內地客貝沙灣損手338萬

蝕讓盤逐浮現 名城「滴血」不止

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)「半新盤」近月頻現大額蝕讓，情況更蔓延至其他豪宅。市場消息指，薄扶林傳統豪宅貝沙灣六期出現今年最大宗蝕讓。一名內地客2011年初斥約2,465萬元購入單位，持貨3年後急急腳離場，單位僅以2,280萬元成交，連印花稅及代理佣金等，前後蝕讓金額高達338萬元。與此同時，大圍名城一期亦再錄蝕讓買賣。

消息指，貝沙灣蝕讓個案，涉及六期第6座中高層C室，實用面積1,119方呎。土地註冊處顯示，單位業主以拼音「ZHU XULI」登記，中文名字朱旭黎，相信為內地人士，其於2011年3月以2,465.54萬元購入單位。據悉，業主持貨3年多後，最新以2,280萬元沽出物業，折合每呎實用約20,375元。單計帳面已蝕讓185.54萬元，若連使費蝕讓金額更達338萬元。

除貝沙灣外，大圍名城一期亦再錄得蝕讓，區內代理指，涉及單位為1座中層SD室，實用面積742方呎。土地註冊處資料顯示，業主以公司名義登記，在2010年3月以850.6萬元買入單位，持貨4年多易手。消息指是次成交價為838.8萬元，實用呎價約11,305元，帳面計已蝕讓11.8萬元，連同印花稅及佣金等支出，實際蝕讓金額約50萬元。

各代理十大屋苑周末成交

代理行	成交	按周變幅
中原	13宗	↓27.8%
美聯	17宗	無變化
港置	13宗	↑85.7%
利嘉閣	19宗	↑27%

製表：記者 顏倫樂

新盤累「十大」成交牛皮

除豪宅、半新盤等湧現蝕讓，整體二手交投亦相當「牛皮」。美聯物業分行統計，過去兩日十大屋苑錄得約17宗成交，按周無升跌，但留意當中港島區二手成交上升2.5倍，罕有超越九龍及新界區，三區中成交宗數最多，新界區交投則顯著回落一半。至於中原十大屋苑統計，兩日成交更只有13宗，較之前的一個周末18宗跌27.8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，荃灣新盤貼市價開盤，急凍同區購買力，導致新界區二手交投急跌，同時間減辣效應繼續發酵，雙倍印花稅（DSD）微調釋放部分積壓已久的購買力。在正負因素影響下，本周末交投橫行，然而隨着發展商加快賣樓部署，一手銷售升溫，一手盤搶二手客在所難免。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，DSD新修訂後，市場未有太大反應，而一手方面多個新盤接連推出，尤以新界區大型新盤近日成市場焦點，搶去大批細價樓購買力，再加上區內早前已消化大量筍盤，令交投步伐放慢。另一方面，港島區近日較少新盤，區內二手中價物業繼續受買家追捧，令二手交投步伐加快。

■懷疑涉及內地人士的貝沙灣蝕讓個案來自六期第6座中高層C室，成交呎價20,375元。 資料圖片

利嘉閣：二手盤源漸缺

其他兩間代理行，利嘉閣十大屋苑兩日錄得19宗，按周亦升約27%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，二手盤源漸缺，買家則入市意慾高，故除了資金缺乏出路的投資者外，就連用家遇上售價「略筍」的盤源，即使是連租約單位，亦會承接，刺激部分指標屋苑如太古城近期連租約單位交投增加。港置統計，十屋苑兩日錄得約13宗成交，按周上升約85.7%。

港置：二手註冊或10個月新高

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，土地註冊處最新資料顯示，本月二手住宅註冊暫錄（截至22日）3,256宗，較上月同期的2,520宗上升29%，升幅跑贏整體物業註冊數字，預期全月註冊有望進一步升至逾4,000宗水平，連升3個月之外，更創去年7月後10個月新高。

整體佔比突破八成

伍創業指出，近期不少二手業主有見新盤以優惠價發售之下，故擴大議價空間求售，吸引部分買家回流二手市場，故令二手交投有所升溫。據最新資料顯示，本月至今二手住宅註冊佔整體住宅註冊比率為83%，相比4月的77%回升6個百分點，重上逾8成之外，更創9個月新高。

若以金額劃分，中價物業註冊表現最佳，300萬元至500萬元二手註冊暫錄1,380宗，佔整體二手註冊42.4%，更較上月同期的1,033宗上升34%；500萬元以上註冊暫錄832宗，較上月同期的641宗上升3成；而300萬元或以下註冊按月升23%，暫錄1,044宗。本月至今暫錄最多註冊屋苑為天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及紅磡黃埔花園，分別暫錄61宗、51宗及29宗。

滬港通推動 甲廈價格增

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部資料顯示，4月美聯商業指標甲廈售價指數（MCAI）報230點，按月上升約0.9%，價格上升反映市場對甲廈需求上升。美聯商業董事翁鴻祥表示，滬港通有助推動甲級寫字樓租務，令物業售價上調空間增加。值得關注的是，自去年推出辣招，甲廈售價一直走下坡；今年始穩步上揚，有望持續向好。

翁鴻祥認為，受政府落實滬港通的利好消息帶動，上月甲廈租賃成交活躍。雖然中區甲級商廈一向為跨國企業「大本營」，但跨國企業在港紮根多時，大多跟隨市場走勢，加上較受制於租金成本，近期少有擴充；反觀不少進駐本港的中資金融機構，業務仍處於初期增長階段，較着眼於長遠發展，以物色優質物業為先決條件，租金成本則為次要，令中區甲廈受青睞。至於九龍區甲廈亦具吸引力，以尖沙咀區為例，該區為本港主要旅遊區，有利於中資金融機構率先接觸內地投資者。

新增供應集中觀塘沙田

另一邊廂，供應短缺亦推動甲廈租、售價格上升。根據美聯工商舖資料研究部綜合差餉物業估價署數據顯示，本年度私人甲級寫字樓將增加近148,000平方米的落成量，惟全部集中非核心地區，當中觀塘及沙田共佔63%。在缺乏新供應之下，港島中區甲廈前景將可睇高一線。

根據美聯工商舖資料研究部數據顯示，4月美聯商業指標12幢甲廈的平均呎價，以尖沙咀康宏廣場及金鐘海富中心較為突出，按月分別急升9.2%及1.76%，其中金鐘海富中心平均租金亦錄得4.76%升幅。美聯工商舖研究部主管陳嘉豪預料，中資機構對本港甲級寫字樓的需求料會持續增長，本年度甲級寫字樓租、售價格上調空間大增，價格可升逾8%至12%，而租金亦有望錄得10%至15%升幅。

萬科廣州綜合項目亮相

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）萬科發力商業地產，其在廣州首個商務辦公綜合體萬科雲日前推出，5間不同風格創意板房也正式亮相，包括買一層送一層的Loft公寓和廣州首創9米層高買2得3辦公室。此前，萬科已成立專門商業公司，上述項目也將由廣州公司商業部門負責。

萬科雲是萬科在廣州的首個商業地產項目，位於天河智慧城核心區域，智慧城定位於高新產業基地，目前已有1,500餘家高科技企業入駐，包括網易、百度、中國移動南方總部基地等企業。

■萬科雲對外亮相。

該項目總佔地面積約2.8萬平米，總建築面積約8.3萬平米，項目業態涵蓋商業、公寓、辦公三大業態，由A、B、C、D四棟樓房組成。萬科將保留其中一棟自用。

環宇收近8000票超22倍

■環宇海灣連日參觀人龍不斷。記者顏倫樂 攝

■孫先生：預備用600萬元買環宇3房單位，價錢同二手差不多，所以揀新盤。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長實、南豐及港鐵旗下荃灣環宇海灣，銷售進入大直路，平價策略成功成為市場焦點。消息指，樓盤昨日收票已直逼8,000票，以首批單位350伙計算，已超額登記22倍，以每張本票15萬元計，凍資12億元。長實執行董事趙國雄透露，樓盤將於今日與合作夥伴傾談加推安排，預計本周公布銷售安排，並在周末開賣。

加推單位或短期安排

記者昨日到佐敦港景匯商場了解樓盤示範單位的參觀情況，排隊人龍擠滿3層商場。趙國雄表示，人流仍然較預計更多，並認為政府放寬雙倍印花稅(DSD)的換樓期限，刺激換樓客的購買意慾，明日會與合作夥伴商量加推安排，相信市場反應理想下，亦會同意加推。

被問到會否提高800伙的推售目標，他表示，長實每年有一個賣樓計劃，旗下另一樓盤大埔嵐山將「好快」推出，需要時間籌備，故目前環宇海灣會維持800伙的推售目標。長實地產投資董事郭子威表示，入票人士中一半屬新界區人士，九龍區及香港區分別約佔30%及20%。

趙國雄補充，內地客入票不足100票，佔樓盤入票比例僅約2%，以英文名字作區分的外籍人士更加只得十多票，意味樓盤多達95%屬本地香港居民。

銷監局注意收票數量

市傳樓盤昨日的收票近8,000票，有機會挑戰「票王」，再度引起政府關注「水票」問題、以及是否有地產代理代客墊支入票。一手住宅物業銷售監管局表示，注意到公眾收票數量作為銷情的「指標」，但公眾或準買家應明白入票數目與實際購買力可能有頗大差距。如當局有理由相信賣方或相關人士誇大入票數目，以製造市場氣氛，或在促銷時作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，會立案跟進。根據條例，任何人士作失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。當局歡迎傳媒若掌握具體證據時，可向其提供具體資料，強調必定跟進。

該局又稱，地產代理私下自願代準買家墊支入票，並非條例規管範圍，但做法有可能違反地監局發出有關地產代理的執業守則。地產代理如被證實違反上述規定，有可能被地產代理監管局紀律處分，最嚴重處分是撤銷牌照。

MacPherson收票超3倍

至於九建旗下旺角麥花臣匯MacPherson Residence，消息指昨日入票已近250票，超額3倍，銷售安排最快本周初公布，料於月內開售。其他新盤方面，本港過去兩日錄約20宗成交，海鑽．天賦海灣及高士台分別售出3伙，DIVA亦賣出2伙。其餘新盤包括昇薈、浪澄灣、昇御門、樂融軒、溱柏、曉薈、南岸、凱譽、深灣9號、Ocean One、逸瓏、爾巒、囍滙等各錄1宗成交。

陳毓圭：發展專業服務業與專業服務貿易 人才建設是關鍵

第三屆「京交會」會計服務板塊將推三大活動

香港文匯報訊（記者 方金蘭 北京報道）第三屆中國（北京）國際服務貿易交易會（京交會）將於5月28日—6月1日在京召開。作為服務業中的專業服務業——會計服務貿易板塊在「京交會」期間將舉辦論壇、簽約與新聞發佈三項主要活動：以「專業服務業發展與專業人才成長」為主題舉辦論壇；舉辦相關會計服務貿易項下簽約儀式；發佈2014年度會計師事務所前百家信息。

本屆京交會會計服務論壇將突出從專業服務業角度來認識會計服務，旨在使社會公眾對會計服務行業規律認識得以昇華。「會計服務業並非一個孤立的行業，它和律師、評估、稅務、諮詢等都是專業服務業，是整個服務業中的高端服務業，是以專業知識和專業技能作為自己的核心資本，並以專業諮詢意見、思想、方案等形成核心產品。」 中註協副會長兼秘書長陳毓圭向香港文匯報記者表示，當前中國發展服務業特別是高端服務業中的專業服務業與專業服務貿易，對促進經濟轉型、企業「走出去」、優化產業結構等諸多方面均具有重要的專業支持作用，而專業服務業的發展，人才建設是關鍵。

在人才建設方面，中國註冊會計師行業恢復重建35年來，尤其是2005年實施人才培養戰略以來，行業人才隊伍建設的理論體系、政策體系、制度體系和組織體系基本形成，行業人才隊伍建設水平得到明顯提升。資料顯示，目前，全國具有註冊會計師資質的人員超過25萬人，全行業從業人員超過30萬人。其中，執業會員（註冊會計師）98,207人，非執業會員98,162人。事務所為全國350萬家以上行政、企事業單位提供專業服務，為2,500餘家上市公司提供審計鑒證等專業服務。

推「人才隊伍建設年」 深化國際人才培養

十年樹木，百年樹人。陳毓圭表示，為深入推進行業人才隊伍建設，2014年中註協在全行業開展「人才隊伍建設年」主題活動，冀望通過人才建設年活動，為人才建設注入新的動力。

伴隨經濟全球化的深入發展及其對會計標準國際化、會計信息高質量的剛性需求，註冊會計師行業已經成為高度國際化的行業。對此，陳毓圭認為，中國經濟參與經濟全球化發展的過程就是一個國際化的過程，而國際化的實踐需要國際化人才來支撐。他介紹，中註協近年來着力國際化會計專業人才的培養：第一，把國際化人才的培養放到國際化業務與實踐中去。比如，中註協將業務「走出去」與人員「走出去」相結合，每年舉辦出國培訓。2013年組織行業執業人士赴美國考察各個監管機構、與國外同行交流、到國際事務所實地了解情況，今年還準備派一個團去英國培訓。第二，向國際組織舉薦人才和代表。目前中國在主要的國際會計組織裡面都有代表，通過參加國際組織活動，並擔任國際職務來實現提升人才的培養水平。第三，把國際化人才的培養與國際化品牌的建設結合起來，培養人才的品牌意識和理論水平。

「註會行業經過8年的人才戰略實施，已經積累了數百人的領軍人才隊伍，未來行業一方面繼續選拔培養人才；另一方面要把這些領軍人才的使用作為工作重點，推動領軍人才作用的發揮。」陳毓圭如是說。

物管公司如何協助節能減排？

香港房屋經理學會理事 游錦輝

隨着香港人生活水平上升，大眾對環保意識日漸提高，由於本港建築物稠密，若要實踐低碳生活，必先由建築物的管理入手，故物業管理公司在推動節能減排的角色上非常重要。物管公司協助節能減排不單推動環保，更可藉此減輕屋苑的財政負擔。

於節能方面，物管公司透過自資、申請政府資助計劃或與顧問公司合作，以節能共享計劃，將屋苑部分或全部傳統照明設備更換為節能裝置，例如T8光管或LED燈等，大大減輕電費支出。物管公司亦可透過控制電器設施的開關時間，包括於公共照明系統加設時間掣或感光器、深夜時間大堂只開放一部升降機及關閉部分不必要的照明系統等，既減少能源消耗，又節省大廈電費開支。

慳電先從照明系統入手

於減排方面，物管公司透過不同形式去建立低碳生活環境。由於每日產生的家居廢物數量龐大，現時大部分屋苑都放置三色分類回收桶，以收集廢紙、鋁罐和膠樽，以至玻璃樽等，鼓勵回收，循環再做，減少廢物量。

此外，物管公司亦不時與非牟利機構合作，定期推行各類廢物的回收計劃，將月餅盒、舊衣、舊書、舊電器、利是封等物件回收，然後循環再用，進一步減少廢物。

申請資助回收廚餘設備

根據環保署資料，家居廚餘佔都市固體廢物量超過25%，因此有必要在屋苑推行廚餘回收工作，減少固體廢物量，大大減少堆填區的負擔。物管公司可協助屋苑申請政府的資助計劃，租置廚餘設備，將廚餘轉化成肥料，用於屋苑的綠化地方。

任何環保節能措施的推行如要獲得成功，居民的支持及參與非常重要，故推廣及教育是另一項重點工作。除於電梯大堂、會所張貼海報及於業戶通訊刊登環保資訊外，亦會定期舉辦不同的環保活動，包括講座、二手賣物會、熄燈日、以家中可回收物品換取小禮物等，以加強居民的環保意識，節約能源，達至減少碳排放量，為環境保護出一分力。

(以上資料只供參考) 談樓說地

元青花釉裡紅螭虎耳方口扁瓶將現香江春拍

拍賣資訊

香港文匯報訊（記者 金月展）2014年6月9日，三希堂國際香港春拍將在香港半島酒店拉開帷幕 ，一件元青花釉裡紅螭虎耳方口扁瓶將罕見亮相，為廣大藏家帶來意外驚喜。

據介紹，此件元青花釉裡紅螭虎耳方口扁瓶高31.3cm，口徑8.3×5.4cm ，底徑5.5×10.5cm，為大元至正八年製，是迄今發現帶有明確紀年款的元代第二件重器，也是迄今發現帶有明確紀年款的元代第一件青花釉裡紅重器。器形獨特，胎體飾以天青釉，端莊秀雅，淺挖矩足方口，底足火石紅特徵明顯，飾以雙螭虎耳牡丹紋。為光緒帝書法侍教彭述之子、海上大收藏家彭水若收藏。

這件館藏級元青花釉裡紅螭虎耳方口扁瓶，胎體灰白堅實，通體厚釉，細開片遍及，釉質肥厚流動，青花發色極是深沉，釉裡紅鮮艷欲滴，蛤蜊光、鐵銹斑、銅銹斑、暈散觸目所及，玻璃光澤躍動，極是罕見。

■元青花釉裡紅螭虎耳方口扁瓶