

「自製首置」兩年新高 逼政府出招

上月「甩名」502宗 不乏多重內部轉讓

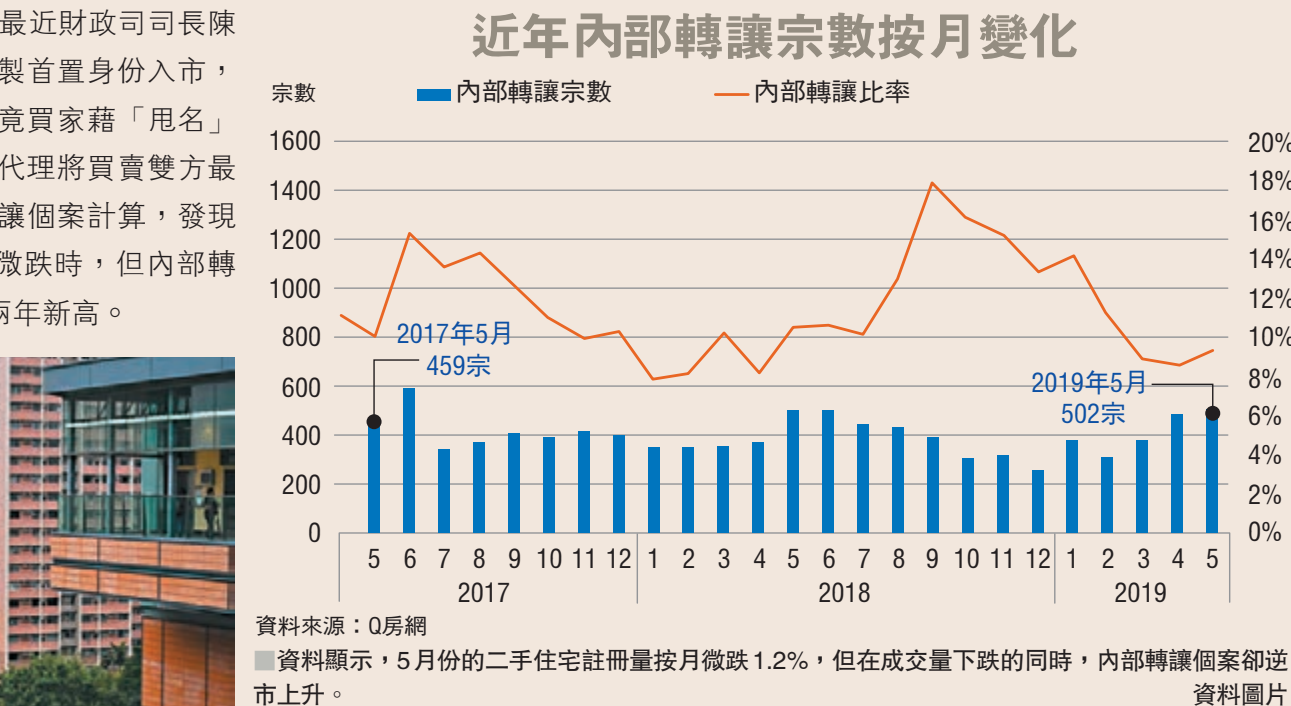
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近財政司司長陳茂波表示，留意到部分買家藉自製首置身份入市，令市場推測政府或就此出招。究竟買家藉「甩名」自製首置身份入市有多嚴重？有代理將買賣雙方最少有一個姓名相同，列為內部轉讓個案計算，發現5月份當市場二手註冊宗數按月微跌時，但內部轉讓宗數個案卻錄得502宗，創近兩年新高。



Q房網香港數據研究中心根據土地註冊處資料，顯示4月及5月份的二手住宅註冊量均錄得逾5,000宗，為6年半以來再次出現，而當中5月份的註冊量為5,336宗，按月微跌1.2%。但在成交量下跌的同時，內部轉讓個案卻逆市上升，顯示市場上透過「甩名」變身「首置」人士有上升趨勢，或者會成為政府日後出招的理據。

「甩名」變身「首置客」入市

Q房網將買賣雙方最少有一個姓名相同，列為內部轉讓個案計算，5月份錄得502宗內轉成交，連升3個月，按月再升3.29%，創2017年7月以來的新高。而內部轉讓佔整體二手成交的比率終止三個月跌勢，由4月份的8.6%升至9.3%。事實上，若去除該類成交及收



購重建宗數，5月份二手市場交投按月有較明顯的跌幅。

而當中仍不乏多重內部轉讓個案，有豪宅業主，將兩個豪宅單位作內部轉讓，涉及成交價高達6,300萬元，估計有關豪宅業主，於上月「甩名」後，有機會於稍後能再以「首置」身份入市。金額方面，5月份二手註冊涉及總金額逾462億元，按月升起過26億元，升幅6%。二手市場持續暢旺，平均成交價亦連升4個月，由平均每宗約807.38萬升至約866.23萬，升幅9.9%，屬於量跌價升。

但值得注意的是，內部轉讓比率增加，計算上拖低整體二手成交價。Q房網統計，去除一次購入多個單位的成交，5月份非內部轉讓平均成交為940.1萬元，而內部轉讓平均價較低，僅為

779.2萬元，僅是非內部轉讓的82.9%。換另一個角度，若只計算非內部轉讓成交，其實5月份平均價由845.5萬元升至940.1萬元，按月急升11.2%。

非首置辣稅一律交15%

業內人士指，由於首置身份買樓與非首置之間，所繳交的稅項差距極大，首置所交從價印花稅由100元至4.25%，而非首置則一律15%，亦因此不少「有樓人士」都選擇「甩名」再入市。而5月份的成交宗數主要反映4月份，當時中美貿易戰未惡化，市場對後市仍然樂觀，不少「有樓人士」都想趁機會增購物業，市場內部轉讓自然更加活躍。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，業主內部轉讓逆市上升，反映當時投資

情緒高漲，業主看好後市做內部轉讓；但隨着中美貿易摩擦加劇，股市出現明顯調整，甚至有個別大型銀行開始下調住宅物業估價，業主對後市取態可能轉趨謹慎，相信本月二手註冊量會有較明顯的回落，但應該會有4,000宗以上。

議員建議須「過冷河」5年

資料顯示，財政司司長陳茂波近日表示，政府已留意到部分買家藉自製首置身份入市。市場推測，政府或可能就此出招。立法會議員謝偉銓早前指，透過「甩名」自製首置身份雖然不犯法，但變相助長有經濟實力的買家透過不斷「甩名」再入市，以避交辣稅，建議政府首先須明確界定「首置客」的定義，同時限制業主「甩名」後5年內不可以首置身份入市。

上源第1座樓王今開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場憧憬本港銀行有機會跟隨美國減息，港股大幅反彈，加上新一期居屋明日截止接受申請，發展商借勢加快推盤步伐。內房萬科旗下屯門掃管笏上源今日將搶先公佈首度推出的第1座樓王 Grand Le Point 價單，而新地旗下屯門景秀里御半山II亦部署週內開價。另一內房福晟國際旗下何文田喇沙利道晨林亦於今日開放現樓示範單位，料快開價。

萬科旗下屯門掃管笏上源共有1,154伙，包括5座住宅大樓及30幢洋房，自去年10月推售至昨日止已售878伙，分佈於第2a、2b、3a、3b、5a、5b、6a及6b座。至於第1座樓王 Grand Le Point 同樣分第1a、1b座，共有196伙，單位實用面積由332至2,296方呎。萬科香港市場營銷與客戶關係部董事周銘禧於今年4月初還表示，上源第1座樓王及餘下28座洋房冀以現樓（即明年2月）推售，然而5月初中美貿易戰惡化，上月底發展商一改口風，透過公開表示部署短期內推售第1座樓王 Grand Le Point，而上周末發展商更於深圳為上源進行大灣區推介，推售步伐明顯加快。

啓德嘉匯特色戶6412萬沽

新盤成交方面，嘉華國際部署推售啟德嘉匯之際，系內同區已入伙的嘉匯昨以6,412萬元售出低座第5座6樓A室頂層連天台特色單位，連一個車位，單位實用面積1,832方呎，另有1,101方呎平台及1,695方呎天台，呎價3.5萬元。

恒地石硤尾舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地繼續「收割」旗下舊樓地盤，新近就石硤尾耀東街項目兩個舊樓地盤，向土地審裁處申請強制拍賣，物業估值近2.63億元。資料顯示，發展商去年已就鄰近地段申請強制拍賣，今次地段如成功強拍，將與之合併發展。據恒地年報，整個地盤合併後的總地盤面積約45,526方呎，預計未來可建樓面達到409,734方呎。

估值逾2.6億

恒地申請文件顯示，其中耀東街1及2號，佔地約2,475方呎，現為兩幢4層商住物業，1至3層住宅，地下為商舖，樓齡已經65年，申請人持有約87.5%業權，物業未重建前估值約8,400萬元。另一個申請地盤位於同一街道，地址耀東街9至14號，由3幢4層高商住舊樓組成，發展商亦已收購約87.5%，佔地約7,725方呎，估值近1.79億元。

買家審慎 二手頻現劈價盤

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近日中美緊張局勢，令樓市有轉向勢頭，令業主心慌慌減價求售，元朗半新盤世宙有業主劈價走貨，有2房戶以680萬元沽出，議價減幅達一成。中原地產王勤學表示，貿易戰陰霾下，樓市買家入市態度審慎，元朗區本月暫錄約19宗二手成交，多個大型屋苑仍未錄得成交。最近陸續有業主增加議價空間，唯與買家期望的10%以上議幅仍有差距，致成交膠着。

世宙單位減價70萬沽

王勤學表示，半新盤世宙錄得1座中

層D室的二手成交，實用面積426方呎，屬2房間隔，叫價750萬元，業主近日讓步減價，最終以680萬元沽出單位，共減70萬元或9.3%，實用呎價15,962元。原業主於2015年12月以500.6萬元購入單位，持貨3年多，賬面獲利179.4萬元，升值約36%。

萬景峯沽盤減幅3.4%

此外，同區蝶翠峰亦錄得大幅減價，12座低層H室錄得減價易手，實用面積449方呎，採2房間隔，叫價552萬元，減價8.2萬元或1.5%，以543.8萬元沽出，實用呎價12,111元。原業主於

2016年5月以363萬元購入單位，持貨3年，賬面獲利180.8萬元，升值約50%。

中原地產黃超華表示，大市氣氛影響下，買家入市信心不足，近期荃灣區二手交投十分淡靜，近日陸續有個別業主態度軟化，減價求售。

黃超華透露，萬景峯錄得1座高層A室易手，實用面積1,026方呎，屬4房1套加儲物房間隔，叫價2,050萬元，業主近日擴闊議價空間，累減70萬元或3.4%，單位日前以1,980萬元沽出，實用呎價19,298元。原業主於2007年4月以792.8萬元購入單位，持貨12年，賬

面獲利1,187.2萬元，單位期內升值1.5倍。

嵐山單位398萬逆市成交

有買家無懼大勢，以用者自負心態，高價買入上車迷你盤，其中大埔嵐山新近錄得開放式戶以接近400萬元成交，創屋苑同類單位次高紀錄。利嘉閣地產唐曉輝表示，市場錄得大埔嵐山開放式戶高價成交，成交單位為9座中層H室，實用面積196方呎，採開放式間隔，以398萬元易手，實用呎價20,306元。據悉，造價創屋苑同類單位紀錄次高，去年7月一個181方呎開放式單位以401萬元成交，創屋苑開放式單位新高成交價，呎價22,155元，同創屋苑呎價紀錄。

工商資訊

大灣區優等聲香港海選啓動

第七屆流行曲歌唱大賽2019暨粵港澳大灣區優等聲港區海選啟動禮，日前在香港九龍城廣場舉辦。

專程到港出席啟動禮的蓮花衛視台長李自松表示，大灣區優等聲粵港澳校園歌手大賽，將於今年9月在澳門銀河百老匯舉辦決賽，這既是一個青少年展示自己才藝的舞台，也是大灣區人文建設、讓粵港澳心靈相通的一個賽事，以期更多的青少年認識大灣區建設的重要意義。大賽將會在大灣區的11個城市做海選，5月份做完了澳門的海選，6月1號香港海選，接下來到廣東9個城市做海選。在海選出每個城市的代表選手之後，將會對選手進行培訓，相信會打造一個在粵港澳大灣區非常有傳播力的青少年校園文化品牌。

主辦單位、香港中西區聯誼會主席黃敏儀表示，第七屆「凝心共聚」流行音樂歌唱大賽，超過100名的年輕朋友參加。舉辦賽事的宗旨是以音樂作橋樑，



■第七屆流行曲歌唱大賽2019暨粵港澳大灣區優等聲港區海選啟動禮現場

讓年輕人在舞台上一展所長，尋找自己的理想。今屆歌唱比賽同時啟動了另一賽事——粵港澳大灣區優等聲校園歌手大賽。9+2城市包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶以及澳門和香港都會舉行海選。在香港區，成績優異並且具有學生身份的優勝者，將會代表香港出戰在9月份舉辦的大灣區優等聲總決賽。

ATIF：劉軍擔任亞洲時代執行董事兼首席執行官

亞洲時代控股有限公司（納斯達克股票代碼：ATIF）日前宣佈，根據公司戰略發展需要，公司董事會一致推選劉軍接替王秋麗新任執行董事兼首席執行官（CEO）。

劉軍擁有應用物理學士學位、美國卡姆登大學國際金融博士學位，同時他還擔任哈爾濱市政府特聘經濟顧問、清華大學及北京大學的EMBA客座教授，並在多所高校出任電子商務專家委員會委員。他曾獲2007年度中國優秀企業家稱號，2018年更榮獲年度中國金融證券界最高獎項金紫荊獎「最佳上市公司CEO」稱號。

劉軍表示，會借助自身輔導多家企業成功在美上市行業經驗，幫助亞太區更多中小型企業從債權融資方式向股權融資方式轉型，助力其走向國際資本市場。同時，亞洲時代將開始金融行業公司併購，公司將收購開展網絡證券、投行業務，為自身服務的IPO上市客戶進



■新任亞洲時代執行董事兼首席執行官（CEO）劉軍

行股票承銷及證券交易業務，完善集團服務體系，為公司發展進行多元化經營。另外，今年亞洲時代將陸續在新加坡、馬來西亞、越南等地建立業務分支機構，開展亞洲區域的業務，為集團和投資人獲取更好的經營收益。據悉，亞洲時代是一家為亞洲地區中小企業客戶提供境外上市輔導服務的顧問機構，自2015年成立以來，通過其專業、誠信、高效、務實的境外上市一體化服務，已成功推動十餘家中國企業成功登陸國際資本市場，被業內譽為「上市專業戶」。

高衛蟬聯「中銀香港企業環保領先大獎2018」多項殊榮



■高衛及旗下多達40項管理物業，分別在「中銀香港企業環保領先大獎2018」中榮獲「環保優秀企業」及「環保傑出夥伴」，成績斐然。

高衛物業管理有限公司一直積極貫徹綠色管理方針，持續