

銀行按揭 中銀摘冠

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓宇按揭市場競爭激烈，銀行推出多元化按揭產品有效搶佔市場，中銀(香港)表現出色，現樓及樓花按揭市場皆稱冠。現樓按揭中，匯豐銀行晉升一級重返第2位；恒生銀行排第3位，市佔率擴大0.7個百分點至20.8%再創新高。

經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，4月份本港銀行現樓按揭按揭競爭激烈，中銀、匯豐、恒生及渣打銀行，合共之市佔率按月增加4.9個百分點至69%，直逼七成，首三位市佔率非常接近，分別佔比逾兩成。至於中小型銀行整體市佔率雖回落至三成水平，惟個別表現不俗，排名大躍進。

值得注意的是，市場上不少盤源已被消化，加上上月適逢長假期，令二手住宅成交有所放緩，預期5月份的銀行現樓按揭按揭表現會較遜色。另外，現時各大小銀行按揭實利率已很貼近指引水平，相信次季再進一步下調有難度，料銀行將更積極推出多元化的按揭產品，或較優惠的H按計劃吸客，以提升競爭力。

匯豐恒生市佔率上升

銀行近月以低息及優惠積極爭取按揭業務，按揭註冊數字逐步反映樓市小陽春的實際市況。數據又顯示，4月銀行現樓按揭按揭錄得5,308宗，按月再升16%。現樓按揭中，中國銀行(香港)連續六個月領先同行排名第1位，市佔率達22.2% (1,177宗)；匯豐銀行市佔率急升4個百分點至22.1% (1,172宗)，並晉升一級重返第2位；恒生銀行排第3位，市佔率擴大0.7個百分點至20.8% (1,106宗)再創有紀錄新高。但另一方面，受到收緊按揭措施影響，今年首四個月現樓按揭只有18,603宗，較去年同期51,691宗大減64%。

經絡研究部資料顯示，4月樓花按揭錄得874宗，按月上升1倍。今年首四個月樓花按揭共有1,565宗，較去年同期的401宗，上升近3倍。

台
中
設
點



■香港文匯報訊 物業顧問公司第一太平戴維斯位於台灣的台中市分公司昨日開業。該行大中華區行政總裁李偉文說：「這代表我們對台灣的經濟展望有信心。」

長實「港版內銷房」遇阻力

紅磡康力大廈重建 規劃署質疑迫切性

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長實旗下紅磡康力投資大廈重建計劃將於本周五在城規會審議。雖然發展商加入「限呎」、港人優先購買等條款，以「港版內銷房」增加誘因，冀城規會批准重建方案，但規劃署似未為所動，指出重建住宅與周邊商業地帶的用途不相容，並羅列重建方案的利與弊，給予城規會委員討論的空間，令大廈重建道路增添變數。

規劃署文件指出，康力投資大廈現址為一幢舊工廈，位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，申請改劃為「住宅(戊類)」用途，雖然有助增加住宅單位供應，符合政府的房屋政策，但考慮到位處紅磡商業地帶內，原來規劃是作商貿用途，貿然改作住宅用途，將會與附近的工廈有不協調的情況。

樓齡29年 空置率低企

此外，內文指現址工廈樓齡才29年，空置率只得5.3%，低於全港工廈空置率的8.4%，更改為住宅用途沒有急切性需要。若容許地皮改劃用途，亦將樹立不良先例。不過，規劃署認同長實有關「限呎樓」的概念，指出若興建住宅有助淘汰現址的工業用途。

是次規劃署有地不給予城規會委員建議，業界相信，是因計劃接獲的正反申述較多，規劃署希望增加城規會討論空間。據了解，3次諮詢期內共接獲196份意見，其中182份反對，主要來自同

區工廈業主或租客，14份支持申述則來自隆景大樓的住戶及區議員等。

住宅限呎 允港人優先

康力投資大廈位於紅磡鶴園街13號，佔地約39,813方呎，申請興建一幢樓高38層(包括2層地庫及1層平台)的商住大廈，住宅部分以7.5倍發展，提供樓面約29.32萬呎，單位約560伙。非住用部分以0.9375倍發展，提供約36,651呎，72個商業單位。申請文件中特別加入「限呎」、港人優先購買等條款，平均單位面積為527呎。

翻查資料，長實過去曾多次向城規會提出重建住宅方案，在是次申請之前，就曾經連同毗鄰的凱旋工商中心1至3期一併申請由商貿改作混合式發展，但方案遭到區內工廈業主的強烈反對，擔心會影響中小型企業的生存空間。由於反對聲浪太大，申請人決定重新遞交申請，並修訂為只包括由長實全資持有的康力投資大廈，改劃用途修訂為住宅(戊類)等。



■長實曾多次為紅磡康力投資大廈向城規會提出重建住宅方案，但屢遭到區內人士及工廈業主反對。

峻澄爭取月內推售

長實趙國雄(右)及郭子威(左二)表示，將軍澳峻澄入場費低於500萬元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 多個大型新盤5月相繼推出，長實及捷和的將軍澳石角路8號住宅項目正式取名峻澄，該項目仍待批售樓同意書，長實冀爭取月內推售，單位入場費低於500萬元，首階段銷售目標為一半即約800伙。長實執行董事趙國雄估計，該項目市值約100億元。

預期平均呎價7000元

長實地產投資董事郭子威指出，峻澄由6幢住宅組成，提供1,777伙，主打2房及3房戶，其中2房戶建築面積650方呎至700方呎，3房戶建築面積910方呎至930方呎，3房及多用途房戶建築面積970方呎至1,000方呎，售價會參考同區售價，平均呎價7,000元亦屬合理價，入場費低於500萬元。據悉，峻澄於下周起於紅磡置富都會商場路演，本月中下旬於深圳路演。

長實執行董事趙國雄表示，長實每年銷售單位目標約3,500伙至4,000伙，訂價會考慮買家的負擔能力

及銷情的影響，訂價會貼近同區水平。他指出，地產行業是本港經濟支柱之一，個人不相信新政府會刻意於房屋政策上作重大調整，並認為候任行政長官梁振英上台後對樓市影響不大。

他又稱，長實旗下新盤仍以本地買家為主，雖然內地客佔集團銷售比例已升至現時的10%，但對整個地產行業來說，內地客的佔比反而下降，長實仍會繼續於內地為新盤進行展銷，但不會刻意依靠內地客源。

長實累計套現逾百億

雖然政府剛公布的施工量大幅上升，他指出，長實仍會按原有部署策略，若市場有多個樓盤推出，反令買家有更多資訊及選擇。長實不會急於一次過推售項目所有單位，亦不會刻意追求高溢價。他稱，今年以來，長實已售出1,300伙，主要來自大圍盛世，套現逾100億元。

對於 隆主席陳啟宗早前表示，侯任特首梁振英上場後，發展商難以食「大茶飯」。他重申，每一個投資項目以5年至6年的發展時間計，投資金額會較大，但以內部回報計算，並不如外界預期般豐厚，故沒有所謂「大茶飯」的說法。

對前「北角邨」地皮感興趣

他又認為，前「北角邨」以限量地形式推出招標，長實對此地皮感興趣。剛投得中環卑利街項目，他認為，價錢屬合理，皆因此地皮為中環核心區，並會按要求的興建住宅及交還地舖發展權於局方，並相信項目的濕貨市集不會對樓盤有影響。

懿峯意向呎價3.5萬起

永泰地產陳秀賢表示，懿峯此批13伙單位悉數售出可套現10億元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 赴港島豪宅市旺，永泰地產亦計劃於月內推售港島西半山西摩道懿峯最後13伙高層單位。永泰地產營業及市務總監陳秀賢昨表示，此批單位意向呎價3.5萬至4.7萬元，料可套現10億元。

她指出，懿峯自今年2月入伙以來已獲1,000個查詢，計劃月內推售的13伙高層戶，其建築面積分別為2,399方呎及1,888方呎，頂層為2個連天台的特色戶。

另外，該集團旗下西半山嘉冕台計劃6月初推售，意向呎價2.5萬元。此盤共有77伙，全部為1房戶，建築面積440方呎至550方呎。陳秀賢又表示，該盤至今已獲2,000個查詢，而該集團為樓盤設有3個示範單位。

西半山嘉冕台擬下月推售

至於大坑理華方面，他指出，至今已售出一半(約50伙)，平均呎價1.88萬元，套現6億至7億元，現計劃保留待售中的10多伙作長線收租用。

雷霆撰文 軟銷龍門

特稿

新地「龍門」開售在即，剛升任新地執董不久的雷霆，落力為新盤宣傳，昨親自撰文介紹龍門的名字的由來，原來大有意思。他並指今趟由同事們集體動腦筋構思出來的中、英名稱，均令他十分滿意，認為既貼切、不落俗套又易記。

中英文名有根有據

據雷霆透露，「龍」代表項目的極致尊貴，頂尖質素。「門」則呼應其地理位置，完善的交通網絡及道路系統，讓項目成為通往本港主要各區、內地及世界的大門。真正「一登龍門，聲價十倍」。

項目的英文名「Century Gateway」則突顯作為嶄新內地及本港，以及世界門廊的地位，上接西部通道及廣深港高速鐵路，接連深圳前海及深圳寶安機場，下扣屯門至赤鱗角連接廣珠澳大橋直達香港國際機場及珠海橫琴，加上位處西鐵總站，連接香港、深圳及珠海核心商業區，四通八達，盡擁無限機遇，確是劃時代世紀地標項目。故此，無論「龍門」或 Century Gateway 都可以如實地從任何的角度、特點及優勢充分彰顯樓盤的氣度，確是命名的佳作。

除交通及地理優勢外，「龍門」本身前臨中央公園，不少單位兼享海景，尤其是面向中央公園的單位均為向南戶，坐擁廣闊的美化景致。還有「龍門」的商場V City面積約27萬方呎，名稱當中的V意指VIVA，為「歡呼」之意，引證本集團全力興建一個熱鬧與活力兼備的購物地標。

新地樓盤「創富能力」

雷霆指，當樓盤開售時，極有可能先推出面向公園的「龍門至尊」單位，並預料會掀起搶購熱潮。因此款單位圖則實用兼擁覽觀景，除迎合區內換樓客外，亦會吸引不少「收藏買家」入市。因為，單是西鐵總站樓盤，享有全區高檔商場配套、完善交通網絡兼擁西部基建與前海 — 即未來深港物流及金融中心，以上種種賣點足已令「龍門」是「非買一個單位不可」的樓盤。他說，「錯過今次，今後再無機會成為此區極品單位的擁有者」。

在推介新盤之餘，雷霆又引用報道，證明西鐵站樓盤升值高。他說，近日報載該集團鄰近西鐵站的凱旋門其中一個普通高層單位，二手成交價為1.25億元(呎價近50,000元)，查該物業於開售時只售6,150萬元(約呎價25,000元)，至今即升值一倍，預計入做按揭則獲利約300%。他指，這是新地樓盤特強「創富能力」的最佳證明。

銅鑼灣一籃子物業叫價逾12億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港零售業暢旺，核心區零售樓面需求劇增。馮銘集團以公開招標形式推售位於銅鑼灣波斯富街108至120號寶榮大樓地下A及B號舖、1及2樓及12樓S室及平台，意向價逾12.5億元。

據了解，馮銘集團委託中原(工商舖)及第一太平戴維斯作聯合獨家代理，截標日期為6月15日。中原(工商舖)潘志明表示，上述一籃子物業涉及總建築面積23,932方呎，物業將以交吉形式出售，物業擁有內置樓梯直達各樓層，以及戶外外牆設有闊達90呎的特大廣告位，分別面向波斯富街及利園山道。潘氏預料，物業的每月租金收入可達420萬元。

蔡志忠提價16%放售灣仔舖

有消息稱，亞洲地產蔡志忠早前以4,200萬元購入的灣仔軒尼詩道153至155號地下155號舖，現叫價4,900萬元放售，單位面積750方呎，現租戶為成衣店。

另外，美聯工商吳偉華表示，觀塘海濱道國際工業大廈1,2,3以及11樓，其中1樓至3樓全層樓面面積各為1.5萬方呎；11樓面積佔15,140方呎，成交呎租介乎5.4至5.5元，分別由電子零售以及健康產品等行業租客承租，總涉及月租約33萬元。



■馮銘集團以招標形式推售銅鑼灣波斯富街寶榮大樓地下A及B號舖、1及2樓及12樓S室及平台。

內地樓市

北京樓市本月新盤湧現

香港文匯報訊 北京樓市首季成交量創4年新低，4月新房成交量出現「量微跌、價小漲」態勢。不過，有業界人士認為，北京本月將有近50個新項目登場，加上稅收、房貸利率等優惠刺激首次購房者入市意願，全月成交量有望創出今年新高。

上月一手樓成交量跌價漲

據北京市住建委網站數據顯示，4月北京純商品住宅一手成交6,223套，環比3月降3.6%；成交均價為20,022元(人民幣，下同)/平米，環比3月漲2.1%。

中新社引述偉業我愛我家集團副總裁胡景暉解釋，4月北京新房推盤數量不多，樓市大多以消耗庫存為主，大多是尾房，難於吸引購房者的目光。至於北京商品住宅價格微漲的原因，偉業我愛我家市場研究院院長陳亮認為，高端項目熱銷成為價格結構性上漲的根本原因，期間成交額排名靠前的六個項目中，有五個項目成交均價都在每平方米3萬元以上。

自去年年底，北京市相關部門曾明確表態繼續執行限購措施，導致現時該市樓市整體疲軟。不過，北京中原市場研究部總監張大偉認為，目前市場已經逐漸出現底部特徵，在貸款等政策逐步回調的情況下，降價項目銷售較好，以大興及通州的典型項目為例，都獲得非常可觀的銷售量，價格基本平穩。

廣州整體樓市低迷

香港文匯報訊 外電引述高力國際昨日發布的市場研究報告稱，廣州樓市今年以來依然低迷，1月至2月一手樓成交環比下降3成以上，發展商推貨意願降至新低，但價格依然堅挺。

報告據廣州房管局統計資料顯示，今年1至2月廣州新建商品住宅成交總面積為55.22萬平方米，環比下降34.3%。不過，期內住宅價格堅挺，該市1月至2月新建商品住宅房的網簽均價為每平米14,090元人民幣，環比升3.49%。

面對樓市觀望氣氛濃厚，開發商推盤謹慎，同期廣州批准商品房預售8,312套，總面積97.6萬平方米，同比減少32.55%。進入3月後，廣州的住宅市場成交有所增加，主要是部分樓盤降價入市，剛性需求和改善性需求在該月得到釋放。

土地市場方面，首季廣州住宅土地成交同樣遇冷，全市僅成功拍出兩幅住宅用地，均以底價成交。