

# 地監：惡搞廣告損業界名聲

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近期二手交投淡靜,代理為吸引買家注意扭盡六壬。近日接連有代理以名人改圖製作放盤廣告,除了成為業界話題,亦引起地產代理監管局的關注。該局昨日對該批廣告表示關注,並指內容有譁眾取寵之嫌,有可能損害代理業界聲譽,呼籲業界推廣時必須小心謹慎。

## 近日常見名人誇張改圖

代理業界不乏對潮流觸覺敏銳之人,櫥窗的樓盤介紹常見誇張宣傳,如以「收租好過打劫」來介紹租盤等。早前更以「來自星星的筍盤」成功引起熱話,近日再連接出現新作,其中一張大角咀瓏麗的放盤,採用了電

影截圖,並將兩主角改上特首梁振英及立法會議員蔣麗芸的頭像。

同區維港灣亦有「惡搞」廣告,則採用本地藝人黃貫中及朱茵夫婦二人的一張半裸相擁照,旁邊放上同一張圖,惟樣貌移花接木改為藝人薛家燕及秦沛。亦有廣告將圖片內的人像改為豎起拇指的手,再蓋上人臉的圖像,造型搶眼卻詭異。

## 籲謹慎宣傳保專業形象

地監局昨天表示,關注到近日有物業廣告涉嫌採用譁眾取寵的手法宣傳,倘若這些廣告是由地產代理發出的話,則有可能令地產代理業界名譽受損。當局現正了解事件,並

提醒地產代理業界,在發出物業廣告時必須小心謹慎。

當局又指,近日傳媒報道,一些物業廣告上採用了經修改的人物照片,並採用譁眾取寵的宣傳語句,有醜化他人之嫌。地監局認為,地產代理應致力提高其專業形象及服務水平,在發出廣告時應加倍審慎及以專業手法處理,避免做出令地產代理行業信譽、名譽有可能受損的行為,因而違反地監局所發出的《操守守則》。

此外,地監局亦提醒代理,在廣告上採用他人的照片作宣傳物業之用,倘若未經該人士同意,有可能會引致相關人士採取法律行動。



近期有代理為求吸引注意,以惡搞圖作宣傳,引起地監局注意。



網上圖片

# 銷情未如理想 擴現金折扣至15%

# 凱譽變相減價一成促銷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對辣招,逾千萬元住宅所受打擊最大,加上內地經濟放緩、美國息口有上升壓力等負面因素,上周以高價推售的尖沙咀凱譽銷情未如理想。發展商李兆基昨日下午決定擴大現金折扣優惠至15%,變相再減價10%推售。市傳昨晚售出4伙,有1客斥資逾3,000萬元買入2伙。另外跑馬地紀雲峰亦向其中6伙加入50萬元傢俬優惠吸引租客。計劃月內推售的荃灣環宇海灣將推出靈活二按,承接樓價由10%至30%,全期利率有機會低過P,亦會提供拆息;西環山道尚嶺亦將盡快派發售樓書。

消息指,由李兆基持有的服務式住宅尖沙咀凱譽上周開價以來只售出2伙,發展商昨日下午知會地產代理收回原有價單,再推出一張新價單,包括20樓、21樓及27樓。價單售價與上一批相若,並擴大折扣優惠,其中60天付款的優惠由7%減至6%,於5月31日前入市的現金折扣優惠由4%擴至15%,加上原有3.75%的印花稅優惠,合共折扣優惠為24.75%,相比之前合共折扣優惠為14.75%,變相再減價10%促銷。市傳昨晚售出4伙,其中包括26樓F、27樓F、27樓B及36樓G室,折實售價約1,500萬元至1,800萬元,有一客斥資逾3,000萬元買入26樓及27樓F室共2伙。

## 紀雲峰加送50萬傢俬

嘉里建設旗下跑馬地紀雲峰昨更新最新價單,加入新優惠促銷。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指,紀雲峰尚有10個單位可售,包括1個複式

## 環宇海灣推靈活二按

計劃5月推售的荃灣環宇海灣,長實地產投資董事郭子威表示,將推出靈活二按,承接樓價由10%至30%,全



吳美珊(左)指,紀雲峰尚有10個單位可售。

梁悅琴攝

期利率有機會低過P(P為5.5%),亦會提供拆息。長實集團高級營業經理封海倫指,此項項目將主打3、4房單位,其中3房戶佔整體近一半,約798伙,實用面積由566至768方呎;4房單位佔約20%,約322伙,實用面積849至914方呎;餘下2房單位有542伙,實用面積482至502方呎。

## 尚嶺明開放示範單位

至於以快打慢的西環山道尚嶺最快

明日開放於伊利莎伯大廈的示範單位予公眾參觀,發展商遠東發展今日會開放示範單位予傳媒及地產代理參觀,該公司市務總監方俊表示,尚嶺會於5月內推售,並會盡快派發售樓書。此盤共有106伙,包括52伙開放式(實用面積302至306方呎)、52伙1房戶(292至389方呎)及2伙頂層連平台花園戶(1,033方呎連平台325方呎、1,049方呎連平台490方呎),預計於明年年底入伙。

其他新盤方面,灣仔匯匯售出1伙。

# 工商舖註冊量按月增七成

交投回暖

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)經歷復活節的4月,本港工商舖市場亦出現起色。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,上月工商舖總註冊量錄得579宗,按月上升約69.3%。不過期內涉及資金約45.1億元,按月下跌約38.1%,反映交投主要集中在細價工商舖物業。

美聯工商舖行政總裁黃漢成指,政府致力推動活化工廈及「起動九龍東」等計劃,以靈活運用並增加工、商業用地供應,加上個別投資者積極拆售商場,在市場預期低息將會延至2015年年初,4月份工商舖交投回暖。

## 本月註冊量料穩升

黃氏認為,「辣招」之下,工商舖成為樓市中較具優勢的投資途徑。隨著「雙辣招」對市場的影響逐步減少,一手工商物業亦會繼續有新供應,加上工商舖租金走勢易升難跌等因素,市場囤積超過一年的購買力將會釋放,料5月份註冊量亦會穩步上揚。

## 細價物業交投突出

該行資料研究部主管陳嘉豪分析,上月的工商舖成交中,以細價物業成交表現最突出。其中300萬元或以下物業成交錄得287宗,按月上升約1.66倍,增幅冠絕其他類別;5,001萬元至1億元的物業錄得8宗成交個案,按月上升33.3%;逾億元的物業成交個案僅錄得3宗,按月下跌87.5%。

同時,受惠於元朗「又一新城」及荃灣「荃立方」等拆售項目支持,商舖成為上月表現最理想的類別,錄得312宗註冊成交,涉資約23億元。由於新界區即將有商場拆售項目推出,料商舖交投持續向好。

# 中資海外房產投資年增25%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)仲量聯行最新研究報告指出,今年首季中國機構投資者對海外房地產投資額較去年同期增長兩成半,達163.8億元。其中對住宅開發的投資額同比更飆升達80%。

## 對宅地興趣漸增

報告稱,綠地集團近期在倫敦、洛杉磯和悉尼大量購地,以及碧桂園(2007)首次進軍澳洲房地產市場均印證了這一新趨勢。該行指,這顯示雖然寫字樓仍是中國機構投資者在海外商業地產投資的首選類別,但同時他們對住宅開發用地的興趣正有增無減。

## 英美澳地受歡迎

仲量聯行全球資本市場研究部總監David Green-Morgan指出,隨著中國主要的住宅開發商向海外尋求投資機會,以應對內地經濟和房地產市場增速放緩的局面,2014年第一季度中國機構投資者對海外住宅開發投資額同比飆升達八成,由去年首季的46.8億元升至今年首季85.8億元。其中英國、澳洲和美國最受該批投資者的青睞。

該行亦指出今年首季,中國對外房地產交易活動仍主要集中在幾座大城市,如倫敦、悉尼、洛杉磯和芝加哥等。仲量聯行國際資本集團中國區總監夏揚揚預計,在今年的後三個季度,資金充足的中國機構投資者,對海外房地產市場的投資興趣及其活動將持續增長;預期今年全年中國機構投資者的海外商業房地產投資總額,有機會突破780億元。

# 惠譽：零售放緩一線舖租受壓

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)過去「五一」檔期零售表現放緩,令市場關注對街舖租金的影響。評級機構惠譽發表報告指出,預期香港的零售銷售下跌將於第二季加速;以內地客為主要銷售對象的零售商,或會因此推遲或暫停擴充,一線街舖租金可能有較大的下調壓力。

惠譽表示,上周公布的3月香港零售銷售貨值按年下跌1.3%,加上剛過去的「五一」黃金周訪港內地旅客意外減少,對香港的零售物業,特別是一線街舖的租金壓力漸增。報告稱,自2003年「自由行」啟動以來,今年的五一黃金周首次出現內地訪港旅客下跌,按年跌幅為1.6%。該行表示,假如零售銷售疲軟持續,本地消費亦將受到打擊,屆時香港失業率可能回升。

## 商場舖租維持平穩

惠譽預期,該些以內地旅客為主要對象的零售商將會推遲或暫停擴充,一線街舖的零售商受到銷售下跌以及租金高昂的雙重打擊,一線街舖的租金將受壓。至於購物商場的租客組合較為平衡,能緩和內地旅客消費減弱的負面影響。因此,惠譽預期今年商場租金持平或輕微上升。

# 珀豪酒店標售1.1億元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由一香港廠家持有8年至10年的旺角油蔴地街9號珀豪酒店正委託華堅測量師行以公開招標形式出售,意向價約1.1億元,截標日期為6月12日。

是項酒店物業共佔4層,建築面積合共約6,838平方呎,共有26間房,擁有獨立酒店入口及提供26個商務房間,並將以現狀交吉出售。此香港廠家當入時為商廈,其後改裝酒店,目前出租率逾90%,客源包括個人遊及其他旅客,平均每晚租金約900元,每月淨租金收入約40萬元至50萬元,每年淨租金收入約480萬元至600萬元,回報率約5.5厘。

# 壽臣山地明截標料爭崩頭

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地政總署推出兩幅位於港島南區壽臣山道西13A號住宅地及屯門井財街,廣財街市舊址商地將於明日截標。業界估計,由於港島南區豪宅地皮供應有限,料發展商對壽臣山道西13A號住宅地興趣較大,至於屯門地皮因受新界區日後會有眾多地皮供應影響發展商入標價,兩幅用地料為庫房帶來約30.1億元至36.5億元的實地收入。

## 豪宅地吸引 估值逾26億

位於港島南區壽臣山道西13A號,地盤面積為116,897平方呎,地積比率為0.75倍,可建總樓面面積為87,673平方呎。建築物最高可建3層,地盤最高

## 屯門地料發展商審慎入標

第二幅地皮位於屯門井財街,廣財街市舊址,地盤面積為23,702平方呎,地積比率約為6.18倍,可建總樓面面積為146,580平方呎。其中非住宅面積約

覆蓋率為25%,城市規劃為住宅(丙類)3。發展商須向地政總署提交有關噪音影響評估報告及其有關執行和落實的措施。韋堅測量師行估值董事林晉超估計,此地皮成交價約33億元,即樓面地價每呎37,640元。中原測量師行執行董事張競達預計,地皮用作興建低密度洋房機會較大,預計將獲不少發展商入標競投,地皮每呎樓面地價約3萬元,估值約26.3億元,維持早前估值。

59,256平方呎,住宅面積約87,324平方呎,建築物高度限制為香港主水平基準以上100米,城市規劃為「住宅(甲類)」。發展商必須興建不少於140個住宅單位,並須興建有關政府指定設施,包括一所營運面積不小於11,797平方呎的安老院及一所營運面積不小於3,854平方呎的長者日間護理中心,並須向地政總署提交有關噪音影響評估報告及其有關執行和落實的措施。林晉超估計,此地皮成交價約3.5億元,每呎樓面地價2,388元。張競達指,受之前同區兩幅地皮以低價售出影響,加上新界區日後會有眾多地皮供應,相信會對是次地價構成壓力,令發展商出價審慎,預計地皮每呎樓面地價約2,500元,地皮估值約3.8億元。

# 樂景台中層7600萬易手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)豪宅名廈再現巨額成交,跑馬地樂景台一個中層戶,新近以7,600萬元易手。原業主先後將物業3按,及至今年初才解決所有債務。另外,銅鑼灣禮頓山一個車位再以天價易手,作價360萬元,價格堪比近期屯門龍門II的入場單位。

市場消息指,東半山樂景台中層B室,新近以7,600萬元易手,單位實用面積2,583方呎,折實價29,423元。原業主於2001年以公司名義承接單位,當時作價2,100萬元,今次轉手物業期內升值2.6倍。惟據土地註冊處資料顯示,業主買入單位後,先後於2001年、2003年、2006年進行3次按揭,及至今年初才還清債務。

## 禮頓山車位傳360萬沽

另外,銅鑼灣豪盤禮頓山一個雙車位,市傳以天價易手,作價360萬元,金額可比擬近期九龍灣德福花園一房戶之成交,甚

至可媲美近期新盤如屯門龍門II或元朗尚悅之入門單位。市場資料顯示,禮頓山近年不乏車位成交,造價動輒逾300萬元,其中以中原地產創辦人施永青,於去年暑假以380萬元沽出一個車位,一度刷新本港豪宅車位成交價紀錄。

置業18陳港威表示,九龍站擎天半島近日連錄3宗成交,其中5座中層C室,實用面積774方呎,以1,690萬元易手,折實價21,835元。原業主於2010年以1,250萬元買入,今次轉手賬面獲利440萬元。同時,6座低層G室,實用面積757方呎,作價1,398萬元沽出,折實價18,468元。

市傳南區環翠園D座一個中層戶,以3,500萬元易手,單位實用面積1,401方呎,折實價24,982元。其他二手方面,中原伍錦基表示,將軍澳新都城3期3座低層B室,實用面積406方呎,作價404萬元易手,創下今年該屋苑同類單位新低,折實價9,951元。

# 豪宅租市首季下滑4.1%

跌幅加快

香港文匯報訊 港島豪宅租賃市場在今年第一季度下滑4.1%,預計2014年整體將下降10%至15%。這種持續低迷下滑自2011年開始,每年約下降5%,但最近趨勢有加速跡象,預計第二季度將會進一步下調。市況低迷主要因為香港生活成本高昂和就業前景黯淡,令許多外籍人士推遲來港。

從大幅上漲的中環高級寫字樓空缺席可見,香港的國際金融服務業正持續萎縮。大多外籍人士降低住房預算,並較少或取消其他「特殊待遇」。當中較多來自美國的人士被其祖國更好的前景和價值吸引回國;內地經濟發展緩慢亦促使一些內地居民返回家鄉。對於此項項目由4幢相連住宅組成,共有6個單位,包括3個3層複式單位,實用面積約

租戶的好消息就是可縮短國際學校的輪候時間,以及租金顯著降低。

## 業主急減租吸引續約

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世民表示,大業主已迅速掌握租賃需求減低的消息,將租金叫價大幅下調,並以折扣優惠吸引現有租戶續約,以維持入住水平。他補充指,高級住宅租賃市場固然令人關心,但這些趨勢到底對廣泛的經濟環境暗示了甚麼?其他偏離市中心的地區例如元朗和粉嶺,由於外籍人士試圖減低租金支出而受惠;半山區的租戶亦可能搬遷到港島東,如大坑、天后和鵝魚涌。

# 華業放售大坑宏豐臺16號

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由周年茂持有的華業控股正委託邦理仕樓售大坑宏豐臺16號豪宅項目,市場估價約3億元至4億元,截標日期6月11日(星期三)中午12時正。現時已有數個本地知名家族對此物業有興趣。

此項項目由4幢相連住宅組成,共有6個單位,包括3個3層複式單位,實用面積約

2,200至約2,600方呎。其中頂層連天台泳池,及3個分層單位,實用面積536至550方呎,總樓面約8,800方呎,並有6個車位,物業以交吉形式出售。由於已有數個本地家族對此物業有興趣,發展商期望可以一次過售予同一家族,不用以一手住宅銷售條例拆售此豪宅。