■鷹君主席羅嘉瑞表示，集團未來計劃加大收購有發展潛力的海外酒店項目。 陳楚倩 攝

鷹君：美國增投資 瞄準酒店業

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）鷹君(0041)主席羅嘉瑞昨出席股東會後表示，美國經濟復甦勢頭強勁，未來將加大當地投資，歐美市場佔集團總業務約10%。他透露，各項經濟數據指標向好，尤其看好美國商業及住宅發展復甦前景，現時美國發展規模成熟酒店每年回報率高達5厘至6厘，比香港酒店業務表現更為理想，未來亦計畫加大收購有發展潛力的海外酒店項目。

羅嘉瑞：港樓市續現怪現象

羅嘉瑞表示，現時外圍整體市況尚未完全明朗化，加上本港建築成本高企，若然息口抽升將嚴重加大市民買樓負擔，多方負面因素下，本港樓市抱觀望態度，而樓市辣招亦嚇怕海外投資者，本港樓市局面續現怪現象。他未有評論今年本港樓市走勢，只表示集團繼續積極投地，物色合適的地皮項目。

花旗銀行廣場下調租金

另一方面，跨國企業暫緩擴充本港金融板塊，中區甲級寫字樓租金表現未如理想，發展條件不理想，鷹君旗下花旗銀行廣場自去年中已相應地調低租金，幅度由85元下調至75元。而受美銀美林退租影響，該廈空置率增加，目前已填補4%至5%，現時整體出租率佔85%，未計入新租約亦佔70%。集團指，由於年初已減租，加上該廈較同區租金偏低，故暫無新減租計劃。

相反，旺角區朗豪坊寫字樓續租達99%，表現理想，平均租金升至每呎35元。不過，羅嘉瑞預計，今年整體租金走勢仍面臨挑戰。

大連項目需時間消化

鷹君與中國東方資產管理合作成立美國及中國投資基金，未來中國業務將依靠東方資產，而美國方面則會帶領合作方加大投資長遠將物色更多合作伙伴，現時集團角色將以基金管理人為主。至於旗下大連項目銷售情況未如理想，目前僅套現數億元資金。但他有信心該盤可全數悉售，只是需要時間消化，待樓盤第一期項目於年底落成後，銷售情況料可改善。

他表示，雖然現時內地經濟有所放緩，而內地酒店出現供過於求，但相信中國發展潛力龐大，對當地前景充滿信心。

對於滬港通細則出台，他認同港交所行政總裁李小加所指，滬港通有助加快人民幣國際化，對香港亦有好處。長遠滬港通發展更是「不得了」。不過，他亦認為，雙方應逐步觀察事態發展，短期內完全放寬額度並不可行，中央拍板通過互聯互通是經過深思熟慮，推行乃屬明智之舉，而非如外界所說的單方面「明益」內地。

辣稅持續 人幣貶值

新盤迎「五一」難求內地客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)「五一」小黃金周來臨，各大發展商未有大型新盤推出，主攻單幢樓或貨尾盤，受3D重稅影響，加上近期人民幣貶值令內地客來香港買樓意慾減少，各大發展商及地產代理亦沒有如以往組內地客睇樓團來香港買樓。業界估計，今年「五一」黃金周一手盤銷情淡靜。

綜觀各大發展商如長實、新地等都未有趁五一黃金周來臨，積極推出新盤谷銷量，即使長實夥南豐的荃灣大型新盤環宇海灣亦未有趁機開放示範單位吸人流。

中原未組內地睇樓團

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，今年五一黃金周各大發展商都未有為針對內地客送優惠，只是針對香港客，及以銷售貨尾為主，加上內地客受BSD及DSD重稅下，要多付約23%稅款，已令內地客來香港置業人數比出重稅前大降95%，加上近期人民幣貶值，更令內地客來香港買樓意慾進一步減少，他對今年五一黃金周的一手盤銷情不太樂觀，集團亦未有組內地客團來香港睇樓，皆因集團現時的收支仍處危險期，不想作無謂的開支。

另一代理行，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行於「五一」長假將安排專車接送有意來港置業的內地客戶，並推出總值約23,000元的「觀光購物體驗」優惠予選購一手物業的買家，名額8名，期間提供專業服務滿足買家需求。

凱譽膺唯一全新樓盤

事實上，今年一手盤中，全新樓盤只有由李兆基持有的尖沙咀凱譽，首推22伙，分布於23樓、25樓及26樓，實用面積由359方呎至689方呎，售價介乎1,394.6萬元至2,368萬元，呎價29,484元至41,721元。為求吸客，與日前流傳價相比，增加4%折扣優惠，令折扣連送稅優惠最多達14.75%。

長實北角DIVA剛於4月27日公布新價單延長優惠，今日起首8名選用「Premier二按即供付款計劃」或「Premier二按建築期付款計劃」的私人名義買家可獲5%額外折扣；私人名義或公司名義折扣優惠跟之前一樣。

太地恒基減銷售優惠

至於太古地產於鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨日公布新價單，於5月4日起削減優惠， 於5月31日前買入的折扣優惠由早前4.25%削減至4%，首8個要支付新印花稅買家可獲4%或新印花稅47.06%稅款回贈(以低者為準)，亦比之前首12個要支付新印花稅買家可獲4.25%或新印花稅50%稅款(以低者為準)為低。

同系於何文田DUNBAR PLACE亦公布新價單，於5月3日推售8伙，實用面積1,208方呎至1,830方呎，售價由2,251.5萬元至4,381.8萬元，並向首6個私人名義買家提供4%從價印花稅回贈及向首2個選擇60日付款的私人名義買家送5.75%現金回贈。DUNBAR PLACE至今已售出43伙。

恒基等於馬鞍山迎海昨亦公布於5月4日起削減送1萬元的電飯煲或千色店禮券優惠， 保留買方於付清樓款後14天內，可獲送相等於正式買賣合約訂定住宅物業成交價的6%固定金額作為「從價印花稅」金額回贈優惠及恒地會會員送首18個月管理費。

其他新盤方面，灣仔囍滙昨售出5伙、觀塘觀月．樺峯、高士台、昇御門及雲暉大廈各售出1伙。.

■今年「五一」全新新盤不多，部分如馬鞍山迎海亦調整賣樓優惠。 資料圖片

本港部分新盤「五一」黃金周優惠

樓盤	優惠
尖沙咀凱譽	發展商提供60天至180天成交期優惠，折扣介乎7%至5%；提供建期特長成交與60日20%二按成交；凡於5月31日前入市，可額外獲4%折扣；買家14天內付清樓價，可獲3.75%從價印花稅回贈；恒地會會員送首18個月管理費。
北角DIVA	今日起首8名選用「Premier二按即供付款計劃」或「Premier二按建築期付款計劃」的私人名義買家可獲5%額外折扣；私人名義及公司名義即供買家分別可獲15%及20%折扣，同獲送7.5%從價印花稅；私人名義及公司名義建期買家可獲15.5%及20.5%折扣，同獲送7.5%從價印花稅。
何文田DUNBAR PLACE*	首6位私人名義買家獲提供4%從價印花稅回贈；首2位選擇60日付款的私人名義買家獲送5.75%現金回贈。
鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES **	於5月31日前買入單位可獲4%折扣；首8個要支付新印花稅買家可獲4%樓價回贈或新印花稅47.06%稅金回贈(以低者為準)。
馬鞍山迎海**	買方於付清樓款後14天內，可獲贈樓價的6%金額作為從價印花稅回贈優惠；恒地會會員送首18個月管理費。

*5月3日生效 **5月4日生效 製表：記者 梁悅琴

元朗區空置量年升3倍

■元朗區去年空置率由2012年的1.8%，急升至6.7%。 資料圖片

元朗區因為去年落成量屬各區最多，達到3,596伙，空置量因此急升3倍至4,777伙，創下歷史新高，空置率亦由1.8%升至去年6.7%，由於今明兩年元朗區預測落成量仍多達3,421伙，可以預計當區空置率勢必進一步飆升，對該區樓價及租金造成壓力。

差估署昨公布《香港物業報告2014》，其中列出各區2013年的空置情況，由於去年的落成量偏低，而市場仍有住屋需求，令港島、九龍、新界的空置率都大致下降。

去年逾3500伙落成帶動

不過，元朗區卻「逆市創新高」，由於去年落成量多達3,596伙，令去年底空置量急升至4,777伙，按年激增3倍，創出歷來的新高，空置率亦由2012年的1.8%，急升至去年6.7%，反映當區不少新樓落成後尚未有人入住而空置。

業內人士稱，今年落成量將飆升至17,614個單位，當中以灣仔、荃灣、元朗、沙田落成量最多，落成單位介乎1,794伙至2,440伙，單計這四區已合共有8,468個單位落成，佔全港落成量的48%。預計這四區來年空置量或將上升，當中元朗區因去年落成量屬各區最多，達到3,596伙，空置率已升至6.7%，來年或有機會創歷史高位。

另值得一提是，去年底私樓空置率為4.1%，創自1997年後的16年新低。當中新界區空置率僅得3.8%，比起港島區4.4%及九龍區4.3%更低，並連續兩年低於市區。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於今年落成量將多達1.76萬伙，明年亦有12,660伙，估計今年底整體空置率有機會掉頭回升，其中由於新界區預計有逾萬個單位落成，空置率回升幅度或會較高。

他又說，當新盤物業落成後，往往有不少業主將單位放租，而落成量大增意味着租盤供應亦會相應增加，租金亦會因此而受壓。再加上，今年樓價成下行趨勢，相信租金亦難以獨善其身，預期空置率回升對租金帶來下調壓力。事實上，今年首季租金已輕微回落約0.3%，相信全年跌勢加劇，而09年至13年的五年升勢完結。

觀塘重建中 空置率0.9%

至於觀塘區、沙田區、離島區的空置率則全線下跌，創2005年運房局有紀錄以來新低，觀塘錄0.9%、沙田區2.8%、離島區2.7%。

業內人士解釋，觀塘區因為「新中環」的概念，不少舊住宅被收購重建進行中，並興建成商廈等，故即使去年有124個單位落成，但仍然對整體總存量無補於事，去年底觀塘的總存量下跌300個至47,473伙；而且不少商廈落成，令租盤需求上升，亦一定程度減低空置情況，造成去年空置量偏低。據知，觀塘區空置量僅448伙，創10年低位。

葵青1.5萬伙待改劃

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府計劃全港大規模改劃用途，以增加住宅用地，葵青區選中13幅地皮，涉及1.5萬個公私營住宅單位，預計未來5年推出供應。規劃署昨日並將具體改劃的地點及文件呈交區議會討論，並強調住宅單位數目、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，以及相關程序或工程進度，可能會有所調整。

政府於今年1月29日提交立法會的報告時，只表示葵青區有12幅將改劃土地用途，涉約1.2萬伙，最新研究則增加1幅地，令總地皮數量增至13幅約1.5萬伙。當中有4幅屬私營地皮，今明兩年推出的有青衣近美景花園及葵涌荔崗街項目，2015年至2016年推出的有青衣近長宏邨項目，2016年及以後推出的有葵涌近華景山莊項目。

13幅土地 公營佔9項

其餘9幅屬公營項目，包括葵涌大窩口道第一及二期、葵涌貨櫃碼頭路、葵涌新葵街、青衣近曉峰園、葵涌石排街一、二及三地盤、青衣第22B區，青衣路及青鴻路交界地皮。

這13幅房屋用地根據供應時間，亦可大致分為兩批，第一批包括5幅用地，預計可在今明兩年提供發展，包括大窩口道第一及第二期2幅公屋用地，和位於葵涌荔崗街、青衣近美景花園及近長宏邨的3幅私營房屋用地。

Apex增持美聯至10.54%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 早前揚言繼續增持美聯集團(1200)股份至逾10%的基金Apex Benchmark Limited再次出手兼達成目標。根據聯交所股權披露資料顯示，Apex在本月25日於場內增持美聯697.8萬股，每股平均3.38元，共涉2,358.56萬元，持好倉由9.57%升至10.54%，與美聯集團主席黃建業增持行動亦步亦趨。

鍾楚義售石澳大屋 兩年勁賺6,400萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 南區石澳山仔周圍只有30多間房屋，擇居於此的全是城中猛人或老牌家族，加上毗連石澳道的超級豪宅，鮮有成交。但市場消息指最近有成交促成，資本策略(0497)主席鍾楚義，兩年前向胡關李羅律師行創辦人關卓然以1.06億元購入石澳山仔10號大屋，近日將大屋放售，叫價2億元，較購入價提高近一倍，最終以約1.7億元成交。

上述洋房位於石澳山仔10號Cot By The Sea，實用面積2,950方呎，以成交價1.7億元計，呎價57,627元，原業主鍾楚義兩年間獲利6,400萬元，物業其間升值逾六成。

石澳山仔論名氣雖比不上石澳道大屋，但區內亦不乏名人家族，賭王三太陳婉珍、早年發展商吳多泰亦曾持有石澳山仔大屋，而澳門第一代賭王高可寧家族亦為業主之一。

永義2.3億購勿地臣街物業

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 永義實業(0616)昨公布，以2.368億元購入香港銅鑼灣勿地臣街15號地面，由A舖及B舖構成， 總實用面積約675方呎，實呎價35.08萬元，目標物業目前由賣方出租予兩名租戶，租期分別於今年5月及今年11月屆滿。全部租戶為獨立第三方。根據賣方所提供資料， 截至2013年及2014年3月31日止兩個財政年度， 目標物業租賃所得總收入分別為288萬元。

銀湖天峰3房減10%轉手

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一手盤持續減價，又要擔心加息，二手樓業主減價個案頻現，馬鞍山銀湖．天峰有三房戶減價10%方獲承接。

中原地產王子康表示，馬鞍山銀湖．天峰第3座中層D室，實用面積798方呎，屬套三房連多用途房間隔，業主早前叫價較進取，開價830萬元，及後已減至760萬元，再經買家還價後，減至742萬元才沽出，累減88萬元(減幅10.6%)，實用呎價9,298元，新買家為同區租客，入市單位作自住，免捱貴租。

維景灣畔3房呎價1萬

除此之外，新界區減價個案頻頻。將軍澳維景灣畔5座低層A室，實用面積660方呎，三房套房間隔，中原梁顯信表示，原業主開價700萬元，買賣雙方議價後，業主才讓步，降價40萬元沽貨，減幅5.7%，以660萬元易手，實用呎價1萬元。

另據利嘉閣透露，深井浪翠園3期9座極高層F室，實用面積424方呎，賣方原開價355萬元，最終減價15萬元至340萬元成交，減幅4.2%。此外，中原杜文俊表示，沙田棕林閣中層H室，實用面積326方呎，兩房間隔，業主原先叫價360萬元，經議價後，減價27萬元，將單位連租約以333萬元沽出，減幅7.5%，新買家為長線投資者，單位依原有租約月租11,000元，預計可享約4厘租金回報。

SSD BSD累計收近40億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府自2010年起實施「辣招」，至今3年多時間內，包括額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)的額外稅收接近40億元。

運房局局長張炳良昨日以書面回覆立法會議員的提問時，披露政府過去「辣招」所收款項。文件顯示，政府2010年11月中推出SSD，兩年內轉售住宅物業需付稅，稅率界乎有關交易價值的5%至15%不等，之後在去年2月底再推出「加強版SSD」，將年期延至持有物業3年內轉售，稅率擴至10%至20%。而推出SSD至今年3月底止，一共錄得3,473宗相關交易，涉及6.544億元。

另外，政府2012年10底推出BSD，建議向非本地或公司名義的買家徵稅，稅率為有關交易價值的15%。截至今年3月底稅務局共處理1,827宗相關成交，涉及稅款33.1億元。計算3年多時間內，政府因為SSD及BSD的推出，一共額外增加稅收約39.644億元。至於去年2月底推出的雙倍印花稅(DSD)由於尚未刊憲，故政府未有提及相關的稅收金額。