

# 首置客傳逾億購君臨複式

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特朗普上場做美國總統對本港樓市影響仍有待觀察息口走勢,豪宅新盤持續受捧。恒隆於九龍站君臨天下傳向一名首置客以1.11億元售出第2座77及78樓複式戶,呎價61,056元,由於發展商提供4.25%樓價作為稅務現金回贈,買家毋須交稅。太古地產於港島東MOUNT PARKER RESIDENCES亦以1.3875億元售出22樓E室,呎價50,491元。

剛以1.11億元購入君臨天下第2座77及78樓複式戶,市傳買方為首置客,單位實用面積1,818方呎,買家採用150天付款方法,並可獲4.25%樓價作為稅務現金回贈,即毋須交稅。至於太古地產於港島東MOUNT PARKER RESIDENCES以1.3875億元售出22樓E室,實用面積2,748方呎,買家為香港人,已享樓價7.5%折扣,及樓價7.5%的稅務現金回贈。

## AVA 55收約百票 投資者逾兩成

資深投資者盧華家旗旗下馬頭角AVA 55首批72伙昨截票,獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,AVA 55 累收約100票,超額登記0.4倍,投資者比例逾20%,並有三組大手客,最大手欲購三伙,其餘為兩伙。該批單位於今晚揀樓。一手盤續修訂稅務優惠配合新辣招。長實

地產與郭炳湘合作的亞皆老街君柏昨為選擇項目之「現金或即時按揭付款二」付款計劃,或「720長成交期」付款計劃的買家,提供全新「代繳成交金額15%雙倍印花稅DSD」優惠,下周一(11月14日)生效。

## 君柏推代繳15%稅抗辣

買家除可繼續獲相關付款計劃的直減樓價折扣外(按定價分別減6%和2%),買家如於下月15日或之前簽署臨時買賣合約,可享成交金額15%的代繳雙倍印花稅優惠,即發展商將為買家代繳全數之雙倍印花稅(上限為成交金額的15%),取代之前代繳8.5%稅款及額外提供6.5%折扣優惠的條款;而首次置業買家可繼續獲長實代繳全數之印花稅(上限為成交金額的4.25%)。該盤10月重新推出以來已售出52伙,套現18億元。消息指,長實於紅磡的VIVA昨再以2,350

萬元沽出2號舖,面積約650方呎,買家為投資者,VIVA現時尚餘2間地舖待售。

## VIVA2350萬沽出2號舖

會德豐地產於屯門掃管笏NAPA昨日推出D10洋房標售,截標時間原為昨日上午11時至下午3時,發展商昨將截止日期延至下周三。

麗新旗下油塘樓盤Ocean One,涉嫌在銷售過程中違反《一手住宅物業銷售條例》,被告麗新子公司中利達有限公司,早前否認6項安排發佈有虛假或具誤導性資料的廣告控罪,但經審訊後,裁判官指案件表證成立,裁判官昨日裁定罪成。經考慮各項因素後,決定就本案當中的6張傳票,各罰款6萬元,合共36萬元。中利達早前被票控19項控罪,承認當中13項,共判罰20萬元。連同今次,合共罰款56萬元。



一名首置客傳以1.11億元購入君臨天下複式戶,呎價61,056元,由於發展商提供4.25%樓價作為稅務現金回贈,買家毋須交稅。資料圖片

## 嘉湖冰火市 損手破頂齊現

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)港府為對應熾熱的樓市「加辣」,上車屋苑嘉湖山莊頓時出現「冰火二重天」!麗湖居有業主去年買入並於日前沽貨,連同辣稅蝕手約50萬元沽,成為加辣後屋苑首宗蝕讓;那邊廂美湖居頂層戶呎售9,592元,刷新屋苑呎價新高,令樓市走向更難捉摸。天水圍嘉湖山莊出現加辣後首宗蝕讓,消息指,麗湖居5座高層C室,實用面積546方呎,作價420萬元成交,折合呎價7,692元。原業主於去年1月以約410萬元買入,是次轉手賬面僅溢價10萬元,不過由於持貨不足3年,料需付樓價10%之額外印花稅42萬元,連同釐印及佣金等其他使費,估計需蝕手逾50萬元。另邊廂,屋苑一個頂層連天台戶呎價直撲萬元水平,消息指,涉及美湖居8座頂層連天台單位,實用面積441方呎,作價

423萬元成交,折合呎價9,592元,刷新屋苑呎價新高。原業主於2008年以140萬元買入,持貨約8年物業升值約283萬元或2倍。

## The Sharp 呎租63元創新高

銅鑼灣銀座式商廈The Sharp錄新高租賃,消息指,該廈中層全層新近獲飲食行業承租,涉及樓面約1580方呎,平均呎租約63元,創該廈新高呎租,按此計算總租金逾9.9萬元。據土地註冊處資料顯示,業主於2013年以約4,740萬元,向發展商金朝陽購入該層物業,是次租出可享回報率約2.5厘。

市場反映,目前該廈其他樓層叫租每方呎約50至60餘元之間。事實上半年銅鑼灣樓上舖市道低迷,今年8月該廈高層戶叫租一度低見每呎30餘元水平。

## 新地12商場今年營業額料增1成



馮秀炎(中)預期,今年新地12大商場營業額料達175億元,按年升10%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)潮流新科技成為吸客的重要元素,新鴻基發展(中國)董事馮秀炎表示,新地重視新科技融入商場,今年聖誕節集團旗下12大商場斥資5,300萬元作推廣,當中800萬用作社交媒體等開支,亦有部分用作VR及AR技術,佔比較去年大幅提升20%。她預期,今年新地12大商場營業額料達175億元,按年升10%。其中大埔

超級城全年人流料9.5億人次,按年升12%,生意額則料3.5億元,亦有望挑戰10%升幅。

她指出,新地12大商場今年聖誕節以英國家傳戶曉的「柏靈頓寶熊聖誕世界巡遊」為題,又以社交媒體及新興潮流科技遊戲,切合千禧世代及潮流顧客所需,推出創新

VR虛擬雪地場館、增設互動AR裝置,並透過iBeacon定位打卡儲分送獎賞等,帶來創意的體驗式消費,搶攻本地客市場。同時又送出總值逾1,000萬元聖誕獎賞,她預期,聖誕節期內(11月26日至2017年1月2日)新地12大商場營業額料達13億元,其中大埔超級城人流料800萬人次,按年同期升8至10%,生意額3.3億元,料升10%。

## 陳茂波：新辣招效果不應太快定論

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特朗普當選美國新總統,市場憂慮美國或加快加息步伐。發展局局長陳茂波昨回應稱,美國總統大選結果的影響有待觀察,目前不必揣測加息步伐。他表示,本港資金充裕,即使美國加息,對本港的影響也不會很大,強調政府調高住宅物業交易印花稅率前,已評估未來數月的利率、經濟、政治情況。

## 強調美加息對港影響不大

陳茂波說,政府宣佈「加辣」措施前,樓市亢奮,8月至9月樓市成交量升幅快,特別是投資收租的數字較多,所以政府及時「出招」抑制投資需求,讓市場冷靜。對於有非本地投資者仍願意繳付新增稅額買樓,

陳茂波表示,不必對措施的效果太快下定論,強調政府會密切留意「加辣」對市場的影響。

事實上,由政府收稅方面可以發現,市場對於過去三辣招的影響已經消化,直接促使政府上週的新一輪加辣措施。根據稅務局最新資料,10月份住宅雙倍印花稅(DSD)錄2,092宗,雖然按月回落20%,但仍屬偏高水平,並連續兩個月企穩逾二千宗水平。雖然10月住宅DSD宗數下跌,但涉及金額約16.25億元,按月反升6.69%,反映樓價急升的情況。

## 三辣招10月稅收按月升20%

此外,10月份買家印花稅(BSD)個案約

330宗及10.229億元,按月上升約32%及102%,宗數創自2014年9月340宗後的25個月新高。額外印花稅(SSD)於10月錄得60宗及2,260萬元,按月升17.65%及11.88%。連同非住宅DSD涉及的稅收6.974億元,三辣招稅收共33.674億元,按月勁升約20%,創紀錄新高。

對於有報道指,有首置買家以一張合約購入多個單位,以減低印花稅支出,陳茂波表示,政府會繼續留意這是否個別情況,不宜早下定論。陳茂波日前於立法會上表示,「回答議員提問,並不代表政府接納他們的宣誓有效」,他昨日強調,他當時是表達政府立場,他仍樂意聆聽議員意見,與他們保持溝通。

## 屋宇署：上季私宅5499伙動工增逾倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府積極推出住宅地皮,推高近年私宅動工量。屋宇署數據顯示,私人住宅連續3個月錄得過千伙的動工數量,9月份更升至2,853伙,按季飆升1.25倍,創6個月新高。而總結第三季屋宇署共錄5,499伙私宅動工,較次季的2,415伙大升近1.28倍。

## 今年料破2萬伙 創16年新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,9月份全港共有5個項目動工,當中最大規模的要數將軍澳日出康城5期,涉及1,600伙;其次,紅磡環海、東岸及西營盤忠正街6至18號地盤,9月份亦正式動工,分別涉及1,008伙及192伙。

今年首三季累計動工量達15,204伙,較去年同期的13,946伙多出9%,估計今年私宅動工量有機會突破2萬伙,創16年新高。

落成量方面,9月份全港共有7個私宅項目,合共1,224伙單位落成,較8月份的803伙大增52%;而今年首三季共有10,755伙私宅落成,僅達政府原先預測落成量的18,200伙約59%,較8月份的約52%、按月增加7個百分點。但預計今年私宅落成量數字仍可望達約1.6萬伙水平,低於政府全年預測的18,200伙約12%。

## 9月共批出13份建築圖則

屋宇署昨日並公佈,9月份共批出13份建

築圖則,新地去年3月以34.8億元投得的大埔白石角科進路與博研路地皮,批准於1層地庫層上,興建10幢18至19層高層住宅,住宅樓面約90萬方呎。新地去年10月以約6.7億元投得石門安耀街商貿用地,批准於2層地庫上,興建1幢26層高商廈,非住用樓面共17.48萬方呎。

永光地產與寶輝控股及相關人士合作的西營盤皇后大道西150至158號項目,准建1幢29層高商廈,住用樓面3.95萬方呎,非住用樓面3,581方呎。嘉里今年5月以強拍方式統一業權的界限街168號及喇沙利道10至12號舊樓,亦准於1層地庫上重建1幢19層高住宅大廈住用樓面約4.54萬方呎。



## 「2016 第十五屆香港珠三角工商界合作交流會」前奏報道

# 智能科技創造商機助企業邁向工業4.0

## — 訪香港生產力促進局主席林宣武

近年環球經濟和政治持續動盪,科技發展則步伐飛快,消費及經營模式經歷翻天覆地的變化,香港的各行各業面臨前所未有的挑戰。香港生產力促進局(生產力局)最近公佈的中小企業營商指數調查顯示,港商對第四季的營商前景信心仍然看淡。面對波動的外圍環境,以及內地經濟增長放緩,生產力局主席林宣武表示,香港工商企業要利用智能科技,創造優勢及增強競爭力。

智能科技可提升營運效率及產業的靈活性,但它並非只是生產或服務行業的工具,純粹解決珠三角勞工不足或代替人手執行重複或厭惡的工序,更重要的是運用顛覆性的先進技術和數據,革新供應鏈上各個環節的營運模式。例如利用感應器及智能機器人技術,配合物聯網技術及大數據分析,企業可以針對消費者的個別需要,及時提供少量而精的產品和服務,為顧客帶來新的客戶體驗,從而帶動市場的需求,為業者開拓新的商機。

## 工業4.0革新營運模式

利用智能科技和數據串連生產和服務的不同環節,發展智能產品和服務,其實是近年全球最炙手可熱的「工業4.0」的精髓。林宣武表示:「全球工業買家已開始將『工業4.0』元素加入採購指引或訂單條款,若不能達到要求將會影響香港廠商在國際市場的競爭優勢。港

企需捨棄過往從事『低成本、高毛利』的作業模式,盡快投入智能生產的『工業4.0』。」生產力局近年推出了多項新的支援項目,協助業界逐步邁向「工業4.0」。林宣武說:「面對第四次產業革命的衝擊,生產力局繼續擔當先行者的角色,協助香港企業將業務升級轉型。事實上,香港製造業踏上『工業4.0』的智能化道路,並非遙不可及。我們透過全方位的顧問服務,向企業推廣及採用『工業4.0』重要技術和概念,例如智能機械人、3D打印及物聯網的資訊保安、大數據分析等。」

## 全方位支援升級轉型藍圖

林宣武表示,生產力局推廣智能製造技術,協助企業提升水平,正好配合「中國製造2025」的國家發展戰略。該局去年協助一家本地玩具廠發展邁向「工業4.0」的全面策略路線圖,並協助廠商的管理層認識

「工業4.0」的前景和技術要求,從而制訂一系列推行「工業4.0」的先導項目計劃。預計在推行項目後,廠商可增加五成產量,同時減少五成勞動力。廠商更可開展智能產品和服務的全新業務模式,令未來三年業務可持續增長。此外,生產力局正協助一家本港上市的電器及控制器生產集團位於惠州的基地推行示範項目,建立智能化生產線,提高生產效率及產品靈活性,並為日後更廣泛實踐智能生產作部署。除了為企業度身訂造推行「工業4.0」的策略外,生產力局也展開橫跨多個行業的推廣項目,介紹最新的關鍵技術、推行策略和商機,內容包括與領先的智能技術夥伴合作,共同推動本地產業採用智能生產管理;並夥拍德國「工業4.0」生產技術研發機構,開展對行業從業員的認證培訓,及發展「工業4.0」智能工廠認證計劃。談及目前本港工業的發展,林宣武指,製造業一直推

動全球經濟發展,永遠具有存在價值,只要業界繼續努力不懈利用智能科技為產品和服務增值,以創新的營運模式爭取新市場,便能立於不敗之地。

## 「創新科技 成就未來」研討會

「香港珠三角工商界合作交流會」是粵港兩地有關機構在珠三角聯合舉辦的工商界年度盛事,今屆合作交流會將於12月9日以「科技成就未來 深港合作共贏」為主題在深圳市舉行。交流會的主要活動包括於上午舉行的「創新科技 成就未來」研討會,暨參觀位於深圳市光明高新科技產業園的東江集團的生產基地。東江集團主席李沛良將於「CEO對話」環節,與生產力局總裁麥碧儀對談,分享如何推行智能化和自動化達致企業升級轉型,帶領集團由初期從事模具製造業務,發展成中國領先的一站式注塑解決方案供應商的成功經驗。這些企業創新發展策略,對珠三角商有極大的參考價值。



香港生產力促進局主席林宣武