

焯華999.9千足金  
電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd  
焯華貴金屬有限公司

價格資料	2013年07月02日
人民幣公斤條現貨金交收價	246.65 (元/克)

誠信 專業 投資黃金第一選擇  
www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878  
中國：400-0068-286  
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場  
人民幣公斤條流通量提供商

# OCEAN ONE首日零成交

## 發展商：市場多利淡因素影響

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、顏倫樂) 曾於上月初因售樓書內的牆身表達出錯的油塘OCEAN ONE，於上月底檢視修訂售樓書後，昨日早上11時於現樓售樓處以原價重推52伙，銷情慘淡。截至昨晚9:30，根據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示，OCEAN ONE昨首日重推錄零成交。而同樣是現樓的馬頭角旭日街港圖灣昨再售出3伙，過去4天合共售出73伙。

**現**場消息指，OCEAN ONE昨日的現樓售樓處內，地產代理多過準買家。麗新發展高級副總裁潘銳民昨直言，由於OCEAN ONE的買家對象以用家為主，要慢慢適應，加上政府的辣招仍影響樓市、近期港股大幅波動及美國聯儲局提早退市，息口有機會上升，都令用家有心理影響，但集團對樓市前景仍樂觀，亦不急於着力推售。

### 麗新：不會修改價錢

他直言，現階段不會修改價錢，照樣賣樓。對於同期亦是現樓由嘉里發展的馬頭角港圖灣，銷情則火熱，令OCEAN ONE的銷情顯得相形見绌。他指出，港圖灣是全新推售樓盤，OCEAN ONE則是重推，並非新鮮樓盤，銷情自然有分別。

潘銳民又稱，麗新下一個推售的新盤，會是大坑的現樓豪宅盤，至於政府

延長預售樓花期至30個月，會否有助麗新提早推售樓花盤，他指出，現時仍言之尚早，但會研究與郭炳湘合作的將軍澳68A2區住宅項目能否配合到新政策，但仍要看市道變化。

OCEAN ONE昨日以原價重推52伙，分布於8樓至31樓，實用面積由531方呎至762方呎，平均實呎價14,039元，售價由687.7萬元至1,263.3萬元。該盤於去年10月初首售時，已累售14伙。

### 元朗溱林上載售樓書

此外，上月獲批售樓紙，新世界發展於元朗大朗村洪順路18號的溱林昨上載售樓書，準備推售，令已上載售樓書的樓盤增至16個。新樓書封面以梅花為主題，該盤共有236伙，包括207伙分層單位及29間洋房，其中分層住宅實用面積由436至1,230方呎，洋房實用面積由1,902至4,744方呎。該盤預計於明年3月



■麗新發展表示，OCEAN ONE(中)的買家對象以用家為主，要慢慢適應。

資料圖片

底入伙。

### 延樓花細節昨起落實

另一方面，運輸及房屋局局長張炳良上周公布延長樓花預售期由20個月至30個月，地政總署本周即火速配合，昨日

傍晚已更新地政總署預售樓花同意書方案的法律諮詢及田土轉易通函，意味相關行政手段昨日正式實行。昨日開始，一手新盤即使樓花期長達30個月，只要呈交足夠資料，地政總署亦會批出售樓花同意書。

# 恒生定按加息 4年期3.25厘

### 6月十大銀行現樓按揭市佔率

銀行	6月現樓按揭		5月現樓按揭		排名	
	市佔率	宗數	排名	市佔率	宗數	
中銀(香港)	17.3%	1,080	1	19.8%	1,267	1
匯豐銀行	15.2%	949	2	16.0%	1,024	2
恒生銀行	13.6%	848	3	13.6%	870	3
渣打銀行	10.4%	649	4	10.3%	659	4
花旗銀行	4.1%	257	5	3.6%	229	7
大新銀行	3.5%	219	6	3.7%	239	6
永亨銀行	3.4%	211	7	2.3%	146	9
工銀(亞洲)	3.2%	199	8	1.4%	89	14
建銀(亞洲)	3.1%	195	9	2.6%	164	8
東亞銀行	2.4%	150	10	3.8%	246	5
<b>6月總數(包括其他銀行)6,227(按月↓2.8%)</b>						

資料來源：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

### 十大銀行上半年現樓按揭市佔率

銀行	市佔率	宗數
中銀(香港)	19.4%	8,603
匯豐銀行	16.7%	7,394
恒生銀行	14.7%	6,525
渣打銀行	12.3%	5,425
東亞銀行	3.4%	1,499
花旗銀行	3.2%	1,400
大新銀行	2.9%	1,299
建銀(亞洲)	2.2%	982
永亨銀行	2.0%	883
永隆銀行	2.0%	879
<b>上半年總數(包括其他銀行)44,271</b>		

資料來源：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

被搶高有關。

恒生延長上月底到期的定按計劃推廣期，但將3年及4年期息率大幅上調50個基點及85個基點，分別至2.8厘及3.25厘。1年及2年期定按則維持1.8厘及2厘；定期後息率為P+2.6厘，實際息率2.4厘。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，美國明年中結束量寬，本港熱錢或在明年開始撤離，大型銀行上調3年或以上定期按息，相信是出於未來資金成本上升考慮。

她認為目前樓按市場競爭仍大，其他銀行會否跟隨加定期按息，須視乎有否同樣考慮，預料形成普遍定按加息潮機會不大。

### 定息比例3.1% 影響有限

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，市場仍以較具惺息效果的浮息為主流，由於與定按有一定距離息差，因此選擇定息業主比例僅佔市場的3.1%。相信美國加息最快明年開始起動，今年本港息率維持低位，料個別銀行加定期按息影響輕微。而隨加息周期逼近，相信定按市場將再轉趨激烈，屆時按息或會配合市況而調整。

據經絡按揭統計，6月現樓按揭註冊量按月減少2.8%至6,227宗，創14個月新低；今年上半年累計現樓按揭註冊量僅錄44,271宗，較去年下半年的52,861宗減少16.3%。銀行現樓按揭市佔率方面，4大銀行繼續稱霸，中銀連續7個月稱冠，惟市佔率連跌3個月至17.3%。受惠大行加息，中小型銀行6月市佔率按月增3個百分點至43.4%，創3年新高。(詳見附表)

### 港資金成本有升高趨勢

「錢荒」已成為近期本港及內地經濟的關鍵詞，有分析認為，近日銀行以高息搶港元存款，為維持淨息差，貸款息率將被抽高，但相信半年結過後，高息搶錢情況將會完結。而美國債息抽高，預料對本港銀行同業拆借市場造成影響。同時，銀行加定期按息，亦不排除與近期內地水緊轉向來港借錢吸水、資金成本或

地價3,000元，地價料6.95億元。

對於政府公布賣地計劃後火速推地，陳超國認為，這反映政府急於推地的心態，因為最近冷卻樓市的措施已逐漸見效，政府或想藉加快推地，令樓價的回落速度更快。

### 高緯：九肚地大公司囊中物

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，買家印花稅、額外印花稅等，對豪宅地的影響大，加上沙田九肚一帶不少地皮供應，故此對九肚地皮反應不樂觀，預料每呎地價亦只約9,000元，預計今幅地皮仍是大型發展商囊中物。至於元朗地皮不近西鐵站，參考華懋投得的西鐵朗屏站(南)地皮，預計每呎地價3,000元。

另外，將軍澳第68B2區地皮本周五截標，天俊測量師行預測保守，料市值僅約32.53億元，每方呎樓面地價3,800元。同日招標的大嶼山長沙嶼南道住宅地皮，每呎地價5,000元，估值3,096萬元。

# 推地浪接浪 九肚地估值降10%



九肚第56A區可建樓面323,308方呎，地皮不設限呎條款，估計會興建低密度豪宅。記者張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 美國退市憂慮及新地皮低價成交，無礙政府推地供應決心。上周五剛公布財年第二季(7月至9月)的賣地計劃，昨日(下一個工作天)隨即推出兩幅地皮主動招標，分別為九

肚第56A區昨日公布，兩地本月19日開始招標，8月30日截標。當中九肚地皮規模大，屬住宅(丙類)地盤，佔地354,136方呎，可以0.91倍發展，可建樓面323,308方呎，地皮不設限呎條款，估計將來會興建低密度豪宅。另一幅元朗東頭地皮，鄰近朗屏站附近工業區，住宅(乙類)用途，地盤面積46,317方呎，地積比率約5倍，可建樓面231,587方呎，地皮設限呎條款，限建不少於430伙。

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國表示，早前將軍澳地皮以低價出售，顯示發展商並不進取投地，相關因素將計算在上述兩地的估值內，相比之前的估值亦調低約10%。他預料，九肚地皮每呎地價約9,000元，估值約29.1億元。元朗地皮則料每呎

地價3,000元，地價料6.95億元。

對於政府公布賣地計劃後火速推地，陳超國認為，這反映政府急於推地的心態，因為最近冷卻樓市的措施已逐漸見效，政府或想藉加快推地，令樓價的回落速度更快。

### 高緯：九肚地大公司囊中物

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，買家印花稅、額外印花稅等，對豪宅地的影響大，加上沙田九肚一帶不少地皮供應，故此對九肚地皮反應不樂觀，預料每呎地價亦只約9,000元，預計今幅地皮仍是大型發展商囊中物。至於元朗地皮不近西鐵站，參考華懋投得的西鐵朗屏站(南)地皮，預計每呎地價3,000元。

另外，將軍澳第68B2區地皮本周五截標，天俊測量師行預測保守，料市值僅約32.53億元，每方呎樓面地價3,800元。同日招標的大嶼山長沙嶼南道住宅地皮，每呎地價5,000元，估值3,096萬元。

### 港府或再出招 投行唱淡樓市

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 本港樓價反彈，財政司司長曾俊華表明不排除短期內再推措施冷卻樓市，亦不會就辣招設定時限，以及重申不會設定硬性的樓價下跌目標，消息令本地券商看淡本港樓市。里昂證券指出，美國債息收益率曲線上揚及港府將2015年竣工單位提前預售後，估計未來18個月住宅價格預期從下跌10%改為下跌15%。

### 里昂：投資迴避開發商

里昂表示，房地產開發商的估值或許低廉，但是在核心資產淨值企穩之前，估值較資產淨值的折價率不太可能收窄，建議投資者迴避房地產開發商，但就看好物業發展商。當中地產分類指數是昨天恒指跌幅最大的分類指數，跌1%，9隻成分股中有7隻下跌，其中華潤置地(1109)以4.3%領跌。

另外，摩根大通則認為，港府上月底公布本季(7至9月)將推出9幅住宅土地，提供約2,500單位，較第二季約3,620個單位為少，該行認為要達到全年2萬個單位的土地供應目標頗具挑戰。摩通發表報告指出，雖然港府嘗試增加私人土地供應，包括延長預售樓花期限至30個月，但相信整體住宅供應偏緊的情況仍然維持。股份方面，摩通較看好新地(0016)，主要是穩健的經營性租金收入，以及住宅銷售已鎖定2014年度盈利。

### 銷監局：跟進保費計價



■一手住宅物業銷售監管局專員馮建業表示，截至7月1日，合計有9個項目已提交銷售文件。  
記者張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 《一手住宅物業銷售條例》於4月29日實施以來，大部分保險公司未能與新例同步，仍以建築面積計算保費，令投保者須多付成本。一手住宅物業銷售監管局專員馮建業昨出席立法會回答議員提問時表示，保險業界未能與新例同步，局方會積極了解，並作溝通。

另一方面，他指出，發展商若提供額外資訊如管理費，只要沒有觸犯規則及公眾利益，亦非宣傳性質，屬可以接受。他續稱，《一手住宅物業銷售條例》自4月29日實施至7月1日，市場上共有6個新盤在售，新供應453伙，當中180伙已簽約，其中105伙落實簽第二份合約。截至7月1日，有9個項目已提交銷售文件，有1430伙未推售。

### 新例續與地建商會溝通

他又表示，與地產建設商會持續就《一手住宅物業銷售條例》交流，該局繼舉辦三場工作坊後，未來亦續將新例下的常見問題，與業界，如買賣方、發展商、律師及測量師等溝通。

### 李惠利書院收意見全反對