Kam Tin is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kam Kee Seafood Restaurant at G/F., 16-18 Lo Lung Hang Street, Hung Hom, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., 333 Ki Lung Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 18th September 2013

申請會社酒牌續期公告 紀律部隊人員體育及康樂會 「現特通告：阮彌平其地址為香港銅鑼灣掃桿埔棉花路9號向酒牌局申請位於香港銅鑼灣掃桿埔棉花路9號紀律部隊人員體育及康樂會的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。」 日期：2013年9月18日 APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE Disciplined Services Sports and Recreation Club "Notice is hereby given that Yuen Ni Ping of 9 Cotton Path, So Kon Po, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Disciplined Services Sports and Recreation Club at 9 Cotton Path, So Kon Po, Causeway Bay, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice." Date: 18 September 2013

申請酒牌續期啟事 韓國屋BBQ 現特通告：郭寶儀其地址為新界將軍澳富康花園第2座16樓B室，現向酒牌局申請位於九龍油塘高超道38號大本地3樓308-312舖大食代R2號韓國屋BBQ的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。日期：2013年9月18日 APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KOREA HOUSE BBQ Notice is hereby given that Kok Po Yee Josephine of Flat B, 16/F, Block 2, Beverly Garden, Tsung Kwan O, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Korea House BBQ at Stall No. R2 at Food Republic, Shop 308-312, 3/F, Domain, 38 Ko Chiu Road, Yau Tong, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 18th September 2013