

陳超國批估價師乏監管



第一太平戴維斯陳超國認為估價師只被專業學會監管，猶如「自我監管」。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 產業測量師行主要提供評估及顧問服務，惟個別測量師行為取得生意而接受客戶作出不合理要求，加上估價師只被專業學會監管，猶如「自我監管」。第一太平戴維斯陳超國就此建議，涉及公司上市及併購活動的估價報告可效法監管會計界的做法，由政府認可的機關如財務匯報局監管，以確保香港的估價專業為國際認可。

質疑為生意改動估值

第一太平戴維斯大中華區估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，測量師行通常以項目的大小及複雜程度而作出收費，可惜現時收費可以很不統一，差距很大。至於評估結果方面，有些測量師行為取得生意而接受客戶的不合理要求，如物業估值大幅高於或低於市場現實水平。

由於現時估價師只被專業學會監管，尤如「自我監管」，陳氏批評，其紀律處分機制並未達到現代社會追求的公開、公平、公義，更有被濫用打擊對手的情況，建議涉及公司上市及併購活動的估價報告，應由政府認可的機關如財務匯報局監管，以確保香港的估價專業為國際認可。他強調，會積極向政府提出相關建議。

銷監差估「實呎」不統一

另外，一手新例為測量師行帶來機遇，第一太平戴維斯過去一年為多間發展商編制和審核逾50個新盤樓書。陳超國表示，樓書通常出現的問題包括單位圖則尺寸、項目位置圖、以及實用面積的釐定。其中，銷監局與差估署就實用面積的釐定準則不同，曾接觸有一手洋房因此面積相差30%，日後當

一手樓轉二手就有問題，冀銷監局與差估署盡快統一標準。

第一太平戴維斯(中國)昨日宣布廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估公司獲內地頒發「房地產評估一級資質」及「中華人民共和國國土資源部頒發全國範圍土地評估資質」，是目內內地房地產及土地評估領域最高資格證書。公司為香港繼戴德梁行後，第二家擁有該資格的測量行。

由於公司具國際經驗，日後服務將進一步擴張，包括建立與內資企業及金融機構的合作關係，為房地產機構、基金或房地產信託在內地上市及融資作好準備，為各方提供「一條龍」的評估服務，包括融資、按揭等，均可以按當地的準則作評估。目前計劃斥約1,000萬元開設兩間分行，今年於上海、明年於北京，每間公司聘請20至30人。

首季落成私宅按年增11倍

3月2685伙落成 佔比逾93%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 隨着政府近年大增土地供應，住宅落成量亦逐年上升。屋宇署公布3月全港共有9個私人住宅項目，合共2,685個單位正式落成，除較2月僅5伙落成大幅飆升外，更創近5個月的單月新高。綜合今年首季數字，本港累積私宅落成量共有2,879伙，較去年同期的236伙激增近11.2倍外，創下近3年的每年同期新高。

嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然近月私宅落成量數字走勢飄忽，但相信隨着2010年開始政府加快賣地步伐、港鐵又同時加快批地興建住宅，而發展商亦加快動用各自土地儲備開展項目，相信今年往後月份私宅落成量數字將會持續快速增長，預計2014全年私宅落成量最少可達1.6萬伙。

項目，涉及415伙，較2月份的246伙增加69%，不過，數字較過去12個月的平均值796伙低48%，可見私宅項目動工的進度偏慢。今年首季全港共有18個私宅項目動工，單位總數亦只得1,899伙，較去年同期的2,166伙少12%。

周滿傑指，雖然首季私宅動工量數字強差人意，但回顧政府自2010年開始頻密賣地，當中包括多幅將軍澳及九肚山區等官地，合共約5,000伙可望年內開展工程；港鐵多個大型上蓋項目亦可在年內動工，預料2014年的私宅動工量可望增加最少80%至約1.8萬伙水平。



本港3月有7個私宅動工，涉及415伙。 記者張偉民攝

批准在4層平台及3層地庫之上，興建4幢40層至46層的商住大廈，提供住宅樓面約1,495,981方呎，非住宅約357,547方呎。

另外，信置及嘉華合資的將軍澳第66C2區3月亦批出圖則，可建7幢物業，包括在1層平台上興建1幢7層及2幢17層高商住大廈，以及在2層平台上興建4幢16層高商住大廈，全部物業均會有1層地庫，住宅樓面約416,444方呎，非住宅約69,512方呎。此外，2011年賣出的官地南灣道近35號，以及九龍灣常悅道、宏泰道及宏

遠街交界亦批出圖則。

元朗南周五審議

城規會本周五將審議元朗發展區初步發展大綱圖及第二階段社區參與活動，據悉，整個發展區佔地約216公頃，總單位供應2.61萬伙，其中公營房屋比例約60%涉15,800伙，私營房屋比例約40%涉10,300伙，地積比率由1至5倍不等，估計可容納約7.8萬人口，首批人口可於2025年入住。第二階段諮詢於昨日開始，7月12日截止。

9私宅項目上月落成

資料顯示，上月落成的9個私宅項目，當中單位逾千伙的項目有1個，項目屬於大埔嵐山1期，單位總數1,071伙；將軍澳項目「天晉II」及元朗「RESIDENCE 譽88」，亦告同月落成，單位總數分別達784及352伙。

私宅動工按月增69%

動工量方面，3月全港有7個私宅動工，但由於大部分屬單幢或低密度豪

新批30份建築圖則

另外，屋宇署於3月亦批出30份建築圖則，為2011年12月之後約兩年半的新高。批出項目包括市建局觀塘市中心重建計劃第2及第3期發展區，

荃灣環宇樓書周內派發



長實劉啟文(中)、郭子威(右)及封海倫介紹環宇海灣會所設施。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 計劃月內推售的新盤荃灣環宇海灣，發展商之一長實地產投資董事劉啟文昨表示，可望本周內上載及派發樓書，以及開放尖沙咀港匯商場的3房及4房的示範單位予傳媒參觀。

劉啟文指出，此盤的二按細節亦會於周內公布，樓盤會所已命名為Club We，室內面積6萬方呎。長實高級營業經理封海倫表示，Club We會所所有20多種消閒設施，當中室內泳池全長約60米，並有籃球場、及以魔法電影為創作靈感的「魔法天地」小朋友遊樂區等設施。

凱譽3600萬沽2伙

其他新盤方面，昨日一手盤售出12伙，尖沙咀凱譽沽出2伙，分別為32樓G室及36樓B室，折實售價分別約1,600萬元及約2,000萬元。灣仔匯滙第一期(第5座)售出2伙，分別為第5座27樓F室，實用面積587方呎，折實售價1,138.38萬元，呎價19,392元；第5座31樓A室，實用面積585方呎，折實售價1,303.08萬元，呎價22,275元。此外，元朗爾登售出2伙、西半山高士台、紅磡昇御門及東涌昇著各售出1伙。



內地樓市現減價潮，招商局置地非執行董事吳振勤認為，對公司影響不大。 記者蘇洪鏞攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、于加琳) 內地收緊銀根，多個城市樓價出現減價傾銷情況，令市場憂慮後市面臨「爆煲」。招商局置地(0978)昨天表示，由於公司採分化投資，減價風對公司影響不大。該公司會以加快周轉為今年重點，加速現金回籠，而今年共有價值180億元(人民幣，下同)的盤量推出，相信可達成全年100億元的銷售目標。

重點投資二線城市

招商局置地昨日舉行股東會，執行董事冼耀強在

又一新城帶挈 商舖買賣急升

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受惠元朗又一新城登記，本港4月商舖買賣合約登記錄得309宗，創八個月以來新高，按月大升1.34倍或177宗。當中，元朗又一新城期內錄得146宗登記(總值3.51億元)，佔整體商舖登記宗數47.2%。

金額方面，本港4月商舖買賣合約登記額共22.68億元，較3月的52.73億元下降57.0%，主要是3月羅素街8號共錄得24.93億元登記，推高基數。

大額成交獨跌

按登記金額統計，4月五千萬元以下各個金額類型錄得的商舖登記宗數及金額，均較3月為高。當中升幅最為顯著的是五百萬元以下的兩個金額類型。二百萬元至五百萬元類型在4月份錄得162宗及4.41億元，較3月上升6.36倍及4.93倍。二百萬元以下類型錄得71宗及1.07億元，上升1.84倍及2.16倍。

另外，五千萬元以上類型是唯一下跌類型，在4月錄得5宗及5.00億元，較3月的24宗及40.81億元下降79.2%及87.7%。

期間，4月較高登記金額的個案包括：位於銅鑼灣羅素街8號的一宗商舖登記(價值1.68億元)及位於新蒲崗康強街35至49號的一宗商舖登記(價值1.43億元)。

工廈摸貨8個月個位數

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部指出，受制「雙印花稅」影響，4月全港僅錄4宗工廈「摸貨」買賣登記，雖然較3月份的1宗激增3倍，但數字卻已連續8個月低見個位數水平；同期物業成交總值約達5,090萬元，較3月增加9.18倍。

工廈「摸貨」成交持續疏落，而且獲利表現亦見失色。數據顯示，上月4宗「摸貨」成交當中，撇出1宗未能取得購入價以計算賺蝕的「摸貨」登記之後，餘下的3宗登記內竟有2宗賬面虧損的「摸貨」登記，虧損幅度介乎11.8%至13.4%，虧損金額最多的物業屬於葵涌匯城集團大廈中層G室的轉手個案，投資者於2012年11月以577.7萬元購得物業，持貨16個月後僅以500萬元「摸出」，賬面損失77.7萬元，蝕讓幅度折合13.4%。

會後表示，個別城市面對不同經濟走勢，各地方政府亦有不同政策。公司未來將按所在城市的環境調整發展方向，未來會重點選擇投資二線城市，如西安、南京等。

非執行董事吳振勤亦表示，內地現時並非所有城市的樓價都在向下，其中北京、深圳等一線城市表現不錯，在需求支持下，樓價連續幾個月都在上升，反觀二線城市市況則較為分化。不過，她強調公司於二線城市採取分化投資，由於地價相對較低，降價壓力小，整體對公司影響不大。她又表示，今年業務策略是加快項目的周轉速度，加快現金回籠。

逾50億預算增土儲

執行董事余志良表示，公司今年首季在出售舊盤，同時並無新增貨量，期內銷售額達11億元，去化率達四成。公司計劃下半年將推出價值120億元至130億元「新貨」，而全年共計有180億元貨值，故有信心實現全年100億元銷售目標。他又指

佛山高明鬆綁限購 市住建局稱探索

內房訊

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 廣東出現首個放鬆限購城市，佛山市高明區國土城建相關負責人回應媒體稱，限購政策調整上周六(10日)起在高明部分地區試點，如人口稀少的西江新城等。高明區房協秘書長譚世榮則表示，確實在高明試點放鬆，但比較「低調」，暫時沒有對外公佈。佛山主管部門昨日回應，對高明樓市限購政策的探索已知曉，將會對該探索進行認真評估。

試點訊息未對外公佈

高明放鬆限購的說法先在網上流傳，根據網傳內容，佛山擬在佛山五區調整限購政策，以高明區先行試點，高明區口頭傳遞，不會發文，不會明文規定，亦不會有媒體報道。高明多家開發商也證實，已收到相關消息。高明區荷城三洲百靈路一項目相關負責人表示，他們已收到「高明試行放寬限購」消息，具執行時間是10日開始。而位於高明區楊和鎮楊西大道的一項目銷售人員則透露，該樓盤目前還在執行限購政策，傳聞在不久該區域內的樓盤將會放開限購。至於放開限購的具體時間，要等上頭指示。

世聯地產佛山分公司總經理葛樸表示，暫未看到相關文件，屬實的話佛山成為廣東首個放鬆限購的城市。他認為，高明放鬆限購對高明本土樓市來說肯定會有較大影響，對部分剛需來說將是非常大的利好，加快其入市的步伐，部分樓盤成交也將會有一定的攀升。而對於投資客來說，因為要考慮宏觀經濟等多方因素，更多的還是觀望。而對於整個佛山樓市來說，因為只是高明試點，未必會給整個佛山樓市帶來大的波動。

了解市內剛性需求

此前，佛山相關主管部門一直沒有對此回應。也讓業界擔心此次高明試點將再次流產。早在2011年10月，佛山曾公佈放寬限購，因受媒體關注相關政策出台不到12小時，又連夜迅速掛出通知暫緩「放鬆令」。但佛山住建局昨日首度發聲，稱已知曉高明區在執行限購政策過程中進行的探索。另外，該局表示，將對新政兩個方面的情況密切關注，一是這種探索是否可以有效解決高明區在經濟發展過程中，進入高明就業的人群住房剛性需求。二是這種探索是否會引起區域房價較大幅度波動。

上海中高價盤啟劈價



內地多城市進行樓市調控政策調整。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊、古寧 上海、廣州報道) 內地樓市減價風潮持續蔓延，一線城市也被「拉下水」。上海浦東近日一棟中端樓盤，開盤時最高報價曾達5.5萬元(人民幣，下同)，而上周末卻甩出3.3萬元優惠牌，折扣力度已達六折，這也是近年來上海樓市從未出現的現象。

在大減價後，該項目58套房源一天內被搶購一空。有業內人士認為，調整後的價格已經能夠讓市場接受，此「搶跑道」的行為也起到一個樓市降價的風向標作用。

佑威：滬「倒春寒」形成

佑威機構執行董事黃志堅表示，上海樓市的「倒春寒」已經形成，開發商如想後期提高成交量，就需實行以低價帶動跑量的政策。目前唱空力量正在加大，資本市場及境外機構一再看空，野村證券和瑞銀在最近出爐的報告內都提及中國樓市風險。黃志堅認為，這些力量都將撼動開發商的價格策略；目前看來，越早降價越能把握主動權。

另外，上海其他一些中高端樓盤價格也在一降再降，特別是一些產品定位失誤的樓盤。比如某些開發商在遠郊高價拿地，設計成單總價都較高的大平層，因不符合剛需要求，地段又偏遠，建成至今一直處於滯銷狀態。另據網上房地產最新數據統計，上海小面積、低總價的普通住宅僅佔住宅總量的2成不到，那也就意味著剛需產品仍不應求，但大面積、高總價的中高端產品已經供過於求。

至於南方市場方面，廣州今年首季房地產市場不景氣，不少發展商「五一」小長假期間為加快成交，使出「零首付」或直接降價打折。記者了解到，此前備受「剛需」市場歡迎的中小戶型婚房盤源，其讓價空間正進一步加大。

廣州中心區均價跌1.2%

日前，廣州市房地產中介協會發佈4月二手住宅市場報告。廣州中心六區二手住宅交易市場中介促成的成交均價每平方米18,593元，環比下跌1.22%。成交量仍處於低位，價格亦出現下滑。業界人士稱，這主要是首季大多數業主調高放盤價試水市場，到次季，受貸款收緊及利率上浮的影響，市場成交受到壓制，急需資金的業主開始下調心理價位，希望以價換量快速回籠資金，造成放盤價有一定幅度下調。