

# 超長樓花盤趨增 最長44個月新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 後市不明朗，地產商傾向盡早推出樓盤，以免夜長夢多。地政總署昨日公布的文件披露，四月份再有超長樓花盤「火速」申請預售樓花，涉及信置及嘉華合資的將軍澳第66C2區地盤，提供544個單位，其預測落成時間至2017年12月31日，即樓花期長達44個月（逾三年半），為歷來最長樓花期申請預售項目。

## 將軍澳66C2區刷紀錄

地政總署公布，4月共有4個新申請預售的樓花新盤。當中其中以信置及嘉華合資的將軍澳第66C2區地盤樓花期最長，多達44個月，受惠延長樓花期的新政策之餘，亦打破去年底嘉里麗坪路33號樓花期40個月

的舊紀錄，成為歷來最長樓花期的預售項目。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，政府近年增加土地供應，但建築需時，市場積壓大量貨源，故去年宣佈將預售樓花期由20個月增至30個月，希望加快土地推出市場供應的時間；同一時間，後市充斥不明朗因素，發展商亦希望加快推盤，以趕在樓市未曾變壞前甩貨，變相「配合」了政府的新政策，相信往後會有更多超長樓花盤入紙申請預售文件。

同期入紙申請的新盤，還包括新地將軍澳天晉IIIA，提供960伙，亦屬超長樓花盤，預計2016年底落成，樓花期達32個月。發展商曾預告，項目會於今年第3季推售。

另外，長實與郭炳湘2010年以41億元投得的亞皆老

街前民安隊訓練中心地皮地盤，亦申請預售，涉及228個單位，預計2016年3月底落成，樓花期23個月。資本策略(尚家生活品牌)系內沙田九肚第56A區B5地盤，命名「Lai Ping Road 39-77」，亦於4月申請預售賣樓，項目提供20個單位，預計明年底落成，樓花期20個月。

## 待批預售新盤23個

連同上述4個新盤，現時待批預售的23個新盤中，樓花期超過20個月的新盤就多達13個，遍及港九新界，物業類型包括十餘個的低密度項目，到近千伙的大型樓盤，涉及單位多達4,337伙，佔總待批單位6750伙的64.25%。申請預售逾20個月的超長樓花盤所涉單

位比例，為新政策後的新高。

由於4月份同期只得信置大嶼山細地盤16伙批出預售，待批單位由3月的5,116伙升至最新6,750伙，按月急升32%。此外，香港興業大嶼山愉景灣悅堤，涉及102伙，發展商早前稱正待批預售樓花同意書或滿意紙，估計兩方面有機會同步獲批，傾向現樓發售，預計最快本月開賣；地政總署公布項目的預售申請已被拒絕/撤回。

## 6750伙待批升32%

另外，政府早前就屯門仁政街及樂翠街兩幅住宅地，向城規會申請增加發展密度，提高2成地積比率，額外增加約1.5萬方呎樓面供應，申請於今日到城規會審議，由於規劃署報告並不反對，估計項目今日將通過城規會。據了解，仁政街用地積比率將由5倍調高至6倍，可建樓面約6.9萬方呎，樂翠街用地則會增至1.2倍地積比率，可建樓面約1.4萬方呎。

## 田生轉攻一手代理

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受到買家印花稅(BSD)影響併購市區舊樓生意下，一向主攻併購舊樓的田生集團(0183)宣佈，該集團決定擴大其現有物業併購及經紀業務，並將於香港開展一手物業經紀業務。

田生將於5月前後成立新代理團隊，以發展香港一手物業之經紀業務。因應過往數年進行物業併購及經紀業務之經驗，該集團董事會認為，田生已就香港一手住宅物業之物業經紀業務發展出潛在客戶網絡。預期成立新代理團隊及從事提供一手物業之經紀服務，將擴闊該集團之收入基礎，並將與該集團之現有業務締造協同效應。

## 港置：首4月註冊金額跌12%

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，近期一、二手交投均有所升溫，惟表現仍然較去年遜色，本年首4個月一、二手註冊金額共錄990.0億元，按年回落12%之餘，平均註冊額同樣下跌。

伍創業表示，據土地註冊處資料顯示，本年首4個月一、二手住宅註冊共錄16,426宗，相比去年同期的近兩萬宗按年下跌18%；註冊總額共錄990.0億元，相比去年同期的約1,125.5億元回落約12%，跌幅較宗數為少。

另據該行資料研究部數據指，以一、二手劃分的話，一手註冊表現較二手註冊為佳，本年首4個月一手註冊共錄4,722宗，相比去年同期逆市上升26%。伍創業解釋，因本年至今多個新盤推出市場，部分購買力轉至一手市場之下，故一手交投不跌反升。不過，平均每宗一手註冊金額卻未有升幅，金額為916.6萬元，相比去年全年的約925.8萬元有所回落，若發展商繼續於本年度集中推出中小型物業的話，料平均每宗一手註冊金額將連續兩年不足1,000萬元水平。

## 二手註冊總額跌逾三成

至於二手註冊方面，本年首4個月共錄11,704宗，相比去年同期按年跌28%，註冊額共錄557.1億元，按年下跌32%，而平均註冊額為476.0萬元，相比去年全年的497.7萬元亦有所回落。伍創業預期，近期一手新盤以貼近二手價發售，今年平均二手註冊金額有機會在連續上升4年後首度下跌。

## Lexington Hill樓花傳875萬易手

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 由會德豐發展的西環單幢樓項目Lexington Hill，雖然仍未入伙，但市場已傳出樓花二手成交。消息指，該盤低層A室，實用面積593方呎，作價875萬元易手，折合呎價14,755元。而原業主於2年前以787.4萬元購入樓花，今次轉手，物業升值約11.1%，料扣除手續費後僅微賺離場。該盤為舊契項目，樓高43層，共提供104伙，自2012年預售樓花，預計今年第3季入伙。

## 五一內地客首跌 業主求品牌租客

# 內地豪客不再 一線舖豪租難

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘、梁悅琴) 入境處公布，內地旅客入境人數在黃金周(5月1日至3日)合共錄得38.77萬人次，較去年黃金周(4月29日至5月1日)39.44萬人次下跌1.7%，為自2003年推出自由行政策以來首次，其間零售表現失色。美聯旺舖預計，今年一線街舖租金料下跌5至8%，主要由於自由行旅客消費放緩，令商舖承租能力減退。高力國際亦指出，旅遊旺區空置鋪位增加，顯示一線街舖租金已見頂。

該行統計數字顯示，代表奢侈品銷售額，按年升幅自去年年中開始放緩，去年9月銷售額錄得約754億元，按年增幅只有5.6%。今年2月，奢侈品銷售額則錄得約960億元，按年及按月分別下跌0.49%及17.6%，表現未如理想。

## 打貪風減奢侈品消費

美聯旺舖執行董事盧展豪表示，過往內地五一黃金周，往往為本港零售業帶來莫大經濟效益，但近期受累於內地嚴厲打貪，部分內地人的購買力及送禮風氣已大不如前。他又指，去年內地將勞動節假期由過去7天縮短

至3天，大大減少內地人外遊的日數。而在自由行政策下，內地旅客日不乏來港消費的機會；加上近日兩地矛盾升級，或令訪港內地旅客人次輕微下調。

與此同時，近年商戶營運成本增加，但旅客量及其購買力未能追上，令零售業百上加斤。在各種因素影響下，料今季本港零售業銷情難有驚喜，預測今年5月零售業銷售額將按年增加7.9%，約有438億元進帳。零售市道持續疲弱，連帶商舖承租力減退，預期今年一線街舖租金跌幅為5%至8%不等，短線投資者宜時刻留意市況，抱審慎態度入市。

中原工商舖高級區域營業董事陳國



■一向有不少內地客踪影的銅鑼灣波斯富街，存在不少吉舖。

記者 梁悅琴 攝

坤則指，受近期零售放緩影響，近期舖位業主態度不及過去進取，令現時一線街舖舖租有回落跡象，但仍屬正常水平。他又說，不少街舖業主傾向租予具實力的品牌，以免租戶因經營困難而乏力續租。

## 太古城中心首季零售跌

事實上，從太古地產(1972)昨日公佈今年第一季營運數據來看，亦可

了解本港零售業狀況。太古地產期內旗下3個商場表現各異，其中以Outlet(特賣場)為主，專吸自由行客之東薈城名店倉，零售額增長7.5%，較去年同期之22.1%增長大幅放緩。

至於太古廣場零售額按年持平；太古城中心零售額則倒跌5.6%，太地表示太古城中心購物商場正進行優化工程，其零售銷售額並沒有對因商舖暫停營業所流失的銷售額作調整。

租賃需求甚為疲弱，預料業主將取態更靈活以減輕損失。

## 大型商場威脅核心區舖

同時，核心區商舖面對大型商場的威脅，海外飲食零售商及中檔時裝零售商，皆偏好選擇商場舖位，因為商場具備更佳配套、租戶組合更多樣化，有助刺激人流。世邦魏理仕商舖服務部執行董事連志豪認為，由於核心區供應量極少，加上本地及國際零售商皆對核心位置的需求持續，預料租金將趨穩定，或有約5%的溫和增長。

## 魏理仕唱反調 一二線兩極化

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 世邦魏理仕最新報告指出，香港零售市場租金仍冠絕全球，其中核心區的一線街舖供應量有限，需求殷切下令租金續堅挺；反觀二線租賃需求相對疲弱，令本港核心區舖租出現兩極化現象。

該行報告指出，今年首季本港整體核心區舖租保持平穩，按季上升少於0.1%，是過去21個季度以

來錄得最少的季度升幅。至於中環，商舖租金自2008年第四季以來首次錄得下滑，按季下調0.3%。尖沙咀唯一錄得租金增長的區域，按季上升0.4%。其中，本地鐘錶業、珠寶商及藥房繼續成租賃市場最活躍的類別，而二線街舖的需求則由餐飲及零售銀行帶動。

該行指出，而除中環之外，其他地區二線街舖的

## 尚嶺首推52伙 折實581萬入場



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 遠東發展以快打慢推售主打細單位的港島西環山道尚嶺，昨日下午同步派發售樓書及價單，以貼市價推出首批52伙，發展商提供最多18.5%折扣優惠，實呎價19,554至21,423元，折實入場費580.58萬元。項目叫價與鄰近去年推售的新盤EIGHT SOUTH LANE 折實呎價相若。發展商尚未上載銷售安排，最快下周末推售。

## 折扣優惠最多18.5%

據了解，尚嶺首批52伙，實用面積292方呎至389方呎，售價由712.37萬至1,022.04萬元，發展商提供最多18.5%折扣優惠，折實售價由580.58萬至832.9萬元，折實呎價19,554至21,423元，與鄰近去年推售的新盤EIGHT SOUTH LANE 折實呎價相若。發展商尚未上載銷售安排，最快下周末推售。

遠東發展集團高級營業及市務總監方俊表示，已向代理簽發宣傳及銷售委託，今日會開放示範單位予公眾參觀。發展商現時提供3種付款優惠，如買家於210天內成交可享訂價減8%、360天內減7%、建築期成交減5%，另外月底前入市更可獲扣3%額外優惠及補貼7.5%印花稅優惠，最大折扣優惠18.5%。

## 寶御貨尾料下半年推

他稱，系內深水埗寶御餘下39伙，預計年底可入伙；紅磡寶御尚餘22伙，料7月收樓後，會開放現樓示範單位再部署重推。他表示，此3個樓盤合計可套現20億元。

其他新盤方面，變相減價10%的尖沙咀凱譽昨日再售出2伙，包括12樓H及12樓F室，灣仔囍洋洋沽3伙。

## 長實京盤料提價推售

另外，長實集團旗下北京順義中央別墅區的「譽天下·瑞景花苑」於五一黃金周前後舉行大型路演，過千名客戶留下垂購資料。長實地產投資董事郭子威預計，「瑞景花苑」首批推售約50套，售價將較去年上調5%至10%，即每平方米3萬元(人民幣)至3.5萬元之間。



## 护照(公民身份)专家 香港天翔移民顾问有限公司

负责人：刘天均先生(原加拿大及香港律师)，毕业加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻各国移民及公民法，为客户申请移民及护照超过20年，经验丰富。

### 申请欧盟国家公民身份及护照，约3-4个月成功

匈牙利(Hungary)，斯洛文尼亞(Slovenia)，斯洛伐克(Slovakia)等欧盟+申根公约成员国之公民身份及护照，约3-4个月申请成功，申请人亲身到访目标国家一次，在政府部门接收公民身份证件及护照。

(各国皆仅有少量申请名额，一旦达标，停止接收新个案)

持有欧盟护照人士可免旅游签证到访超过150个国家及地区(包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等)，以及安居乐业就学任何欧盟成员国，如英法德意大利等，若干年后多数可获居留国护照。

### 申请关键如下

1. 不查资产来源，无境外税，无居住要求，唯须通过国际刑警(Interpol)审核
2. 申请人签约付订后，收集及公证文件，并须通过艾滋病毒(HIV)测试
3. 递件到申请国家的政府部门后，一星期左右收到政府回执函，确认收妥文件及已经启动审批程序
4. 约三个月后，申请获批，收到申请国家警察局邀请信，到访首都办理打卡模及签名等手续，逗留6个工作日
5. 申请人在首都政府部门亲自接收公民身份证件及护照，付清天翔服务费

尚有南美洲大工委内瑞拉公民护照项目，不查资产来源，无须亲身到访，无境外税，无居住要求。

约3个月成功，免签旅游证国家及地区128个。

### 欢迎谘询

地址：香港铜锣湾骆克道463号铜锣湾广场二期2001室  
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034  
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com  
网址：www.tcimmigration-hk.com

北京联络：刘天梅小姐  
地址：北京市朝阳区光华路12号数码01大厦2302室  
电话：(86) 136 8111 6689  
电邮：tienmay@immigration-hk.com

刊登廣告熱線  
28739888