

盛世未售4房戶下周加價5%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 全球7大央行救市，令開錢有機會流入樓市下，長實及港鐵合作的大圍站盛世繼日內把部分已公布價單但未售的第5座3房戶加價5%後，已公布價單但未售的4房戶亦會最快於下周加價，加幅料逾5%。

加價重推單位約80伙

長實地產投資董事郭子威昨表示，因應市況轉變，盛世會分批把已公布價單但未推售的數十伙第5座3房戶加價5%，首批約10至20伙，最快於昨晚或今日公布加價後新價單，4房戶亦最快於下周加價，加幅料逾5%。盛世至今已推出312伙價單，至昨日止已售出近200伙，不計今日推售的32伙低層園景，可供隨時抽出加價重推的單位約80伙。

周末吸引大批內地客參觀

他稱，今日中午起盛世會分批推售第3及5座32伙低層「香薰園林大宅」，計入指定客戶 (即沙田、九龍塘及名城1及2期業主或租客) 可享2%樓價折扣後，平均即供呎價7,560元，此批單位面積972至1,103呎，即供售價由747.5萬至825.2萬元。

為進一步吸納內地及香港的買家，郭子威指出，長實於昨日起於深圳中心城及香港沙田置富第一城等進行為期1個月的內地及香港路演，花費約500萬元，深圳中心城的路演至12月11日止，本月下旬會到羅湖區路演，並會安排專車接載。至於香港方面，由11月21日至12月18日，會先後於沙田置富第一城及馬鞍山廣場展開大型巡迴路演，由專人講解項目特色及優勢。



■長實郭子威(左)及曹皎明表示，盛世於12月內會進行內地及香港同步路演。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

他稱，上周末已有2,000組內地客到紅磡售樓處參觀及選購，估計本周末會有2,500組內地客到場參觀及選購，料內地客比例會維持30%。盛世的3房比例為20%、4房比例為80%。

央行出招股市飆 暫樓量反彈

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 全球7大央行救市，有助紓緩歐債危機，中國人行減存款準備金率，歐美央行亦聯手壓債息，全球股市隨即急速反彈，業界預料本地樓價亦可能反彈。

連跌4個周末後回升

美聯物業董事何銘培表示，受惠於7國央行聯手救市，在全球「放水」放鬆銀根下，令恆指連續兩天顯著反彈，為市場帶來正面消息，帶動本港樓市終見起色，12月首個周末預約睇樓量止跌回升。據美聯物業分行統計資料，本港15個二手指標屋苑於本周末(12月3日至4日)預約睇樓量錄得1,638組，較上周末同期1,565組回升約4.7%，連跌4個周末後首見回升。

反映11月下旬登記的港島區樓價已率先反

彈。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，港島區中原城市大型屋苑領先指數最新報105.50點，中止連續7周的下跌，反彈升2.14%，向來牽頭的港島區樓價反彈，而且反彈力甚強，是港島區在今年48周以來第六次錄得逾2%的按周升幅。

港島區樓價指數升2%

整體樓價方面，最新中原城市領先指數CCL輕微向上，報97.24點，較上周的97.09點上升0.15%。大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.30點，較上周的94.48點下降0.19%。

其他三大分區大型屋苑指數均錄得下降。九龍區指數報95.30點，按周下降1.97%。新界東及新界西指數分別報91.93點及76.06點，按周分別下降0.15%及0.31%。

上月加按息幅度忍手 市佔率升至23.8%

中銀樓按超匯豐膺一哥

香港文匯報訊 (記者 周穎) 中銀香港上月樓按加息幅度忍手，即成功力壓匯豐，榮登11月現樓按揭一哥寶座。根據土地註冊處最新數據顯示，11月份現樓按揭登記市佔率中，中銀香港達23.8%，涉及按揭登記宗數1,826宗；而第二位為匯豐銀行市佔率則為23%，有1,769宗。業界預期，樓市弱勢依然，料拖累未來按揭登記數字將持續偏軟，而息口方面，預期實際按息將介乎3至4厘水平。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳表示，根據土地註冊處最新數據顯示，11月份銀行現樓按揭登記7,675宗，較10月份數字回升5.9%，數字雖連續兩個月反彈，但仍持續三個月處於8,000宗以下低水平。其中，中銀香港於11月份以23.8%現樓按揭市場份額，反超前連續11個月高踞榜首的匯豐 (市佔率23.0%)，榮登現樓按揭冠軍寶座。

中銀上月P按低0.3厘

她指出，9月份樓按加息潮中，匯豐及中銀香港加息幅度並不一致，匯豐調高H及P按息達半厘，相反中銀調高H按息僅0.2厘，P按息則維持不變，令兩大行息差擴闊；尤其中銀的P按息曾一度較匯豐低0.3厘至0.6厘，加上P按選用比例正在回升，成為中銀香港按揭市場份額增加的動力。

首11月現樓按揭12萬宗

根據經絡按揭轉介研究部指出，11月份登記數字主要反映10月份市況，事實上，10月整體交投表現疲弱。總結今年首11月現樓

按揭表現，累積錄121,071宗，較去年同期153,423宗，大幅減少21.1%。展望明年，銀行將以正面而審慎的態度以爭取市場份額，而息口方面，預料銀行將會以循序漸進的步伐調整按息至合理水平，預期實際按息將介乎3至4厘水平。

恒生樓花按佔率稱冠

另外，經絡按揭轉介研究部資料反映，市場觀望氣氛濃厚，加上欠缺大型焦點新盤，11月份樓花按揭錄得164宗，按月大幅回落28.7%。而恒生銀行佔樓花按揭市場1/4，至25%，重奪榜首，自去年五月後再度居首；第2位匯豐銀行，市佔率亦有22%；第3位為中國銀行香港，市佔率維持21.3%；第4位為渣打銀行，佔13.4%。

而其中100宗的樓花按揭主要來自瓊瑤，佔該月樓花按揭市場61%；其次分別為領凱及天鑑，各佔市場19及18宗。經絡按揭預期，11月新盤為樓市焦點，與此同時，金融機構及銀行紛紛推出多種按揭計劃產品配合客戶需要，料12月樓花按揭優勢得以止跌回升。



■中銀香港重奪現樓按揭首位。



■現樓按揭連續兩月回升。

11月銀行現樓按揭佔有率統計

排名		銀行	樓按合約登記 宗數(宗)	佔有率	
11月份	10月份			11月份	10月份
1	2	中銀香港	1,826	23.8%	17.7%
2	1	匯豐銀行	1,769	23.0%	22.6%
3	3	恒生銀行	1,329	17.3%	17.0%
4	4	渣打銀行	633	8.2%	8.2%
5	5	花旗銀行	274	3.6%	6.0%
6	6	東亞銀行	221	2.9%	3.0%
7	6	大新銀行	201	2.6%	3.0%
8	9	星展銀行	170	2.2%	2.7%
9	10	永隆銀行	127	1.7%	2.2%
10	15	南洋商業銀行	115	1.5%	1.3%

四大銀行市佔率：72.3%(+6.8個百分點)*

十大銀行市佔率：86.8%(-1.6個百分點)*

所有銀行及財務機構：7,675宗(+5.9%)

以上統計包括現樓私人住宅、工商舖、居屋及車位物業，但不包括樓花。*與10月份數字比較。

資料來源：中原按揭經紀研究部及土地註冊處



■觀塘巧明街116至118號萬年工業大廈。

將軍澳限量地下月6日截標

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 將軍澳第66B第2區限量住宅土地，於昨日起開始公開招標，截標日期為明年1月6日。

料新地志在必得

業界指出，該地皮與新地去年以每呎樓面地價4,628元投得的66B區屬相連地皮，由於將軍澳區未來持續有新供應，反應未必太熱烈，料新地會志在必得，估價約15億至20億元，樓面呎價介乎3,150至4,000元。

該地皮面積約88,911呎，地積比率約5.5倍，可建樓面達488,178呎，指定作非工業 (不包括倉庫、酒店及加油站) 用途，其中住宅不可以超過44,379呎，非住宅樓面不可超過44,379呎，覆蓋率

不超過50%。該地皮規定住宅單位總數不得少於590個及不得超過620個，即平均每伙建築面積約815呎。

地皮估價約19億

美聯測量師行董事林子彬預料，相連已有項目的發展商會有興趣，可進一步擴大地區市場佔有率，以及產生協同效益。有關的條款限制與今年9月拍賣的將軍澳第66A區限量地皮相若，他估計，地皮估價約19.5億，每呎樓面地價4,000元。

中原測量師行估價部執行董事張競達指出，該幅地皮為限量地，限制較大，單位剪裁靈活性降低，有機會令發展商出價相對審慎，地皮估價同為19.5億元。

柏秀中心申改裝酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府銳意活化工廈市場，最近並推出多項放寬措施，增加誘因。再有財團就旗下工廈向城規會申請改裝為酒店，位於觀塘巧明街115號的柏秀中心，樓齡15年，地盤面積約9,393呎，樓高26層 (包括1層地庫)，涉及改裝的樓面達11.3萬呎，改裝後將提供174個個房間，平均房間面積約356呎。

大廈改裝後將不超出現有工廈的建築圖則中准許的樓面、高度及體積亦不會增加。市傳工廈現時的持有人為香港寶的集團主席陳振彬，其現時亦為觀塘區議會主席。其次，嘉里旗下九龍灣危急品貨倉申請興建豪宅，最近接獲4份意見，3個支持，創建香港則反對，認為地盤應保留發展商業用途，並且地面向海濱方向應增加餐飲設施。

此外，有財團就屯門掃管笏樂怡街5號，申請由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其

他商業及康樂設施」地帶，改劃為「住宅(乙類)14」，並修訂分區大綱圖有關該用途的註釋部分。

掃管笏樂怡街擬建10幢洋房

擬興建10幢3層高屋宇，涉及住用樓面達20,990呎，並設有一間樓面538呎的便利店。地盤現址為物業研究化驗有限公司，附近的住宅包括青山別墅及文豪別墅。

雅居樂突延南丫島項目申請

原定今日於城規會審議的南丫島博寮港大型綜合性項目，雅居樂等突然在日前申請延期。城規會發言人指，申請人的延期理由是需時間補交資料，允許延期至本月中會議。另外，因日前城規會審議有關政府擴建將軍澳堆填區的事宜，個別原訂本周五審議的申請，需延至下周二再續。

爹核士街舊樓 恒基申強制拍賣

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 看好西環區發展潛力，再有財團就西環舊樓入紙申請強制拍賣，最新一宗來自恒基及相關人士旗下爹核士街23至29號，分拆兩個地盤申請，分別已持有90%及80%業權。據悉，發展商亦收購毗鄰爹核士街11至21號，地盤面積增至約9,000呎，並於去年初已獲批出地盤圖則，可建總樓面達86,348。

土地審裁處昨日接獲的強拍申請，位於爹核士街23及25號、爹核士街27及29號。申請文件顯示，兩個地盤面積均為1,800呎，現址建有四幢超過56年樓齡的舊樓，樓高均為5層。申請人萬利豐發展有限公司，董事包括潤寶華及羅泰安，消息指，其背後財團為恒基及相關人士。

申請人已持有其中爹核士街23及25號10個單位中的9個，集合業權90%，而委託測量師行所作的報告顯示，估值約5,960萬元；至於爹核士街27至29號則持有10個單位中的8個，集合業權80%，估值為6,115萬元。兩個地盤總估值達1.2075億元。

地產熱線

11月樓宇買賣按年跌6成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受惠一手私人住宅登記金額顯著上升，土地註冊處昨發表11月份統計數字顯示，11月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共5,982份，較10月份上升5.4%，與去年11月比較，則下跌62.5%。11月份的樓宇買賣合約總值432億元，按月上升56.6%，按年下跌41.7%。

上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔4,795份，按月上升3.3%，按年則下跌63.6%。11月份的住宅樓宇買賣合約總值358億元，按月上升59.2%，按年則下跌39.2%。

海天峰相連戶5580萬售

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳少威表示，該行近日錄得北角海天峰1座高層AB室成交，建築面積2,804方呎，外望維港煙花全海景致，成交價5,580萬元，呎價19,900元。據悉，賣方在03年中樓市低潮期共斥1,665萬元買入上址兩單位自製相連戶一直自住，持貨8年後出售，大幅獲利3,915萬元約2.3倍離場。

藍灣半島樓王售860萬

香港文匯報訊 美聯物業潘洪發表示，該行剛促成小西灣藍灣半島5座高層B室單位，面積約為1,052呎，望東南全海景，屬單邊樓王單位，以約860萬元獲承接，折合呎價約為8,175元，屬市場合理價。買家為換樓客，作自住之用。原業主於01年5月份以約501.6萬元購入，賺約358.4萬元，物業升值約71.5%。