

政府起動 東九新商廈「有景」

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 雙倍印花稅實施大半年後，市場開始陸續消化有關措施，商廈交投氣氛有好轉迹象。以東九龍為例，作為政府重點發展的區域，近日首度有全新商廈項目推出，並以貼市價開售。另外，太古地產也首度進駐該區。有代理預料，九龍東商廈前景將更見明朗。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事鄧仲賢表示，由億京發展的九龍灣常悅道一號商廈項目為政府推出雙倍印花稅後首個東九龍開售的商廈。項目自上周開售以來反應熱烈，其中頂層特色戶更率先獲本地基金公司斥資約1.28億元連命權一併購入自用，平均呎價逾1.1萬元，成交價創新高之餘，呎價亦成為新指標，大廈更正式命名為恩浩國際中心。

恩浩中心1星期47買賣

鄧仲賢續指，該廈開售僅一星期市場共錄得47宗買賣成交，呎價介乎8,120元至11,170元，買家以東九龍用家為主。而發展商有感項目銷情理想，近日將呎價輕微上調，每平方米上調約150元至200元，平均加幅約2%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，近日住宅新盤氣氛轉好，帶動樓市氣氛，加上辣招被市場消化，發展商亦趁機推出商廈項目。他續指，過去商廈樓價亦未見有大幅回落，目前商廈供應仍少，市場仍存有一定購買力。

中原(工商舖)營運總監潘志明指，工商舖最黑暗的第二季及第三季已經過去，料第四季

成交價和量均可按季增兩成，當中最為看好具新發展區域概念九龍東，即觀塘及九龍灣。近日連一直以港島為核心發展地區的太古地產以26.38億元奪得九龍灣商業地，樓面呎價近4,800元，貼近估值上限，對整個九龍東的工商舖發展更見正面，估計該區的海景高級商廈的成交價於未來2年至3年可由每方呎1萬-1.5萬元升至2萬元，租金亦可能由現時的每方呎30多元升至50元。

海濱道傳有寫字樓供應

事實上，雙倍印花稅實施大半年後，市場開始陸續適應其影響，加上過去小型的拆售項目，如旺角百寶利商業中心等，獲得不俗承接，故近日發展商亦摩拳擦掌，再次部署推出新的大型項目，先推受市場追捧的東九龍商廈。新地及王氏旗下觀塘海濱道181號寫字樓項目，已命名為國際時代中心，物業總樓面約30萬平方呎，原於年初部署推售，但因政府推雙辣招令推盤進度延遲。物業於本年9月已獲入伙紙，有指近日發展商亦向代理商討初步銷售部署。



九龍灣常悅道一號商廈項目正式命名為恩浩國際中心。



莫讓稅貸影響置業計劃

交稅季節將至，各大銀行陸續推出稅務貸款(簡稱「稅貸」)計劃以配合客戶需要。近日只要翻閱報章，讀者不難發現琳瑯滿目的稅貸專輯宣傳攻勢，除低息吸引外，部份銀行更稱貸款額可高達申請人的月薪10倍或以上，相當吸引。不過有意置業的人士要注意，由於申請樓按貸款時，供款佔息比率亦會將稅貸的每月還款額一併計算在內，隨時超出指引上限，影響置業計劃，故切忌掉以輕心。

稅貸產品五花八門，不但利息較私人貸款、循環貸款及信用卡透支為低，而且優惠豐富，故不乏捧場客。另外一個吸引之處，就是許多稅貸都以高貸款額優惠作招徠，現時市場上較優惠的稅貸計劃，貸款額最高可達月薪12倍，以此計算，即一名月入50,000元的貸款人，最高便可獲600,000元貸款，相當可觀。當然，銀行審批稅貸之準則，除視乎本身的資金成本，亦取決於客戶的職業及財政狀況，當中以有穩定收入的專業人士及公務員較受業界歡迎，而且審批條件相對優厚。

數據記錄按揭資料庫

值得注意的是，稅貸為無抵押貸款，樓按則屬於有抵押貸款，自從正面按揭信貸資料庫推出後，貸款資料均會被記錄在個人信貸資料庫當中，銀行可同時查閱貸款人的抵押及無抵押貸款資料，如果貸款人在申請樓按前已借取稅貸，不論金額多少，銀行計算供款佔息比率時亦會一併計算在內。換言之，如果稅貸與樓按的每月還款額共已超出指引五成的上限，將影響置業計劃。

以上述情況為例，貸款人月薪50,000元，根據金管局的指引，如果購買第一間物業，每月供款不可佔多於入息的25,000元。可惜貸款人申請稅貸時，選擇兩年還款期，而每月的還款額已佔去其每月入息的一半，並不符合金管局對申請樓按的要求，除非貸款人能夠於短期還清所有稅貸，否則便需要押後置業計劃。



樓按貸款的供款佔息比率將影響申請樓貸。資料圖片

新寫字樓買賣上月5宗

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 中原地產研究部聯席董事黃良昇指，上月一手寫字樓買賣合約登記僅錄得5宗，按月少44.4%，連續兩個月均處於10宗以下低水平。金額方面，上月一手寫字樓買賣合約登記總值6.93億元，則較今年9月的4.39億元上升57.8%。

按大廈統計，上月錄得一手寫字樓買賣合約登記的大廈包括黃竹坑環匯廣場(3宗及1.35億元)及九龍灣國際交易中心(2宗及5.58億元)。錄得較高登記金額個案包括兩宗位於九龍灣國際交易中心的登記，分別價值3.10億元及2.48億元。10月的登記數字，主要反映9月間的一手商廈市場僅僅錄得零零星

星的成交。

商廈車位買賣半年新低

另外，黃良昇又指，上月商廈車位買賣合約登記僅錄得7宗，創4月錄得5宗後半年以來新低，按月降22.2%，宗數已經連續兩個月處於10宗以下低水平。金額方面，上月商廈車位登記總值僅495萬元，亦創半年新低，按月降43.2%。分區統計，港島錄得5宗商廈車位登記，總值358萬元，較9月的3宗及347萬元分別上升66.7%及3.2%。九龍錄得1宗及110萬元，較9月的5宗及490萬元下降80.0%及77.6%。而新界錄得1宗及30萬元，較9月沒有升跌及下降22.4%。

馬拉松搬舖 銅鑼灣廣場呎租200

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 連鎖運動品牌馬拉松成功擊退其他品牌，以每平方呎租約200元承租銅鑼灣駱克道銅鑼灣廣場2期一地舖。

據悉，馬拉松由原本鄰近SOGO的駱克道遷往銅鑼灣廣場2期地舖，主因舊舖被搶租攻內地客的珠寶店高價租入。中原(工商舖)商舖部副營業董事梁傑傑表示，銅鑼灣廣場2期地下G03號地舖剛由連鎖運動品牌馬拉松承租，面積948方呎，呎租約200餘元，月租約20餘萬元，屬合理水平。市場消息指，前租客

為牛肉麵店，早年以每平方呎130元租用，月租約12.3萬元，今番轉手租金上升約54%。據悉，業主麗新集團有意提升舖位格調及租金叫價能力，故轉租予大型連鎖運動品牌馬拉松。

梁傑傑預料，隨着內地客消費模式趨向兩極化，大型品牌及民生消費品皆受旅客歡迎，加上多個新項目行將落成，將令銅鑼灣區規劃發展更趨完善，預料大型連鎖品牌將會積極於核心消費區擴展業務，租金走勢勢將平穩向上。

特刊 責任編輯：胡可強 版面設計：陳潔



深圳南山區南山街道緊鄰前海經濟合作區，地理位置優越，交通發達。作為南山新老城區交匯之地，具有十分優良的投資和生活環境，日益吸引着眾多的投資者和旅遊者。近年來，南山街道以轄區群眾需求為導向，以群眾滿意為目標，堅持用真心為轄區群眾服務，寓管理於服務，在服務中管理，突出基層服務從「政府配餐到群眾點菜」的轉變，社會管理工作取得了突出的成效。

香港文匯報記者 冉勇、孫韻 通訊員 邱寧環

以民生為本 服務為先 南山街道多措施創新社會管理

由於地處發達地區，轄區城中村、出租屋、流動人口、工商企業和娛樂休閒場所眾多，特別是前海合作區內的亂搭建、媽灣片區的非碼頭等問題給南山街道的社會管理帶來巨大壓力。在南山區委區政府的領導下，南山街道採用多措施重點整治，狠抓安全生產，通過加強以「強化安全基礎，推動安全發展」為主題的宣傳培訓嚴抓落實，強化應急演練，推

動安全生產工作從「過得去」向「過得硬」轉變，共檢查生產經營單位772家，立案查處17宗，實現安全生產事故和死亡人數兩個為零。

鐵腕整治狠抓安全生產

在強化安全生產方面，南山街道全面樹立安全生產工作「危機常態化」意識，以「打非治違」和開展企業分類分級為工作

重點，強化監管責任分工，繼續深化「一線一標三分法」，即堅持深入一線；建立安全檢查程式和檢查內容統一標準；分片聯動、分級管理、分層整治工作機制。總體扭轉安全生產嚴峻形勢，做到安全生產態勢平穩可控。

為摸清企業安全生產現狀，督促企業加強安全生產自查、自改、自我提升，強化企業安全生產主體責任落實，南山街道對轄區內企業實行分類分級管理，同時對轄區內的危化品經營、使用單位、商貿企業、人員密集場所等生產經營單位開展了安全隱患排查工作。其中重點開展了前海片區混凝土攪拌站、月亮灣片區非法加油點的專項整治行動，對檢查中發現的問題立即責令其整改。

此外，為進一步檢查預案、磨合機制、鍛煉隊伍，南山街道分批組織開展近千人的消防應急演習。採取查閱資料和查看現場的方式加強監督抓考核，對於下達了責令整改通知的企業進行逐一復查，直至按要全部整改完畢，同時街道與所有店舖簽訂消防安全承諾書，並將承諾書「上牆」，督促商舖自覺履行消防安全責任。

精細化管理 提升市容環境水平

在市容環境提升方面，南山街道堅持以實現「面子」美觀大方，「裡子」整潔有序為目標，確定市容環境提升為辦事處的重點工作，全面推廣現有城市管理行之有效的做法，明確市容環境整治要與公益性的設施建設相結合。大力加強城中村市容環境宣傳，創新城中村保潔、檢查模式，以幹部帶頭，引導社會廣泛參與。為



南山街道黨工委書記、辦事處主任周學良(右二)在登良社區出席指導街道公益招聘會。

完善城中村配套設施，建設社區公園，共投入近百萬修復破損路面、疏通下水渠、補植綠化、改造景觀牆等，全面提升城中村居民的居住質量。

目前，南山街道已實現主次幹道無固定亂擺賣目標、違法建築零增長。為解決背街小巷城市「痼疾」問題，重點突破城中村、背街小巷市容環境整治，目前已出台《城中村及背街小巷市容環境整治管理辦法》，提倡「像篋梳理頭髮一樣」反復梳理城中村的髒亂差現象，並在城中村臨街巷商舖強化門前三包責任，取得了較好成效。為強化管理和考核，南山街道還制定了《南山街道市容環境綜合整治及考核工作方案》，每季度對各社區工作站和股份公司進行排名考核。

在執法方式上，南山街道通過「勸導執

法」、「丈量執法」等方式整治亂擺賣和超門店經營，今年已累計清理超門店經營2000多宗，清拆戶外看板230塊，拆除橫幅標語150條。

問需於民提升社區服務水平

根據轄區城中村多、老舊工業區多、社區情況差異大及前海片區的實際情況，南山街道深入調研社區群眾需求，分類施策，推行「群眾點菜、政府配餐」的服務方式。通過創新社區文化建設、探索開展「居民自治、鄰里互助」的社區再造計劃，使社區居民不僅成為社區文化的服務對象，更成為文化建設的參與者和創建者，從而提高社區居民自我管理、教育、服務的意識和能力，營造了積極向上的社區文化氛圍。

均等化服務 破解社會管理難題

據了解，南山月亮灣片區毗鄰全球第四集裝箱大港——深圳港西部港區，片區產業以港口物流業為主，聚集了物流企業86家，超過5000輛拖車從事集裝箱運輸業務。片區外來流動人口佔總人口八成以上，其中高中以下學歷的達80%，僅湖南平江籍就有貨櫃車司機1300多人，包括家屬接近5000人。他們都以老鄉的形式聚居，形成團體化的

「同鄉同業村」。該群體利益趨同，一有風吹草動，就會以「老鄉抱團」聚集，給片區治安穩定帶來很大壓力。2009年以來，月亮灣片區拖車司機因利益訴求多次採取停運、罷駛手段堵塞交通幹道。

面對月亮灣片區複雜的治安形勢，南山街道立足提供人性化、均等化社區服務，以區域化黨建為核心，先後設立人大代表聯絡站和行業訴求中心，搭建拖車行業協會、行業工會聯合會、訴求中心、社情民意懇談會等服務管理平台，暢通訴求表達管道，對群眾訴求提前介入，主動溝通，一線協調，累計受理投訴95例，成功化解糾紛30餘起，調處成功率達92%，收集社情民意40條，並協調解決外來工就醫、子女上學、重新就業等問題20餘起。據悉，「同業同鄉村」治理模式建成至今，片區未再發生大規模罷工等群體性事件，社會環境日趨和諧穩定。



南山街道辦為轄區居民創造和諧舒適的生活環境。