



樓市轉差 新批樓貸連跌3月

香港文匯報訊 (記者 馬子豪、梁悅) 受6月金管局要求銀行進一步收緊按揭成數及匯豐於6月帶頭加按息影響，今年下半年樓市交投明顯轉淡，連帶按揭貸款額需求也持續放緩。金管局昨公布，8月份新批出的貸款額持續第3個月下挫，按月進一步減少10.3%至158億港元，創下09年2月以後30個月的單月新低，宗數則減少5.5%至6,780宗。

上月批貸158億減10%

其中涉及一手市場的貸款減少9.2%至25億港元，二手市場的減少11.9%至105億港元。至於反映6至7月市況的新取用按揭貸款額，8月份按月減少27%至147億元，創下近28個月新低，按年跌幅較

7月份的16%有所加劇。

計及9月份匯豐及中銀帶頭調高按息，已是今年內第五次上調，而過往以低息榜樣的折息按揭(H按)，已上調至與最優惠利率為定價的按揭利率(P按)看齊，甚至更高；加上在本港貸存利率的上升預期下，亦因此引發更多置業人士重選P按，令P按比例大幅回升至逾40%水平。

8月份P按的使用比例已由7月份的25.9%，大幅攀升至8月份的42.1%，其中大部分實際息率定於2.25厘以下；至於H按，則由7月的72.9%，大降至8月的55.8%，主要反映銀行調高以銀行同業拆息作為定價參考的按揭息率。

截至8月底，本港未償還按揭貸款總

額，按月增0.4%至7,971億港元。而按揭貸款拖欠比率及經重組貸款比率均沒有變動，分別為0.01%及0.03%。

第3季新取用貸款料跌30%

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，9月份大型銀行再度上調按揭息率，進一步空襲整體樓市交投，二手交投表現呆滯，而發展商推盤步伐放緩，一手市場表現呈弱勢，按揭市場亦陷入調整局面，跌勢將延續至10月份，第三季新取用按揭貸款預計按季跌逾30%。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳預期，第4季按揭市道，將拖累下半年按揭貸款量出現明顯負增長。

首8月私宅動工增近倍

26項目涉5324伙 上月佔逾4成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 儘管私宅供應緊絀的格局未變，但發展商加快落實興建項目，卻是不爭事實。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，根據屋宇署昨日發表最新數據，今年8月份全港共有5個私人住宅項目動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），涉及單位2,285伙，按月激增逾1,140倍外，單月增量更創下近24個月新高；綜合首8個月，動工私宅單位數量共有5,324伙，按年升97%，反映本地私宅動工回升的現實。

資料顯示，上月本港共有5個私宅項目動工，雖然中小型項目佔多，但卻有1個單位逾千的大型項目開始動工，項目屬於市建局旗下灣仔利東街/麥加力歌街的市區重建項目，單位總數多達1,299伙，相信規模屬近年港島區最大；另外還包括粉嶺龍躍頭沙頭角道項目（728伙）、屯門鄉事會路76至92號（100伙）、西灣河西灣臺1至10號（92伙）及九龍塘太子道西211號（66伙）。連同上述項目在內，今年首8個月共有26個私宅項目正式動工，單位總數共5,324伙。

利嘉閣全年動工9500伙

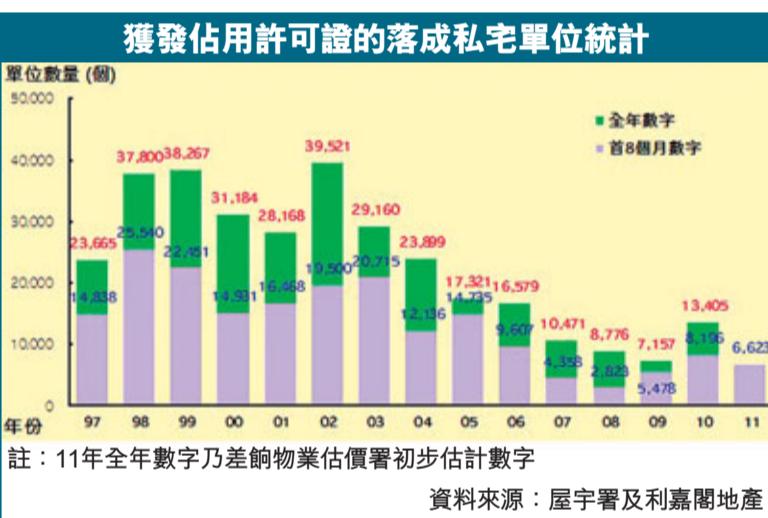
周滿傑指出，自去年開始，土地拍賣舉行次數頻密，拍賣地皮規模不少，相信部分項目可以趕及在今年第四季前開始動工，料可增加今年潛在動工私宅單位數字；港鐵上蓋項目及將軍澳區不少填海項目的

地盤平整工作已開展，估計離開正式動工日子不遠，再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目作粗略推算，今年全年私宅動工量最終可達8,500至9,500伙水平，較去年增加約76%。

累積落成6623伙未達標

屋宇署的數據亦顯示，今年8月份全港共有5個私人住宅項目，合共1,931伙單位正式落成（以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準），按月彈升接近9倍；不過，今年首8個月累積落成單位數量則只有6,623伙，數字仍較去年同期的8,196伙相差19%；與過去十年同期平均數值約11,402伙比較，亦相差達42%，可見私宅落成進度仍然十分緩慢。

周滿傑表示，由於首8個月住宅落成量僅佔政府年初預測的全年落成量10,675伙的62%，加上9、10月份傳統風季未過，部分項目落成的進度



外交部公署擴建批出

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府去年11月以象徵式的1,000元地價，將半山波老道一幅佔地2,100平方米的政府用地，撥批予外交部駐港特派員公署擴建。屋宇署昨公布，地盤獲批建1幢4層高物業（建於3層地庫之上），其中住宅用途佔約9,639呎，非住宅用途佔約33,208呎，可望滿足公署對額外地方的需要，包括作為公署特派員的新官邸。

樓高4層連3層地庫

不過，屋宇署卻「擺烏龍」，公布地盤批則的

同時，未有列明「連地庫3層」，僅顯示地盤將興建1幢7層高物業，與去年底政府所指，物業最多興建1幢地面以上4層高的建築物，足足多出了3層，即時引起傳媒疑問，並群起追問。

政府發言人於傍晚時間以電郵解畫：「根據建築圖則，上述地盤樓宇高度不超過主水平基準以上130米，而現時的設計為一幢在3層地庫上建4層高的建築物，與在去年11月公布的樓宇高度及地庫以上建4層高的設計並沒有分別。」業內人士批評，屋宇署不應犯這種低級錯誤，影響政府公信力的同時，亦導致市場不必要的誤會。

旺角地舖減價16%租出

香港文匯報訊 (記者 周穎) 位元堂旗下旺角彌敦道732號地舖連入則閣，為吸納穩定租客，不惜減價3萬元或16%，租予連鎖傢俬店。

利嘉閣(工商舖)崔嘉樹表示，彌敦道732號地舖

連入則閣，地舖建築面積約1,590平方呎，入則閣建築面積約1,200平方呎，租客為連鎖傢俬店。業主原本叫價18萬，呎租約64元，現以每月租金約13萬承租，減幅16%，呎租約46元，租約期3年。

南豐蘿寧園巨盤圖則批出

南豐蘿寧園位置地圖



香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 南豐旗下大型豪宅重建項目，昨獲屋宇署批則，可於5.72萬呎的地盤上，興建4幢25至26層高物業（建於3層平台及2層地庫之上），住宅樓面達47.1萬呎，市場預計總投資額高達70億元。此外，港鐵將軍澳第86區的日出康城第3期地盤G，亦再批出可建3幢高廈，涉及逾百萬呎住宅樓面。

建4幢26層高住宅

港島區最大型公務員合作社篤箕灣道蘿寧園，現址為5座5層高的舊樓，一梯4伙。今年5月時獲南豐成功收購全數100%業權，收購呎價達8,450元/平方呎（實面積計算），由於合作社需要補兩次地價，據悉南豐已支付首次補地價費用約5億元，之後需進行地契修訂，再補地價達約40億元左右，才能按現時8倍地積比率發展，預料連建築成本等，投資額將超過70億元。

康城第3期G可發水

此外，港鐵再獲批出將軍澳第86區日出康城第3期地盤G，消息人士透露，項目所有期數均已獲批圖則，並且全數可沿用舊發水修例發展。今年4月開始，日出康城已獲批出多份圖則，發展樓面約1,500萬呎。業內人士指，這批樓面均可用舊制發水，雖成功「趕搭尾車」，但就為市場樹立不良的先例。

匯豐石門門建14層大樓

據悉，地盤G批准興建3幢56至59層高住宅（全數建於4層平台之上），總發展樓面達111,58萬呎，包括1.47萬呎非住宅樓面。港鐵今年初曾表示，日出康城第4期將於明年首季招標，第5及7期暫未有招標時間表。匯豐去年以8.16億元奪得的沙田石門安耀街、安群街與安麗街交界地皮，批建1幢14層高辦公室（連2層地庫），可建樓面達471,189呎。

今年5月獲批補地價9,077萬元的元朗禮禪村住宅丙類地盤，佔地41,366呎，批建16幢3層高住宅物業及1幢2層高商業設施，樓面約29,849呎，市傳買家為新世界及有關人士。科達地產旗下淺水灣121號明苑，批准重建為1幢27層高的分層住宅，可建樓面達36,380呎；淺水灣道73號，亦批建1幢4層高獨立屋，樓面約9,820呎。

荃灣華人永遠墳場亦批准擴建，興建1幢4層擺骨灰龕物業，樓面約7,402呎。屋宇署8月共批出27份建築圖則，其中港島7份、九龍6份及新界14份。申請圖則數量24份，按月微跌7.7%。

8月部分獲批圖則的住宅項目

項目	座數(幢)	用途	樓層(層)	總樓面	發展商/業主
將軍澳第86區第3期地盤G	3	分層住宅	56至59	1,115,805	港鐵
沙田石門安耀街、安群街與安麗街交界	1	辦公室	12	471,189	匯豐銀行
蘿寧園	4	分層住宅	25至26	457,600	南豐
青山道372至380號(重大修訂)	11	洋房及分層住宅	3至5	78,734	CitiJoy(申請人)
中半山波老道土地(擴建)	1	外交部駐港特派員公署	7	42,847	中國外交部
貢炳連道142至154號(重大修訂)	1	分層住宅	22	43,715	田生
南區淺水灣道121號	1	分層住宅	27	36,380	科達集團
上環些利街2及4號	1	商住	27	29,933	資本策略

*不包括平台及地庫等

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

領凱售近500伙套30億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受環球股災、銀行連番加按息等夾擊，長實地產投資董事黃思聰昨表示，將軍澳日出康城領凱自上周五開售以來，3天累售近500伙，套現約30億元，本周五或以前會預留55伙已登記的準買家作優先選購，日內會公布內地客於十一黃金周的銷售安排。

預留55伙予準買家選購

黃思聰指出，近2天售出的單位中，約近60%為上周五前已登記的準買家到場揀樓，為免令尚未到場的1,200個已登記者失望，因此預留已推出的30伙4房山景戶及25伙3房山景戶，於本周五或以前予已登記但未有到場的準買家作優先選購。他相信，相對股市、黃金表現而言，買樓相對較保值，樓市亦相對較平穩，加上外圍波動下，長線計，買樓比買股票更安全及安心。

他稱，上周五因應市場對不同單位的需求推出600伙，現時尚有100多伙待售中，約70伙山景戶、30伙為園景戶，其中200多伙4房戶已售出近80%，現時尚餘40多伙4房山景戶，於第9及第10座的3房戶尚有約30至40間3房山景戶。至今領凱第11座LC、LD、RA、第9座LD及第10座RA已沽清。未來會視乎市場需求作適量加推。

用家佔6成 投資者佔3成

對於近期外圍經濟及金融市場急劇轉壞，黃思聰表示，領凱以合理價推出，市場有一定購買力，不擔心影響銷情。他強調，領凱已公布接近全部共1,167伙價單，只是為了增加售樓透明度，並非代表要一次過推售所有單位，基於領凱是20個月樓花期，餘下567伙將分階段