售租按揭受限 呎價最低估2780

啟德「港人港地」價如東涌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 經過長達2個月的「特長招標期」，兩幅首次加入「港人港地」條款的啟德地皮將於本周五截標，地皮反應好與壞，直接影響「港人港地」的政策方向。不過，地皮發展限制多，兼且附近道路網未成熟，有測量師對招標反應不樂觀，甚至預測每呎地價低至2,780多元，與東涌、新界北地皮造價相若。

綜合市場6間測量師行的資訊，大部分測量師預測每呎地價約4,500元至5,000元，韋堅信測量師行估值董事林晉超更預測每呎僅2,780多元，屬於市場估值下限。他解釋，地皮位於一個不成熟的地區，賣地章程亦顯示，政府未可保證地段周圍的道路網絡和相關的公用事業服務可確實於2014年第4季度落成和提供，存在太多不明朗因素。

啟德兩地周五截標

林晉超說，「港人港地」屬新事物，將來轉售、轉租、按揭安排都有限制，最近政府「出招」後市況淡靜，數年後樓市估計會下跌，各項因素都會影響地皮估值。再者，地皮屬啟德發展區內首次推出發售的住宅地皮，附近並無指標可以參考，又有限量因素，預計未來中小型單位增加，這批啟德單位的吸引力亦被削弱。

他預料兩地若以2,780元的每呎地價，連建築費及利潤等，將來開售每呎約7,500元，相信發展商入標反應不會踴躍，出價亦傾向保守。翻查資料，韋堅信估值的地價，以過去兩年的地價作比較，與新地2011年投得的東涌第55A區每呎2,758元相若，甚至今年初會德豐投得的屯門掃管笏第56區，每呎地價亦達3,683元，亦高過啟德兩地估值。

開售料每呎7500元

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，雖然發展限制會影響發展商出價，但不相信每呎地價會低至2,780元，相信仍有不少中至大型發展商入標。事實上，最近多間發展商已表示對地皮有興趣，包括長實、新世界、會德豐、嘉華、麗新發展等。

據了解，港府去年首次宣布推出兩幅啟德「港人港地」，其後於今年3月20日招標，兩地分別為啟德1H1及啟德1H2地盤，規模相若，啟德1H1可建41.82萬方呎，當中40.99萬方呎作住宅發展，限建不少於545伙，另一幅啟德1H2可建46.2萬方呎，當中45.28萬方呎作住宅發展，限建不少於600伙。

租約年期不得逾5年

由於條款複雜，政府今次將招標時間延長至2個月，除發展商忙於研究賣地章程，政府亦於其間公布補充資料，如最近於官網上載按揭及轉售限制補充資料，當中要求買家申請透過按揭購買單位前，先要簽訂買賣合約，以證港人身份，否則未能確保獲取按揭。

「港人港地」其他發展限制，包括在賣地條款中加入，發展商售樓時只限售予香港永久居民；單位30年內轉讓只限售予香港永久居民；不接受公司名義認購申請；發展商不得分租單位；個別業主可分租單位，但每份租約年期不得逾5年。

■兩幅啟德住宅地(前面位置)發展限制多，兼且附近道路網未成熟，測量師對地皮反應不樂觀。 資料圖片

啟德「港人港地」小檔案

位置	啟德地盤1H1	啟德地盤1H2
地盤面積(方呎)	83,647	92,409
最高可建樓面(方呎)	418,235	462045
限量提供單位(伙)	不少於545	不少於600
各測量師行估值(地價／樓面地價)		
韋堅信	11.65億元／2,786元	12.86億元／2,783元
第一太平戴維斯	18.82億元／4,500元	20.79億元／4,500元
中原	18.82億元／4,500元	20.79億元／4,500元
美聯	20.08億元／4,800元	22.18億元／4,800元
高緯環球	20.08億元／4,800元	22.18億元／4,800元
天俊	22.44億元／5,364元	24.77億元／5,361元

製表：記者 顏倫樂

美聯：居屋帶動新界細價盤

■美聯物業董事布少明(中)、營業董事歐沚軒(左)及張子存。

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 政府連番出招遏市，令現時樓市主要餘上車客支撐。美聯物業數據顯示，新界區二手住宅註冊量由年初逾2,000宗，下跌至上月的1,142宗，為紀錄第二低水平。公司董事布少明表示，隨着首批合資格白表申請人進入居屋市場，居屋樓價升勢將可同時帶動私樓樓價回升，下半年新界區細價盤樓價有望按年上升約5%。

下半年成交量升20%

布少明指，綜合土地註冊處資料顯示，在政府開始出招後，由2月25日至4月7日期間，新界區數字大跌54%至117宗，而市區數字亦大挫63%至120宗，反映出招威力下，普遍買家入市意慾大受打擊。而其後4月8日至5月19日之6個星期，市場逐漸消化政策，加上樓價下調顯著，新界區錄得242宗成交，交投大幅上升逾1倍外，更遠遠超過同期市區所錄得的188宗成交，反映受新樓市政策影響較少之上車客，入市意慾開始復甦，以致上車盤集中之新界區反彈力度較強，料下半年新界區成交量可較上半年升約20%。。

新界區500萬元或以下之二手住宅註冊量4月錄得1,007宗，較3月下跌23%；同期500萬元至1,000萬元之二手住宅註冊量則大挫55%，而逾千萬元之二手住宅註冊量亦減少38%，後兩者之跌幅皆明顯較前者嚴重，反映上車客對現時樓市較具支持。

樓價進調整期 下跌4.3%

成交價方面，營業董事張子存表示，政府2月加辣後，新界區樓價進入調整期，其實用呎價由3月之8,456元回落至8,091元，下跌約4.3%，為去年至今最大之一次下跌調整。

以新界區4個大型屋苑為例，包括珀麗灣、大埔中心、沙田第一城及嘉湖山莊，據土地註冊處資料顯示，其4月實用均價較3月均告下跌，當中以珀麗灣下跌最多，達7.2%，大埔中心及沙田第一城亦分別錄得5%及4.2%之減幅，而交投最活躍之上車屋苑嘉湖山莊實用均價亦下挫1.9%。

新界區的租賃市場方面，布氏稱，由於區內有新屋苑入伙，如天賦海灣等，有業主急於將單位放租，因而以較優惠的租金作招徠，加上盤源增加，令區內租金被拖低約2%至3%。不過，他指此乃短期現象，加上7月份會有交流生到港，令需求增加，預期租金可於下半年回升。

上月住宅按揭少兩成

香港文匯報訊（記者 陳遠威）金融管理局昨公布4月住宅按揭統計調查結果，新取用按揭貸款額按月減少19.4%至150億元，創兩個月新低。新批出按揭貸款額按月減少25.1%至162億元。當中一手交易批出貸款減11%至46億元；二手交易批出貸款則減36.9%至82億元，創15個月新低。至於轉按交易批出貸款則減少1.4%至34億元。

新申請個案大減28%

4月新申請貸款個案按月減少28.4%至7,370宗。新批最優惠利率按揭貸款（P按）佔比，由3月87.6%降至4月84.6%。其中大部分息率介乎2厘至2.25厘。新批香港銀行同業拆息按揭（H按）佔比，由3月10.7%升至4月11.8%。4月底的未償還按揭貸款總額按月增加0.4%至8,879億元。按揭貸款拖欠比率維持0.01%。經重組貸款比率維持於接近0%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，銀行相繼加息，加上政府「增稅率緊按揭」威力逐步反映，種種負面因素影響下按揭市場調整勢頭延續至第二季。二手交易批出貸款創15個月新低，由於一手住宅物業銷售條例正式生效，故新例實施前部分新盤貨尾積極推售清貨，令市場焦點集中一手盤，導致二手成交低位徘徊。預期整體市況維持偏淡，第2季按揭市場續有調整，估計上半年新取用按揭貸款金額將下試800億元水平。

非主流按揭比例急增

4月非主流的定息及其他按揭計劃使用比例增加1.9個百分點至3.6%，達一年新高，劉圓圓指是由於銀行相繼提供定息按揭產品所致，相信隨多間銀行加入提供各種定按計劃，選擇更多，有助帶動定按使用比例進一步上升。

港寫字樓租金料年底回升

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 仲量聯行昨公佈最新的亞太區寫字樓指數，區內一線寫字樓市場的租賃活動於首季整體繼續放緩，其中香港高級寫字樓租金進一步下降1.3%。分析認為，本港市場寫字樓需求前景仍然不明朗，但氣氛於首季末已有好轉，可能要待今年年底或明年才會出現回升。

仲量聯行香港營運總監兼租務主管莫家文表示，就香港寫字樓市場而言，大部分租戶視控制租賃成本為首要考慮因素，但越來越多租戶願意以更高租金承租合適的寫字樓，以滿足其優化或擴大辦公空間的需要。儘管如此，由寫字樓吸納量反映企業對前景的信心需時，寫字樓市場活動可能要待今年年底或明年才回升。

北京季跌3.7% 亞太最多

香港、北京、新加坡及澳洲各城市內的部分區域甲級寫字樓吸納量下跌。其中，北京在去年租賃市場活動強勁，其租金於本年首季則錄得3.7%的按季跌幅，為亞太區最大跌幅。澳洲多數城市的有效租金出現1%至3%的跌幅，其中柏斯的按季跌幅達3.3%，為澳洲跌幅最大的城市。反觀新加坡租金則錄得自2011年第三季度以來的首次回穩。

此外，首季亞太區各市場的淨有效租金基本保持平穩或呈小幅增長；在該行指數研究的27個市場中，14個呈現按季增長，而其餘市場則保持平穩或出現下滑。亞太區整體租金按季平均增長0.3%，低於去年第四季的0.4%。

仲量聯行亞太區研究部主管文麗菁補充，業主在租金議價方面趨於保守，預計企業租戶仍不願意支付較高租金。但預期待亞太區經濟於年中漸趨好轉後，租賃市場將對業主更有利。

亞太數據中心選址港三年冠

香港文匯報訊 由高緯環球、Hurleypalmerflatt及Source8的聯合報告指出，本港已連續三年被評為在亞太地區設立數據中心風險最低的地點。

2013數據中心風險指數 (DCRI) 為全球30個主要市場評估最客易影響數據中心順暢運作的風險因素。

高緯環球亞太區數據中心顧問組主管Heidi Durrant表示，亞太地區由於經濟持續增長以及企業依靠資訊科技及雲端技術，對數據中心的需求持續擴大。區內的傳統的數據中心地點如新加坡、香港、東京及悉尼預計仍然是跨國企業設立地區性數據中心的選址；然而，部分國家的本地企業因遷就其日常營運市場所在地，也希望於其本國內設立數據中心。

高緯環球香港董事總經理蕭亮輝補充指，由於企業用戶對高端數據中心設施的需求持續增加，本港的數據中心市場在過去幾年快速發展，港府對數據中心產業的發展亦全力支持。無論本地以至國際性的數據中心營運商都在香港增加其數據中心的營運規模，當中以將軍澳工業邨所佔的比例最高。該行預期今年稍後政府招標出售將軍澳區的一幅高端數據中心專用地塊，市場的反應將會相當積極。

首創北京盤1天認購5億

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 首創置業(2868)昨日宣佈，旗下新盤首創新悅都二期於上周末開盤，開盤當天成功將352套開放銷售的房源售罄，認購面積28,350平方米，認購金額約5億元人民幣。首創新悅都主推75方米至88方米剛需小戶型樓盤，主要針對北京城區西部的白領人士。

花樣年購寧波住宅項目

香港文匯報訊 花樣年（1777）宣布，該公司以1億元人民幣的代價與一家獨立第三方共同收購寧波北侖區一個住宅項目的房產權，項目總用地面積75,432平方米，總建築面積217,507平方米。該項目將打造為寧波北侖區地標性小區，今年將推出市場。

收購項目位於寧波市北侖區鳳洋一路和黃山西路交界處，緊鄰北侖區核心商務區。

申請酒牌續期啟事

JUBAL

現特通告：李定求其地址為香港鰂魚涌英皇道971號英皇大樓13/F J室，現向酒牌局申請位於香港鰂魚涌海灣街4-6號嘉榮大廈地下10號JUBAL的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月28日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

JUBAL

Notice is hereby given that Lee Ting Kau of 13/F., Room J, King's House, 971 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JUBAL at Shop 10, G/F., Ka Wing Building, 4-6 Hoi Wan Street, Quarry Bay, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th May 2013

申請酒牌續期啟事

新源記茶餐廳

現特通告：凌瑞琼其地址為九龍深水埗欽州街78號3樓A室，現向酒牌局申請位於九龍九龍城侯王道95號地下新源記茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月28日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

NEW YUEN KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that Ling Shui King of Block A, 3/F., No.78, Yen Chow Street, Shamshuipo, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of New Yuen Kee Restaurant at G/F., 95 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th May 2013

申請酒牌續期啟事

星河餐廳有限公司

現特通告：余美蘭其地址為九龍深水埗大南街372號嘉利閣1樓A室，現向酒牌局申請位於九龍深水埗大南街374號地下星河餐廳有限公司的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月28日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

STAR RIVER RESTAURANT COMPANY LIMITED

Notice is hereby given that Yu May Lan of Flat A, 1/F., No.372 Tai Nan Street, Shamshuipo, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Star River Restaurant Company Limited at G/F., 374 Tai Nan Street, Shamshuipo, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th May 2013

申請酒牌續期啟事

JUNELS PARTY LANE

現特通告：MANGROBANG, Julia Munoz其地址為香港西營盤荔安里11號3樓，現向酒牌局申請位於香港西營盤荔安里11號地下Junels Party Lane的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月28日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

JUNELS PARTY LANE

Notice is hereby given that MANGROBANG, Julia Munoz of 3/F., No.11 Lai On Lane, Sai Ying Pun, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Junels Party Lane at G/F., No.11 Lai On Lane, Sai Ying Pun, H.K. with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th May 2013

申請酒牌續期啟事

海港酒家

現特通告：朱伯祥其地址為九龍新蒲崗六合街29號宏輝工業大廈3字樓，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳將軍澳市地段57號唐德街9號將軍澳中心地下G24B號舖海港酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月28日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

VICTORIA HARBOUR RESTAURANT

Notice is hereby given that Chu Pak Cheung of 3/F., Wang Fai Industrial Building, 29 Luk Hop Street, San Po Kong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Victoria Harbour Restaurant at Shop No.G24B, G/F., Park Central, 9 Tong Tak Street, TKOTL 57, Tseung Kwan O, Sai Kung, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th May 2013

酒牌廣告

熱線：2873 9888

傳真：2873 0009