■運房局局長張炳良認為，假以時日，二手物業只採用實用面積計算將是順理成章的事。 資料圖片

# 張炳良：二手毋須強用實呎

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**地監局去年初實施新的執業通告，所有二手物業銷售時，地產代理必須向客戶提供物業的實用面積及以實用面積計算的售價資料。立法會議員謝偉銓認為應評估二手住宅亦全面改為以實用面積作為主流，不過，運房局局長張炳良昨書面回覆時稱，二手住宅採用實用面積的比例將逐漸提高，認為現時毋須劃一規定全面採用實用面積。

## 仍需時間推動

張炳良表示，二手住宅物業的業主習慣同時以建築面積和實用面積來表述面積，要他們只採用實用面積，還需要多點時間去推動。事實上，一手新例實施後，新樓只會有實用面積，其後在二手市場轉售時亦不會有建築面積，張炳良認為今後二手市場上只有實用面積而沒有建築面積的住宅物業數量及比例，將會日漸增加。

而且，實用面積現時已成為二手住宅物業買方比較不同住宅物業的面積及售價的普遍基準。假以時日，只採用實用面積將是順理成章的事。另外，自去年地監局規定地產代理必須向準買家提供實用面積資料，業界已大致遵從，地監局亦會不時檢討有關指引的執行情況。

張炳良表示，自去年1月執業通告生效後，直至上月底，地監局共巡查1,784間地產代理店舖，而就刊登報章雜誌及載於網上的廣告，亦進行774次的查察，其間共發現95宗相關違規個案，及接獲11宗投訴，九成以上於2013年上半年發生。違規個案中只有1宗個案指稱成立，被譴責及罰款1,000元，有兩宗仍在調查。

張炳良表示，會繼續與地監局及各持份者緊密合作，循執法和教育等多方面着手，使地產代理業界和買賣雙方均廣泛採用實用面積作為表述二手物業面積及售價的唯一標準。

# 新樓入伙增 租金料受壓

## 美聯：今年落成萬七伙 創十年新高

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管港府微調雙倍印花稅（DSD）換樓期，但中美經濟前景陰晴不定，在未來供應持續增加下，美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，下半年一手盤仍搶走二手客源，全年一手住宅銷售量料升至1.3萬宗，比去年升30%，二手交投只有3萬多宗，低於去年4萬多宗。基於今年有不少樓盤入伙，租盤增加令租金有下調壓力，對投資市場不利 。**

布少明指出，針對樓市過熱情況，近年政府多次出招打擊，成功遏止炒風，並逐步增加供應，令樓市納入正軌。然而需求管理措施的副作用是令到樓市成交遠低於正常水平。事實上，內地經濟增長放緩，市民購買力減弱。以往不論是地產界，或是零售、酒店、旅遊和餐飲業等，均視「黃金周」為「做生意」的良機。可是剛過去的五一黃金周，訪港內地旅客人次錄得跌幅，而今年首2個月零售業銷貨額亦較去年同期回落。另一方面，BSD大幅窒礙內地人買香港物業的意慾，內地客入市港樓熱潮已不復再；而人民幣近期出現貶值，加上本港樓價已見周期頂部，歐美澳樓市卻正值復甦，故部分內地資金已轉投海外。他認為，樓市不振將損害庫房收益，加上金融及旅遊等經濟重心同時開始放緩，政府急需審視現時市場的變化，逐步撤銷3D稅。

### 金融旅遊放緩 籲撤稅增收入

布少明相信，微調DSD措施有助增加業主換樓意慾，然而在未來息口勢升，供應增加的局面下，政府房策宜具前瞻性及靈活性，因經濟數字或有滯後因素，當樓市真正大跌時才調整實太遲。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府預測今年落成量達17,610伙，創近10年新高，當新盤物業落成後，往往有不少業主將單位放租，落成量大增意味着租盤供應亦會相應增加，需求沒有大幅增加下，租金亦會因此而受壓，並對同區二手租盤構成下調壓力。

另一方面，人民幣貶值亦會令港物業市場出現變化。2005年人民幣匯改後，人民幣走勢與本地樓價息息相關，人民幣過去數年不斷升值，驅使內地客來港置業並帶動樓價上升；相反近期人民幣貶值，內地人來港置業成本增加，加上BSD因素，內地人在港置業需求亦較早年大幅減少。若人民幣持續貶值，將令入口食品價格下降，加上租金下調，有助舒緩通脹壓力。若通脹持續下降，負利率將會收窄，當未來進入加息周期，正利率出現時，加上政府正增加供應量，將可能大大減低投資意慾。若辣招不變，將對樓價造成很大的壓力。

■美聯物業布少明（中）、黃漢成(右)及劉嘉輝皆料今年二手成交低於去年。 記者梁悅琴 攝

### 滬港通利好核心區甲廈

美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成表示，港股與內地股市互聯互通落實，中資金融機構預計未來生意額增加，現時已擴充業務迎滬港通，增加本港甲級寫字樓的需求，而本港首季IPO市場延續去年底的強勢，集資額約460億元，共20間公司上市，核心區商廈需求仍然殷切；然而明年港島核心區零供應，預料未來供應持續緊張，中環及金鐘甲級寫字樓可被看高一線。他稱，今年首5個月核心區商廈租金已升14.7%，料下半年核心區商廈售價會升8%至12%，租金會升10%至15%。

# 港置：新盤註冊料不足千

**香港文匯報訊** 香港置業高級執行董事伍創業表示，因上月推盤步伐有所減慢，加上部分購買力回流二手市場，據土地註冊處資料顯示，本月暫錄(截至19日)578宗一手註冊，較上月同期下跌16.2%，料全月數字將回落至不足1千宗水平。

據土地註冊處最新資料顯示，5月截至19日為止，整體物業註冊已錄逾3,697宗，相比上月同期數字微升約2%，料全月數字將與上月全月相若，維持近6,000宗水平，可見整體物業交投平穩發展。

當中，一手註冊表現最為遜色，本月暫錄578宗一手註冊，較上月同期的690宗下跌16.2%，為唯一錄跌幅之類別。伍創業指出，因4月尾至5月初未有大型新盤推出的情況之下，故近期之一手註冊有所回軟並料全月數字將回落至不足1千宗水平，屆時為本年首5個月來第二個月份一手註冊不足1千宗。至於二手住宅註冊暫錄2,590宗，按月升7.1%；而非住宅註冊亦微升0.4%。

### 整體註冊佔比或不足20%

另一方面，伍創業表示，從比率來看，本月一手註冊暫錄按月跌幅，而二手註冊有所上升之下，一手註冊比率有所回落。據最新資料顯示，本月至今一手註冊佔整體住宅註冊比率為18%，若最終全月比率維持此水平的話，屆時一手註冊比率不足兩成之外，更創去年8月後的9個月新低。

**本月至今整體物業註冊變化**

| | 本月至今* | | 上月同期變幅 | |
|---|---|---|---|---|
| | 註冊量 | 金額 | 註冊量 | 金額 |
| 一手私樓 | 578宗 | 58.1億元 | ↓16.2% | ↓17.3% |
| 二手住宅 | 2590宗 | 123.3億元 | ↑7.1% | ↑2.4% |
| 非住宅物業註冊 | 529宗 | 29.7億元 | ↑0.4% | ↓29.5% |
| 整體物業 | 3,697宗 | 211.2億元 | ↑1.7% | ↓9.4% |

*數字截至2014年5月19日

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

# 華懋尋貸48億將軍澳起樓

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**路透社旗下基點引述消息人士稱，華懋集團正在尋求48億元的5.25年期俱樂部貸款，用於將軍澳的一個住宅項目，預計在本月底前簽署協議。

消息人士稱，這筆子彈式貸款由華懋集團擔保，並以一塊地皮作為抵押，綜合收益低於200個基點。參與銀行包括中銀香港、星展銀行、富邦銀行、恒生銀行和新加坡大華銀行。

華懋集團2013年6月以30億元在將軍澳取得一塊地。該公司之前披露，計劃支出70億元(包括土地成本)，在此處建造住宅和購物商場。

# 悅堤擬「長成交期」吸客

■香港興業陳秀珍表示，悅堤現樓裝修單位將於短期內開放予公眾參觀。 記者梁悅琴 攝

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**政府微調雙倍印花稅（DSD）換樓期，新盤加快推出，香港興業於愉景灣二白灣悅堤剛於昨日上載樓書。香港興業國際集團助理總經理陳秀珍表示，悅堤現樓裝修單位將於短期內開放予公眾參觀，隨後公布價單，首批價單至少50伙，亦考慮提供長成交期吸換樓客。至於長實及南豐於荃灣環宇海灣於今日開價。

### 首批價單至少50伙

陳秀珍表示，政府微調DSD換樓期，對已為現樓的愉景灣悅堤銷售影響不大，但有利整體樓市流轉，令市場的信心比之前好。她稱，悅堤將短期內開放現樓裝修單位予公眾參觀，隨後公布首批至少50伙的價單，會考慮提供長成交期吸換樓客。

她指出，悅堤由17座6層高住宅組成，提供102個全複式大宅，採用疊層式花園洋房設計，每戶均有獨立花園及入口，其中12間為4房戶，實用面積約1,900方呎，88間為3房戶，實用面積約1,400方呎至1,700方呎，並有2間2房戶，實用面積約1,700方呎，花園面積約800方呎至3,300方呎，全部向東南或南設計。地下連1樓名為Gardenpool Resort 、2樓至3樓為Spa Resort、5至6樓為Skypool Resort，其中Gardenpool Resort 及Skypool Resort均有泳池 。 她又表示，同系津堤尚餘1伙複式戶待售。

### 珒然21樓6696萬售出

其他新盤成交方面，太古地產於西半山西摩道63號珒然昨日以折實價6,696.1萬元售出21樓連1個車位，此單位實用面積2,182方呎，扣除200萬車位價後，單位實用呎價2.98萬元。此外，大埔海鑽．天賦海灣、大角咀浪澄灣及元朗爾巒各沽1伙。

# 金朝陽：放寬DSD無影響推盤

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**政府上周提出調整雙倍印花稅（DSD），對樓市帶來利好消息，金朝陽（0878）昨天股東會後表示，該措施未對經營構成影響，今年推盤步伐按集團部署多於政府政策，涉及住宅及工業樓花項目。

### 年內擬推2盤

對於政府早前放寬DSD，金朝陽認為對公司推盤步伐並無影響。公司執行董事陳慧苓指，集團今年擬推出2項樓花項目，包括葵涌青山公路301至305號工廈項目及西半山摩羅廟街住宅項目，均正等待批則，但根據相關法例，目前不能透露詳細推售部署、以及項目細節。

其他項目方面，公司財務總監及公司秘書鄧文祖表示，早前開售的銅鑼灣曦巒，貨尾單位剩11伙，共套現24億元，最快今年入賬。至於銅鑼灣COHO，陳慧苓說，由於項目觀景及地段優質，集團會採惜售策略，價格不會調整。 鄧文祖補充，目前公司共手持約值40億元物業，主要以舊樓為主。

對於集團於3月以8.6億元售出剛於去年統一業權的灣仔聯發街舊樓，陳慧苓解釋，由於買家出價理想，為股東利益着想下，而將項目出售，舉措為集團帶來可觀的現金流。該地盤面積約7,100方呎，若重建作商住項目，可建樓面逾6.3萬方呎。集團未來仍着眼在港島區物色舊樓項目收購，亦會留意港府招標之土地。

另外，有數據顯示今年「五一」內地訪港客人次按年減少，市場憂慮對零售業衝擊，陳慧苓說，旗下租戶不少以本地客戶為對象，例如美容、纖體等行業，並租用樓上舖，內地客減少對這些行業衝擊不明顯。不過，也有商戶反映，今年營業增長較去年放緩。

■金朝陽執董陳慧苓(左)指，放寬DSD對集團推盤無影響。圖中為集團主席傅金珠。 記者蘇洪鏘 攝

# 名城月內再度「見紅」

**香港文匯報訊** 政府修訂雙倍印花稅(DSD)換樓期限，帶動換樓氣氛，惟業主未必受惠提高叫價，藍籌屋苑減價潮持續之餘，大圍名城本月接連錄得蝕讓個案，最新為一位三房戶業主賬面虧損43.5萬元離場。

中原地產黎宗文表示，大圍名城5月至今暫錄約19宗成交，新近錄得二期盛薈3座高層NB室成交，實用面積958方呎，屬套三房間隔，以951萬元易手，平均呎價9,927元。原業主於2011年3月以994.5萬元購入單位，是次沽出單位蝕讓43.5萬元離場。

事實上，屋苑一期名城2座中層SC室三房單位近日方以1,058萬元易手，原業主蝕讓8萬元離場。

各區藍籌屋苑方面，中原地產張光耀表示，自DSD擬修訂後，太古城每日均錄得成交，本月迄今屋苑已錄24宗買賣。該行新近促成寶山閣高層H室易手，單位實用面積598方呎，原業主早前開價750萬元，最終將單位以710萬元連租約沽出，減幅約5.3%，折合實用呎價11,873元。

### 太古城高層連約減5.3%

至於在九龍區，中原地產梁植霖表示，美孚新邨本月至今暫錄約25宗成交。最新一宗成交來自1期百老匯街11號中層A室，單位實用面積629方呎，原則三房間隔，最初開價560萬元，直至日前買賣雙方議價後才降價30萬元沽出，單位成交價530萬元，折合實用呎價8,426元。

# 貝沙灣連環4成交

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**南區指標豪盤貝沙灣出現小陽春，近日再添4宗成交，各個原業主賬面獲利均逾千萬元，亦令屋苑本月成交增至6宗。

### 雙連戶呎價25777

市場消息指，1期8座高層A、B雙連戶，實用面積合共3,026方呎，作價7,800萬元易主，折合呎價25,777元。原業主於2004年斥資2,323萬元一口氣買入兩個一手單位，持貨至今近10年，物業賬面升值近2.4倍。

其他成交個案方面，2期7座中層B室，單位實用面積1,377方呎，作價2,680萬元沽出，折合呎價19,463元。原業主於2006年以1,370萬元買入單位，今次沽貨物業期內升值近一倍。

消息又指，2期6座中層B室，實用面積1,213方呎，以2,220萬元成交，折合呎價18,302元。原業主於2005年以1,170萬元購入單位，今次轉手賬面獲利1,050萬元。至於2期8座低層B室實用面積1780方呎，以3,430萬元成交，折合呎價19,270元。原業主於2004年以1,680萬元買入，今次賣盤賬面獲利1,750萬元離場。

# 端午世盃撈金 尖東商場勤推廣

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**盛事連連的6月即將來臨，先有端午節打頭陣，再迎來世界盃開幕。爲此，信和聯同旗下尖沙咀中心及帝國中心商户推出多項餐飲優惠及抽獎活動，趁這黃金檔期「搵眞銀」吸客。

### 信和旗下商場美食吸客

由旅發局主辦的「龍舟嘉年華」將在6月6日至8日於尖東海旁登場，活動將吸引數以千計的旅客到場，尖沙咀中心及帝國中心聯同餐飲商户，把握商機推出餐飲優惠，及以龍舟作主題的特色小食及飲品以刺激消費。同時爲迎來6月13日世界盃開幕，尖東美食里舉行「Wine Walk」品酒活動，部分商户亦會直播世界盃精彩賽事，讓球迷可一邊嘆宵夜一邊欣賞球賽。

信和租務部總經理陳欽玲表示，旗下位於尖東海旁的老牌商場尖沙咀中心、帝國中心，今年首季之營業額達2億元，較去年同期錄得約20%之增長，而首季人流則按年增加約15%；預料6、7月期間舉行的多項推廣，可爲兩個商場人流進一步帶來20%升幅，並帶動25%營業額增長。

陳欽玲又表示，有留意到內地訪港旅客人數減少，但旗下商場未見顯著影響。

至於2個商場推廣費預計約600萬元，較去年增加2成，預計今次活動使費佔全年約1成、即約60萬元。公司預計今年2個商場約有5萬方呎樓面之舖户約滿，陳欽玲說，由於不同舖位景觀及大小不一，續租或新租約之加幅難一概而論。因應打造美食里部署，計劃提升商場食肆之比例。

■信和總經理陳欽玲指，希望藉多項活動，帶動旗下尖沙咀中心及帝國中心人流。 記者蘇洪鏘 攝