工廈或允變身「藝術工作室」

■政府正諮詢部門在工廈內進行如「水耕種植」及「水產養殖」的運作要求和技術可行性。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近月公佈的《2014年全港工業用地分區研究》，顯示現時工廈內的「其他用途」有上升趨勢。發展局局長陳茂波昨書面答覆議員提問時表示，規劃署已完成有關「藝術工作室」的檢討，建議容許一些沒有直接提供顧客服務或貨品的「藝術工作室」於工廈內經營。此外，亦正諮詢相關部門，在工廈內進行一些新興產業如「水耕種植」及「水產養殖」的運作要求和技術可行性。

規劃署建議獲支持

陳茂波的書面答覆提到，去年進行的《2014年全港工業用地分區研究》中，發現工廈內的「其他用途」，例如文化創意藝術工作室、數據中心等非工業用途有上升趨勢，並建議在合乎消防和樓宇安全的大前提下，探討進一步放寬非工業用途的限制。

目前，規劃署已完成有關「藝術工作室」的檢討，並建議容許一些沒有直接提供顧客服務或貨品的「藝術工作室」於工廈內經營。相關部門已就該建議諮詢相關持份者包括藝術發展諮詢委員會轄下的視覺藝術小組委員會等意見，並獲得普遍支持。而今年初至今，城規會已就沙田、馬頭角及青衣三份分區計劃大綱圖作出有關修訂。

諮詢漁農業可行性

與此同時，規劃署正着手諮詢相關部門，在工廈內進行一些新興產業如「水耕種植」及「水產養殖」用途的運作要求和技術可行性，以探討該等用途是否能合乎消防和樓宇安全的要求，可以容許在工廈內進行。

事實上，政府自2010年4月提出的活化工廈措施，用意正正是希望工廈能物盡其用。據政府數據，截至上月底，地政總署共接獲153宗整幢改裝舊工業大廈的特別豁免書申請，並已批出其中97宗。獲批個案中，主要的擬議新用途包括酒店、辦公室、食肆，以及商店及服務行業，其中25宗可容許作「康體文娛場所」用途。但措施將於明年3月底截止申請。

去年，地政總署就涉及工廈違反地契用途而向業權人發出警告信的個案總數為209宗。由於業權人於警告信限期屆滿後仍未糾正工廈違契用途，而導致地政總署將警告信送交土地註冊處註冊的個案總數為105宗。反映政府確需要於政策上作出變通。

世宙首批逾200伙 迎豐本周末開價

5盤近千單位本月登場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）新盤推盤潮持續，繼屯門滿名山、將軍澳CAPRI及田灣登峰・南岸相繼開價後，元朗世宙會於日內上載售樓書，下周開價，首批逾200伙，售價參考西鐵沿線新盤，而馬頭角迎豐亦計劃本周末開價，首批60伙。上述5個新盤首批合計近千單位將於本月登場，港九新界搶客戰勢必升溫。

長實執行董事趙國雄昨日預計，世宙會於日內上載售樓書至項目官方網站，部署下周開放示範單位及開價，首批逾200伙，售價會參考西鐵沿線新盤，首批會有少少折讓。

長實高級營業經理何家欣指出，世宙昨日已簽發項目的銷售及推廣委託予地產代理，此樓盤由4幢住宅大廈組成，提供1,129個住宅單位，包括818個兩房戶，實用面積由425方呎至431方呎，以及311個三房戶，實用面積由534方呎至646方呎。

長實或年內推元朗洋房

趙國雄稱，長實今年的香港賣樓目標已達到，但集團傳統是一有售樓紙便賣樓，故此推出世宙，系內元朗洋房項目娉廷已獲售樓紙，亦計劃於今年內推售。

對於團結香港基金建議將部分郊野公園用地改作住宅來增加土地供應，趙國雄認為是值得全港市民來討論，因為郊野公園並非屬於某些團體。作為發展商，是期望多些市民購置物業，有利香港社會繁榮。

迎豐周六開示範單位

另一方面，土瓜灣新盤迎豐開售在即，發展商恒地營業（二）部總經理韓家輝昨表示，該盤前日已上載售樓書，預料最快在周六向公眾開放示範單位，及於同日公佈首張價單，首批不少於60伙，相信月內開售機會很大。

該盤昨日向傳媒開放3個示範單位。其中，連裝修單位以大廈28樓D室為藍本，屬面積271方呎的一房戶。另有清水房以28樓A室為藍本，面積284方呎，亦是一房戶。

韓家輝續指，恒地營業（二）部的銷售額已達標，該部門今年推出4個住宅及1個商廈項目，包括鴨脷洲倚南、大坑雋琚、北角維峯、大角咀利奧坊・曉岸、威華商業中心等；而今次推出的迎豐，是部門今年最後一個項目。至於系內早前推售的利奧坊・曉岸，已推出逾300伙，當中有約254伙獲市場承接，套現逾11億元。

CAPRI收票超額8.7倍

此外，三個新盤收票反應不俗。消息指，截至昨晚，滿名山首批333伙累收約1,570票，超額登記3.7倍；CAPRI首批308伙累收近3,000票，超額登記8.7倍；登峰・南岸首批50伙首日收66票，超額0.3倍。

成交方面，紅磡何文田山畔昨晚推售18伙，最終沽出8伙。

■長實趙國雄(左)認為，未來料即使加息，幅度亦有限，極其量是25點子，對供樓負擔影響輕微。 記者梁悅琴 攝

何文田KADOORIA明年現樓售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中信股份旗下中信泰富於何文田加多利山嘉道理道111至133號項目昨日命名為KADOORIA。中信泰富物業代理董事關潔瑩指出，項目為舊契項目，無須取預售樓花，計劃於明年第三季落成時以現樓形式推出，售價參考山頂區，有機會破九龍區新高價。

中信泰富：部分單位或招標

她表示，項目由4幢住宅組成，共有77伙分層單位，共13.8萬呎樓面，間隔由兩房至四房，面積由逾1,000至逾3,000呎，每個單位都有獨立門牌，會考慮部分單位保留收租，部分單位會考慮以招標形式推售。

中信泰富常務副總裁郭文亮表示，項目不計地價建築成本每呎逾1萬元。對於息口上升及經濟放緩等因素，他表示，不太擔心會令樓價大跌，香港始終供不應求，集團仍會積極研究於香港投地。

中信泰富香港地產部董事黃遐亨認為，早前以高價奪得的馬鞍山項目現已入則，料發展兩房至三房項目。

住宅買賣比率 一手12年新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府3D辣招增加交易成本令二手樓流轉減慢，加上政府持續增加土地供應，令一手盤佔比持續上升。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，一手私樓及二手住宅本年至今（截至11月10日）註冊量合計共錄51,532宗，屬於一手私樓為13,927宗或27%，比率為2003年後的12年新高。

比率連續5年上升

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，一手比率自2010年不足10%逐步向上，連續上升5年。一手比率趨增，正正反映市場購買力傾向新盤，當中以供應較多的新界區更為明顯。

據資料顯示，新界區（包括西貢及將軍澳）於年內共錄29,001宗登記，當中一手私樓為9,117宗，即佔31.4%，比率較九龍區約27%為高，更大幅拋離港島區約12.4%。隨着新界區多個新盤項目即將發售或部署短期出擊，料新界區一手比率將可進一步攀升。

九龍區方面，因今年有大型項目登場，帶動該區一手比率升幅顯著，由去年約18.3%大幅增至本年迄今約27%。值得留意的是，九龍區一手私樓註冊量比起去年全年已高出超過3成至3,728宗，暫為唯一宗數超過去年的地區。

反觀，港島區一手宗數年內迄今僅1,082宗，比起去年全年大減一半。此情況下，區內一手比率亦由去年19.2%減至年內僅12.4%。

一太：港樓明年跌15%

香港文匯報訊 房地產服務商第一太平戴維斯昨日發表報告預期，香港豪宅樓價未來一年可能下跌10%，而一般住宅樓價跌幅更可能達15%，並以小戶型單位價格跌幅尤為明顯。

第一太平戴維斯資深董事兼研究及顧問諮詢服務部主管盛世民指出，「儘管宏觀指標並無市場出現任何崩盤的跡象，但負利率這一造成過去數年資產價格上升的主要因素正逐漸消退，以及偏高的房價收入比平均值可能逐步出現回落，我們預計一般住宅價格明年可能下跌達15%，小戶型單位價格跌幅將尤為顯著。」而且，開發商可能提供更多優惠促銷一手新盤，二手市場成交量將進一步下降。

該行認為，政府未來也有可能放寬或取消遏止投機及抑制海外買家交易的現行政策。雖然供應量持續回升，但該行認為仍然低於過往長期平均水準。這些有利因素有助抵禦明年樓價調整的影響。

曼谷千萬元豪宅來港試水

香港文匯報訊（記者 張易）港府近年頻出辣招遏制樓市投資，令到日本、泰國以至英國等國物業頓成香餑餑。在航程不到三小時的曼谷，由於僧多粥少，當地樓價近年扶搖直上。昨日來港推售豪宅項目的泰國開發商ICONSIAM預料，曼谷住宅物業在未來數年的整體淨回報可達4.6%，豪宅供應雖有上升趨勢，惟若非發生嚴重經濟危機，投資回報仍高於香港。

文華東方酒店參與

本港樓市近月頻傳劈價，ICONSIAM趁勢來港推售與文華東方酒店集團合作的奢華酒店式住宅項目「曼谷文華東方酒店住宅」，最細單位128平方米（約1,380方呎），入場費約150萬美元（約1,170萬港元），折合呎價8,478港元，相對於本港呎價動輒過萬，其實並不算貴。

項目146個單位，兩房佔65%，另外31%及3%為三房及四房單位，面積128平方米至707平方米。ICONSIAM執行董事Thanawan Chaiwatana昨接受本報專訪時稱，期望香港買家可達到整體兩成，另外25%至30%來自其他國家。

他表示，近年多了港人到泰國買樓，大部分買家常去泰國出差或旅行，買樓主要為了有個固定居所，同時也看好曼谷樓市升值潛力。與倫敦相比，泰國離香港近，生活成本低，風景優美，更重要是「磚頭」便宜，他笑言，若非為了小孩讀書，去倫敦買樓其實並不吸引。

曼谷住宅物業價格近年升幅高達10%至15%，樓價五年來翻足一倍。Thanawan坦言，上述超高增幅在未來五年難再見。他又預計未來兩年豪宅供應大增，但若非發生銀行破產或嚴重經濟危機，豪宅樓價仍有支撐，「就像中國內地，三、四線城市供應過剩，樓價有下行壓力，但永遠只輕微下跌。中國大城市亦如此，樓價最多由過去高速增長，變為緩慢增長」。

代付稅金增吸引力

港人想在泰國「印印腳」做包租公，可經當地代理尋找租客，假設租金回報5%，扣除代理服務費後，淨回報可達4.6%。不過，無論當地人或外籍人士，在泰國買樓均需支付物業售價3.3%的特殊營業稅（Special Business Tax）及2%的交易費（Transfer Fee），合共5.3%。ICONSIAM為吸引買家推出優惠，代買家支付特殊營業稅及一半交易費，換言之，100萬港元的物業，買家只需付101萬元就有交易。永久業權無需支付差餉及地租。

值得留意的是，泰國樓入場費雖低，但當地政府限制外籍人士最多只能持有項目總面積49%的永久業權（Freehold Land），Thanawan不諱言，這正是公司選擇香港作為海外推廣首站的主要原因。

本報專訪

■ICONSIAM執行董事Thanawan Chaiwatana。 記者張偉民 攝

劈價再現 太古城劈一球沽出

■鯽魚涌太古城再出現大手減價個案。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區藍籌屋苑再現大幅劈逾「一球（100萬元）」成交個案。中原地產張光耀透露，鯽魚涌太古城怡山閣高層H室，實用面積593方呎，業主放盤時叫價920萬元，但見最近大市交投放緩，最終願減105萬元，以815萬元將單位沽出，折合呎價13,744元，減幅達11%。同類型單位於8月以約935萬元成交，是次成交價比當時低約13%。

至於原業主於2005年以288萬元買入單位，是次轉手賬面獲利527萬元離場，張光耀續指，太古城本月至今暫錄得3宗買賣成交，平均呎價約14,700元，業主議價空間擴大，呎價略有回落。

帝峯・皇殿累減170萬

中原地產陳焯偉表示，大角咀帝峯・皇殿2座高層A室易主，實用面積1,174方呎，早於去年7月以3,050萬元放售，直至今年6月見股市大旺，曾一度調高叫價至3,200萬元，近日買賣雙方經連番議價終達成協議，累減170萬元成交，以市價2,880萬元沽出，折合呎價24,532元。原業主於2010年以2,011萬元買入單位，單位5年多升值43%。

其他地區，Q房網吳柏汶稱，西環泓都錄減價成交，涉及1座低層D室，實用面積470方呎，買賣雙方相洽後，業主降價近40萬元，以790萬元成交，折合呎價約為16,809元。

至於將軍澳中心錄低市價成交，利嘉閣劉浩勤透露，將軍澳中心2座中層F室成交，實用面積約684方呎，業主於本月初開價800萬元，單位終以765萬元易手，合計減價35萬或約4%，造價重返今年2月價位，低市價約4%，折合呎價約11,184元。

夾屋買賣18個月新低

另外，在新一輪白居二超額認購成為焦點下，中原地產研究部昨日指出，10月二手夾屋買賣合約登記錄得7宗，總值4,122.0萬元，較9月的16宗及9,707.0萬元，分別大幅下跌56.3%及57.5%，齊創十八個月新低。當中，10月登記金額最高二手夾屋為青衣宏福花園第1座高層H室，成交價793萬元，兼創歷史第三高。次高是何文田欣圖軒第3座高層C室，成交價645萬元。葵涌浩景臺第3座低層C室以593萬元成交，排名第三。

美聯工商舖裁未達標員工

香港文匯報訊 零售市道欠佳，代理業內醞釀已久的沽弱留強終出現。美聯工商舖昨日向各舖位部主管人員發出人事管理方案。截至本月31日，入職滿6個月營業員，個人營業額少於10萬元的須即時離職。

美聯工商舖舖位部董事盧展豪強調指出，該方案絕對不是裁員，而是淘汰表現差的員工。目前美聯舖位部約200人，預計有10%員工，即約20人因未能達標而需要離職。

三辣招總稅收跌至谷底

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上月樓市交投慘淡，稅務局昨日公佈10月「三辣招」所得稅收，合共只約13.61億元，較9月約14.98億元減少9.11%，為稅務局去年8月首次公佈三辣招稅收以來收入最少的一次。其中，額外印花稅（SSD）繼續下試低位，10月只得36宗，按月跌20%，連跌4個月，涉及金額1,508萬元，按月跌19.87%，宗數及金額都創下11個月新低。

稅務局資料顯示，同期雙倍印花稅（DSD）的收入亦再下跌，由9月的2,952宗下跌2.78%至10月的2,870宗，同樣連跌4個月，為有紀錄以來次低，而所涉及的金額9.2225億元，跌幅大得多，除按月急挫22.58%外，更為有紀錄以來最少。業內人士指，由於DSD與市場二手交投的關連性較高，宗數少反映樓市交投大跌的實際情況，金額急跌更顯示樓價回落的現實。

BSD倒升36.8%

業界認為，近月外圍經濟不明朗，美國又加息在即，都令準買家對本港樓市持觀望態度，甚或看淡後市，導致交投下跌，拖累政府三辣招收入。至於買家印花稅（BSD）個案上月有245宗，按月上升36.87%，涉及金額4.2398億元，按月更升47.37%，為三辣招唯一上升的新收樓宇稅項，估計因匯率問題，不少內地資金轉而投資港樓保值。

地監局加強監管代理租賃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理處理租賃交易時，不時會因一份沒有妥善填寫的租約而引致投訴或糾紛，地監局昨日發出一份新執業通告，指除非租約內所有重要條款的空白位置均已填妥，否則地產代理不得安排其客戶簽署該租約，新通告昨日生效。

新執業通告主要涉及租約的細節，講明不論是臨時租約或正式租約，租約上所有重要條款必須全部填妥，包括物業詳情、立約各方姓名、租約期限及其生效日期、租金金額及佣金總額等。若有任何修訂必須先徵求各訂約方的同意。

此外，地產代理必須確保租約內的所有資料真確無誤，並須要在租約上正確述明有關物業的用途，而在未取得業主的同意前，不得把物業的鑰匙交給租客，亦不可提前安排業主確認已收訖租約內所載的任何租約按金。至於有關物業的清單，地產代理應在租約內列出租賃包括的任何傢俱及電器。