

布少明：炒風絕 辣招宜微調

本報專稿

新一份施政報告明日公布，備受辣招困擾的地產界人士預期，政府不會撤銷樓市辣招，但仍期望可以作出微調，如持物業3年可豁免交SSD稅的時限，可以由3年縮減至2年或1年，SSD、BSD應用範疇亦可以作出修訂，香港永久居民應不受影響。

■記者 梁悅琴

美聯物業(1200)董事及營運總監布少明接受本報記者訪問時表示，樓市辣招令交投量萎縮，二手業主因未能如一手盤提供大量優惠，700萬元以上物業按揭成數又收緊，令由400萬元換上700萬元的換樓鏈受到影響，二手樓業主賣樓套現能力減，影響換樓入市意慾，二手盤源供應減少，買家選擇少，樓價調整幅度低，上車更加困難，估計今年二手樓交投會再減少5%，料只有約4萬宗成交。

有助重啓換樓鏈振經濟

他指出，新政策不但未能幫到市民上車，不少地產相關行業如裝修、銀行按揭部、律師樓等生意大減，已現裁員，因此，他建議，政府應減低甚至取消SSD稅率，香港人持有的公司若已持有物業一段時間，應不受BSD稅限制，持物業3年可豁免的時限由3年縮減至2年或1年。他稱，目前炒風已絕跡，SSD稅率的意義已不大，由於不少香港家族都以公司名義持有物業，亦有香港公司用公司名義買

樓予員工居住，因此，他認為，出招目的是為了限制境外人士買樓時，香港人應不受影響才是合理。美聯物業於施政報告前進行民意調查顯示，93%受訪市民表示如政府撤雙倍印花稅及放寬按揭成數，將提升其入市及換樓意欲。另有高達80%市民表示雙倍印花稅影響換樓計劃，相信因為「雙辣招」令業主換樓成本增加，令其放盤意慾下降，故此市場上二手供應減少，造成惡性循環。調查亦發現，49%受訪者表示如今年入市，仍首選二手物業，40%首選一手物業，而9%及2%會選擇居屋及公屋。

白居二批高樓價反效果

至於次批白居二反應奇差，他認為，每年居屋成交只有4,000至5,000宗，如今政府每年批出5,000個白居二需求，即是令需求增加1倍，政府推出此政策時，正是樓市火熱時，他已預言，居屋價會上升，結果居屋價於短短2至3個月升30%，樓價上升了，自然影響細價樓市場，亦跟

■布少明認為，樓市辣招令交投量萎縮，影響經濟多個環節。梁悅琴攝

隨上升10%。由於市場預期今年樓市會向下調，居屋亦難免受影響，估計去年高位入市的居屋二客戶會受綁。

息口上升慢 入市仍留意

展望今年樓市，他相信，美國宣布退市，但減少買債的額度好小，料今年加息機會低，主要因為美國經濟縱然有改善，但無人會承受再加息影響經濟的責任，因此，即使加息亦會循序漸進，對香港而言，加半厘至1厘，對香港物業市道影響不大，要加2厘至3厘以上才會對樓市產

生影響，他相信，美國要到2016年才會加息。至於資金流走問題，現時尚未出現，但香港仍然可以比美國提早加息，入市者的確要注意。

他指出，今年一手盤仍會主導大市，全年可供推售新盤料達1.9萬伙，成交量料約1.3萬伙，基於土地持續增加，未來1至2年樓市有不明朗因素，如加息等因素，樓價有下調壓力，相信今年各大發展商為求貨如輪轉，仍然會推出稅務等優惠，及以低於同區新盤及二手價推盤，以加快套現來投地。



今年宜投資細價豪宅新盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對今年約1.9萬伙新盤出籠，主力集中於將軍澳、元朗及沙田區，布少明表示，今年有不少大盤推售，個人看好荃灣西站環宇海灣及將軍澳區新盤如日出康城3期緻藍天。

他指出，今年新盤供應回升，不少是逾千伙大型新盤，政府不撤招，入市成本增加，發展商要賣樓，一定要面對現實減價或提供更多優惠才可吸引市民入市。

要數芸芸大盤，他指出，荃灣7區環宇海灣有西鐵便利，加上荃灣區需求大，此盤又有多達1,700伙，相信發展商會以優惠價推售，價錢亦會好吸引。此外，將軍澳日出康城3期緻藍天，同樣因是大型樓盤，縱然，現時區內供應相當多，樓價有壓力，但5年後，區內配套更成熟，如日出康城4期將會有商場，未來該區的樓價料會跑贏大市。

政策影響較小 剛性需求強

若以樓價分類來看，他相信，400萬元以下的細價樓，受政府政策影響較細，租金回報至少有3%至4%，剛性需求強，今年會被看高一線，基於發展商提供不少優惠，部分低於同區新盤或二手樓價，他認為，有能力的年輕人現時可趁機上車。

他亦看好今年豪宅市道，主要因為發展商要去貨，豪宅亦要提供不少優惠，變相折讓賣樓，如去年10月新地以送稅等優惠開售天璽，隨即吸引買家入市。

相對而言，由於700萬元左右的中價樓受到按揭成數收緊，樓換樓的連鎖鏈大受影響，交投量及價格都會趨跌。

磚頭保值 有多層樓收租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）帶客買樓不少，布少明自己亦有投資之道，他表示，自己認同老闆黃建業買磚頭保值的投資文化，入行以來，亦曾投資股票，但都蝕錢，他目前於港島、九龍及新界都有住宅收租，亦有一個舖位收租。他自言，他日退休後，沒有生產能力，有一層供完的住宅及有樓收租會輕鬆好多，況且股市波動太大，樓市上升周期為數年至10年，跌市一般只有1至2年，買樓始終可以跑贏通脹。

面對不少新盤爭相登場，繁重的工作壓力下，布少明最大的嗜好原來是做Gym(健身)。

難忘98年轉型做一手盤

回顧入行以來的難忘經歷，布少明不禁提到1998年，面對亞洲金融風暴，一向主打二手樓的美聯物業轉型做一手盤，以增加集團收入來源。

他稱，首個項目為新地(0016)委託銷售的青衣曉峰園，共有約1,000伙，當時他向下屬講解為何要做一手盤，召集各分行代理加入做一手盤，又租車帶客參觀於沙田新中央廣場的示範單位，可謂人力、物力及財力都用盡。如今，一手盤已成為集團其中一個重要水源，集團亦不時提升專攻一手盤知識，如向發展商提供新盤的研究分析、年齡層、職業等，與發展商合作推銷新盤。



■美聯推出旅遊獎勵計劃，鼓勵各精英全力衝刺。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）加入地產界逾20年的布少明，一向主攻新界區住宅，最近升任為美聯物業董事及營運總監，布少明表示，因應今年一手盤主導大市，

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場對住宅需求持續殷切。恒基地產、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣次批176伙昨晚8時截票，收逾6,000票，超額登記33.1倍，以每票15萬元計，凍結資金逾9億元，發展商最快於明日公布加推新一批單位，周日推售。此外，恒隆集團昨亦公布加推大角咀浪澄灣20伙3房戶，呎價由17,773元至19,165元，售價由1,430.7萬元至1,588.8萬元，折扣優惠由10%至16%，周五按抽籤次序揀樓。信和等灣仔釐匯第一期昨晚已上載售樓書至項目及銷監局網站。

星灣次批收逾6000票超額33倍

恒基地產業（一）部總經理林達民表示，截至昨日下午2時半，提價2%加推的迎海·星灣次批176伙已獲逾4,200票；截至昨晚8時截票時更獲超過6,000票，相信部分為首批向隅客入票，反應持續良好，因開價克制，周邊無同類型新盤，加上此盤質素好，林達民認為此盤好抵，入票及銷售反應完全接受。次批176伙於明晚5時揀樓，當中2伙為首度推出的4房雙套及儲物間連套，配合大家庭需要。此類單位共有39伙，全部望星灣，分佈於第18、19、20及21座25樓以上A室，實用面積由1,378方呎至1,414方呎。明晚推售的2伙為第19座28樓A室，實用面積1,380方呎，售價1,943.8萬元，及第19座27樓A室，實用面積1,378方呎，售價1,931.2萬元。

明晚或發第三批價單

林達民又稱，由於時近農曆新年假期，不少準買家會提早外遊，因此，最快計劃於本周三晚銷售完



■迎海·星灣加推次批單位昨日截票，大批地產代理於中環國際金融中心1期大堂兜客。梁悅琴攝

次批單位後公布第三批價單。他預料會推出第18座及第21座單位，最快周日售，有可能是農曆年前最後一批推售單位。至於會否削優惠及提價，要等明晚銷情再決定。

浪澄灣加推20伙3房戶

恒隆集團昨公布加推大角咀浪澄灣20伙3房戶，分佈於第7座5至47樓D室，實用面積由805方呎至829方呎，售價由1,430.7萬元至1,588.8萬元，呎價由17,773元至19,165元，折扣優惠由10%至16%。即日起至周四中午12時收票，周四下午3時抽籤安排揀樓次序，周五上午10時揀樓。

此外，信和及合和作於灣仔釐匯第一期昨晚已上載售樓書至項目及銷監局網站，該盤提供179個單位。

翠華百萬租舖 搶贏阿一

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港舖租不斷攀升，核心地舖常現「天價」，連老牌餐飲亦大喊「投降」。阿一鮑魚租用多年的銅鑼灣駱克道485號地下至3樓舊舖去年結業，土地註冊處文件披露，原來業主加租76.8%，由每月69萬元一口氣加租至每月122萬元，難怪連阿一鮑魚亦「頂唔順」。究竟誰有本事以過百萬搶租？答案是2012年底上市的翠華控股（1314）。

駱克道485號地下至3樓，共4層，合共面積近8,000方呎。資料指翠華是以「心園有限公司」

（GOOD CORE LIMITED）的公司名義登記，翠華與業主簽下10年的長租約，首5年月租122萬元，之後每月租金升20%至146.4萬元；租約期至2023年12月底，呎租達183元。

10年長約 首5年月租122萬

另外，市場亦錄得不少大額工商舖買賣。其中港九潮州公會會長兼馬主張敬川，早前將葵涌達利中心16樓全層及17樓4個單位以2.17億元售予翠華。土地註冊處資料顯示，張氏套現後再入

當中170伙標準戶以及9伙特色戶，實用面積由440方呎至1,803方呎。至於釐匯第二期過去周末沽出5伙，累售943伙，套現逾90億元。

釐匯第一期上載樓書

新地等推優惠變相劈價25%重推31伙的紅磡昇御門至昨日累收逾20票，該盤於本周四晚8時截票，本周六開賣；油塘OCEAN ONE昨獲一用家斥資逾1,900萬元買入15樓A及B室相連戶，嘉里於西半山高士打昨日售出1伙。

一手新例後新盤收票統計

樓盤	首推單位	截票日期	收票	超額登記
馬鞍山迎海·星灣	176伙*	13/1/14	逾6,000	33.1倍
馬鞍山迎海·星灣	173伙	9/1/14	逾8,000	45.2倍
屯門站瓏門2期	195伙*	31/12/13	3,098	14.8倍
屯門站瓏門2期	120伙	16/12/13	4,950	40.25倍
東涌昇薈	318伙	27/11/13	3,213	10.1倍
灣仔釐匯	220伙	26/11/13	4,483	20.4倍
尖沙咀The Austin	185伙	24/10/13	約3,100	15.7倍
九龍站天璽	60伙	11/10/13	約2,000	32.3倍
*次批單位	製表：香港文匯報記者 梁悅琴			

市，剛斥約1.214億元買入九龍灣常悅道1號恩浩國際中心19樓全層。

另恒隆家族的思源基金會，則以1.3569億元購入灣仔東亞銀行港灣中心26樓。

利華製衣相關人士早前向城規會申請將觀塘敬業街69至71號利華科技中心改裝酒店，提供246個房間，提供非住用樓面共約11.83萬方呎。規劃署不反對，指申請符合規劃意向，有助淘汰舊工業用途，並且發展參數亦在許可範圍內。預料項目本周五會獲城規會通過。



■黃漢成（左三）料摸貨交投持續萎縮。陳楚倩攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）美聯及港置工商舖行政總裁黃漢成昨表示，預計未來工商舖整體註冊量將收縮至每月400宗至500宗。摸貨量料由現時每月約20宗至30宗，進一步跌至每月僅約1宗至20宗。黃漢成表示，短期內政府不會撤回辣招，摸貨交投料持續萎縮，可見將來市場仍由用家主導。今年低息環境的利好因素不變，預算工商舖市場樂觀。今年公司擬擴張工商舖，年底前將增加人手60%。

辣招減交投 整體註冊跌

根據香港置業工商舖研究部綜合土地註冊處資料顯示，去年全年工商舖摸貨註冊宗數及註冊金額，分別按年大跌36.9%及21.7%。黃漢成表示，由於辣招令交投大幅減少，整體工商舖物業成交量則急挫45.2%，目前工商舖市場以用家及長線投資者為主導。

此外，在頂級商廈放租方面，利嘉閣（工商舖）地產聯席董事劉可德表示，獲業主委託獨家代理出售中環德輔道中121號遠東發展大廈低層全層，單位建築面積約7,300平方呎，意向價為1.1億元，連租約出售，租客為一間專業機構，租期至2015年中，租金回報率約2.5厘，此單位建築面積呎價約1.5萬元。

天匯本周五加推3伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅有價有市，恒基地產昨公布於本周五以先到先得方式加推3伙天匯，分別為15樓A室、16樓A室及27樓B室。加推單位實用面積由2,123方呎至2,476方呎，售價由7,344萬元至1.39億元，呎價由3.46萬元至5.62萬元。香港人最多折扣優惠21.5%，折實後售價由5,765萬元至1.09億元；非港人及公司名義最多折扣優惠20.5%，折實後售價由5,838萬至1.11億元，車位可享七折優惠。

翠華2.17億購葵涌物業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）翠華控股（1314）早前宣布，以2.17億元收購位於葵涌達利中心16樓1601至08室、1701至04室的單位，訂立臨時協議。收購總面積達72,341方呎，平均呎價達3,000元，屬市價水平。收購物業可讓集團於香港開設第二個中央廚房。

建港第二個中央廚房

土地註冊處資料顯示，葵涌達利中心16樓1至8室，以1.45億元成交，登記買家為洲永有限公司（CORPORATE WINNER LIMITED）；達利中心17樓02至03室，以4,332萬元成交，登記買家為彩沃有限公司（ENRICH SOURCES LIMITED）。兩家公司董事均為張偉強（CHEUNG WAI KEUNG）、張汝桃（CHEUNG YU TO）、張汝彪（CHEUNG YUE PUI）、何庭枝（HO TING CHI）及李遠康（LEE YUEN HONG）。李遠康為翠華控股主席，其餘各人均為執行董事。