

資金成本升 細行或加按息

香港文匯報訊(記者 陳遠威、方楚茵)樓市交投淡靜，由於「上會」的時間差問題，暫時未反映到銀行的按揭業務上，但有銀行指，若資金成本上升情況持續，短期按息有需要調整，或有需要加按息。



恒生銀行副董事長兼行政總裁李慧敏(見小圖)指，政府於2月推出新一輪的壓抑樓市措施，但置業人士在簽署臨時買賣合約後，至成功上會取得銀行按揭需時約2至3個月，故暫未反映政策對銀行按揭業務的影響，但市場上二手物業交投已有縮減，仍需時觀察。

恒生：對樓按衝擊未反映

她指，現時二手樓市成交縮減，換樓人士減少，新造按揭將下跌，提早還款亦會相應減少，預期整體樓宇按揭貸款量減少，貸款餘額穩定。早前部分銀行調高按息，恒生按揭息率仍維持在最優惠利率(P減2至2.6厘水平，近期新推的定息樓按，佔新造按揭業務的5至10%，又以短期如2年的定息按揭較受歡迎。

創興銀行財務及資金管理處總經理陳凱傑在另一場合表示，新盤交投淡靜，但該行客戶屬長期性固定客源，影響較小，首季按揭量有單位數增幅。按息方面，基於半年結效應，個別港銀在4月起上調港元存息，若資金成本上升情況持續，短期按息有需要調整，該行或會加按息。

創興：望淨息差可改善

陳凱傑預料，資金需求增加，吸納存款成本上升，短期按息將趨升，該行會再觀察1至2個月，視市場水平調整按息幅度。預計整體市場踏入加息周期的機會不大。至於資金成本升幅，他指出存息年率上調至1厘，較以往高，料今年淨息差可改善，估計擴闊3至5個基點；該行淨息差去年底為1.13厘，期望今年上半年可維持穩定。

另外，渣打集團財務總監麥定思昨表示，港府推出穩定樓市措施，影響樓市成交，但渣打香港首季按揭業務未受影響，4月份情況仍維持理想，估計全年將有不俗增長。

美聯：買家印花稅威力勁

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)買家印花稅推出至今已達半年，此稅項對非港人買家及公司買家來港的置業成本大增，需求也明顯減退。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據稅務局資料顯示，今年首季未持有香港身份證的個人買家，跌至只有270宗，比2010年高峰期大減95.6%。

至於比率方面，今年首季整體交易宗數約18,700宗，而當中未持有身份證的個人買家的比率只有1.4%，相比起去年全年比率約3.9%明顯減少，創近年新低。

除此之外，據資料顯示，以公司名義購入住宅物業的宗數同樣大跌，由2010年21,337宗急減至今年首季只有531宗。自09年起過去數年比率計一直維持約一成至一成多水平，而今年首季急挫，跌至僅僅2.8%，跌勢顯著，並未持有身份證的個人買家的比率同樣下挫至近年新低，足見買家印花稅的威力。

更重要的是，在SSD及BSD打擊之下，短線炒賣、長線投資、非港人及公司客等均受打壓，而今年2月份推出的DSD連帶換樓客亦進一步打壓，目前市場僅餘首次置業人士支撐樓市。



左起：經絡按揭轉介張穎曦、劉國圓、東亞銀行錢偉倫、陳志豪。

調查：六成業主擬用定息按

香港文匯報訊(記者 黃子曼)美國聯儲局新增的「可加可減」買債機制，增加加息口上調的可能性。根據經絡按揭最近進行的一項問卷調查中顯示，逾六成半客戶當預期按揭利率將會上升的時候會考慮採用定息按揭計劃。有見及此，經絡按揭夥拍東亞銀行，推出定息按揭計劃，定息期內最低年利率可享2.15厘，適用於新造樓宇、二手物業及轉按業主。

劉氏表示，若本港真正步入加息周期，加息幅度相信將高於10至30點子，令定息計劃吸引力亦大增。雖然定息按揭非市場主流產品，惟鑑於早前不少銀行已上調P按計劃達25點子，促使部分業主流向定息按揭市場，若P按計劃進一步加息，以致與定息按揭計劃實際息差擴闊，將可吸引更多業主使用。

東亞銀行物業按揭部主管錢偉倫指，未來息口上行機會高，該行設立的最低貸款額門檻較低，藉此希望可以吸引各類型的客戶。該行之定息住宅按揭計劃設有1年、2年及3年定息期，最低貸款額為50萬元，客戶可於期內享2.15厘至2.4厘之固定年利率，其後年利率為P-2.85厘，以及貸款額0.2%至0.5%之現金回贈，最高按揭成數為9成。

反映市場預期利率上升

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示，該行近日一項調查顯示，290份有效問卷中，逾六成半客戶當預期按揭利率將會上升時考慮採用定息按揭計劃，反映市場預期利率將會上升，定息按揭將有一定市場。

淺水灣de Ricou Apartments月租10萬

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)發展商要吸引用家市場，服務式住宅或是出路。前身為淺水灣酒店的de Ricou Apartments招租，月租10萬元，建築面積呎租最平達52元。發展商表示，租金收入將增加1億元，料de Ricou Apartments可佔公司收入25%。

租金可佔公司收入25%

香港上海大酒店物業及會所管理事務集團總經理孫漫天(Martyn P.A. Sawyer)表示，de Ricou Apartments樓高36層，現供出租的單位合共49伙，建築面積由1,735方呎至4,955方呎不等。公司又指，租金為每月10萬元至34萬元，另不連傢具住宅單位之管理費為每方呎3.8元。而服務式住宅單位租約期最少2個月，建築呎租68元至72元，不連傢具單位租約期最少2年，呎租52元至57元，主攻公



孫漫天先生(右)及甄栢禮先生昨日率先向傳媒展示經翻新後單位的非凡魅力。

業決定。不過，賣方須符合條例要求，否則屬違例。銷售監管局沒有要求賣方暫停發布價單或銷售安排。

無要求賣方停發價單

發言人指出，銷售監管局的電腦系統以及一手住宅物業銷售資訊網有足夠的容量以及保安系統確保系統安全及可靠性。銷售監管局亦有高度可靠的資訊科技系統搜集賣方指定網頁的內容。公眾或賣方如發現銷售監管局的網站或一手住宅物業銷售資訊網運作出現技術問題，可向銷售監管局查詢及投訴。

銷監局正調查Avery網頁運作

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和置業於九龍城The Avery自上周五上載售樓明明的電子版本以來，當局指似乎未能24小時無間斷地向公眾提供。一手住宅物業銷售監管局發言人昨表示，The Avery的賣方就一手住宅物業銷售監管局有關其指定網頁是否24小時正常運作的疑問於本周二(5月7日)向銷售監管局作出了回應，銷售監管局現正進一步了解情況，會盡快完成調查。

發言人又稱，賣方何時推售一手住宅物業屬賣方的商

兩地明招標 估值近40億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳第68B1區、及屯門掃管笏第55號嘉和里山路與青山公路交界的住宅地皮，將於明日開始招標，截標日期為6月21日，市場估計兩地將為庫房進賬近40億元。

將軍澳68B1區地皮面積233,115方呎，最高可建樓面面積821,035方呎，當中407,687方呎至679,478方呎用作住宅用途，住宅單位數目不少於840個。屯門掃管笏地皮地盤面積37,211平方呎，最高可建樓面面積48,373方呎。

將軍澳地呎價料4600

美聯測量師行董事林子彬表示，由於早前成功批出的將軍澳第65C1區地皮反應不俗，而且批出的地價亦合乎市場預期，以是次標售的第68B1區地皮而言，位置相對更近海，料擁更佳景觀，加上有機會與毗鄰未出售的地皮合併發展，更具發展潛力，因此相信入標反應不俗，估計樓面呎價亦有機會較剛批出的65C1區為高，以樓面地價約4,600元計算，估值約37.77億元。

另一方面，本年度的賣地計劃表中，屯門掃管笏有較多的土地供應，而是次標售的屯門掃管笏地皮規模較細，料除大型發展商外，亦會吸引中小型發展商及投資者參與投標。項目有機會以洋房及分層單位混合式發展，惟地皮較接近馬路，可能會受嘈音影響，而相關因素亦會反映於入標價上。以每呎樓面約4,000元計算，估計地皮可為庫房進賬約1.935億元。

議員倡善用「綜合發展」地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府為覓地費煞思量，立法會議員謝偉銓指出，可善用「綜合發展區」(CDA)用地，因為許多土地規劃多年卻並未發展。發展局局長陳茂波對此未正面回覆，只說城規會因應土地發展及規劃情況的改變，建議把適合的CDA用地，例如已完成發展或在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的CDA用地，改劃作其他土地用途地帶，務求能地盡其用。

城規：建議改劃用途地盡其用

陳茂波於書面回覆議員提問時，披露CDA的現況，現時全港法定圖則中劃為「住宅」、「商業」、「工業」、「CDA」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」規劃地帶中，CDA所佔面積約為4%，但所佔土地面積已達720公頃。

當中市區(包括港島、九龍區及荃灣/葵青區)共有65個CDA，涉及土地面積約160公頃，在包括住宅用途的CDA中，可建總住宅樓面共約6,379,000平方米。新界區共有69個CDA，涉及規模更達560公頃，可建總住宅樓面面積共約8,440,000平方米。

盈大主力拓東南亞地產

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)盈大地產(0432)副主席兼行政總裁李智康昨日於股東會後表示，公司手頭暫未有香港物業項目，短期內亦未有計劃新增本地項目，會集中投資東南亞地區。李智康解釋，公司不加大發展本地項目並不同看淡本港樓市，強調短期內需時適應政府的樓市措施，但相信措施長遠有助樓市健康穩定發展。

短期內不會發展香港項目

除現有的日本北海道Hanazono及泰國南部攀牙省的度假項目外，李智康表示，公司亦積極在東南亞包括印尼等高經濟增長地區尋找投資機會，但現階段暫未簽署任何具約束力的協議。

至於市場近期一直有傳多家大財團有意購入旗下位於北京朝陽區的北京盈科中心項目，SOHO中國(0410)亦為潛在買家之一，李智康回應指，公司未有任何出售有關項目的決定，並打算為項目進行翻新工作，為資產增值，但未有透露具體的金額及確實日期。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告(2013) 3號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《國土資源部39號令》、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，成都市國土資源局、成都市公共資源交易服務中心定於2013年6月5日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓5宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	WH07(252/211): 2013-112	成都市武侯區半邊街、白佛村	23516.58 合35.2749畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	樓面地價: 2845元/平方米	5000	2013年6月5日10時	不大於68198平方米(其中可兼容的商業面積比例不大於計入容積率建築面積的20%)	總建築密度不大於27%,其中住宅建築密度不大於22%	建築物(含所有建、構物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程597米(建築物最高點相對地面高度約86米),若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆	不小於30%	二類住宅用地	35.2749 指標證書	成都市國土資源局
2	WH08(252/211): 2013-113	成都市武侯區半邊街、白佛村	66068.74 合99.1031畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	樓面地價: 2845元/平方米	14000		不大於191599平方米(其中可兼容的商業面積比例不大於計入容積率建築面積的20%)	總建築密度不大於27%,其中住宅建築密度不大於22%	建築物(含所有建、構物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程573米(建築物最高點相對地面高度約62米),若要突破限高必須取得相關機場管理部門的書面批覆	不小於30%	二類住宅用地	99.1031 指標證書	成都市國土資源局
3	PZ06(252/211): 2013-114	彭州市濠陽鎮三灣村一組	21459.460 合32.1892畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	82萬元/畝	660		1<容積率≤1.5(計入容積率的總建築面積不大於32189.190平方米)	總建築密度小於30%	建築物(含所有建、構物及設施)最高點相對地面高度約60米,若要突破限高必須取得規劃主管部門的書面批覆	不小於30%	二類居住用地	32.1892 指標價款	彭州市國土資源局
4	XD08(252/211): 2013-69	新都區新都鎮西街與建設路口	1133.33 合1.7000畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	300萬元/畝	160		1.0<容積率≤8.0	建築密度≤75%	≤50米	≥5%	二類居住用地(可兼容的商業建築面積小於該地塊內計入容積率的建築面積的30%)	/	新都區國土資源局
5	XD03(252/211): 2013-22	新都區新繁鎮高灘村1、3、5組及高灘村集體農宗地	38725.61 合58.0884畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	180萬元/畝	7000		1.0<容積率≤3.0	建築密度≤30%(其中居住建築密度≤22%)	滿足航空限高	≥30%	二類居住用地(可兼容的商業建築(批發市場及旅館業建築除外)、商業建築面積不大於該地塊內計入容積率的建築面積的30%)	58.0884 指標證書	新都區國土資源局

拍賣宗地示意圖



二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其申請中最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

四、WH07(252/211): 2013-112、WH08(252/211): 2013-113號宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用；WH07(252/211): 2013-112號宗地：商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積佔比重，必須達到70%以上；XD08(252/211): 2013-69號宗地：競得人在項目建成後須無償提供廉租住房1251.79平方米和廉租商舖337.75平方米。

五、請競買申請人在2013年6月4日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人在2013年6月3日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。

六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話：028-85987005)

七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年5月15日起到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口領取出讓文件。

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓
諮詢電話：028-85987887、85987882
成都市國土資源局網 (http://www.cdlr.gov.cn)
成都市土地市場網 (http://www.cdtl.gov.cn)

成都國土資源局、成都市公共資源交易服務中心
2013年5月8日