

## 安老按揭或允保單抵押



■李令翔。

梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港按揭證券公司總裁李令翔昨表示，於2年前推出安老按揭計劃以來，共接獲400多宗申請及批出個案，至昨日共有7間銀行加入承做安老按揭，當中最貴一伙住宅單位價值為3,000萬元，該名人士每月獲8萬元現金，亦有一名擁價值3,500萬元的長者申請中。他又透露，計劃於今年底研究引入人壽保險可作附加抵押品，增加退休人士的現金流。

他又稱，香港按揭證券公司會於稍後易名為香港按揭信貸保證有限公司，並會把安老按揭計劃改名。據悉，安老按揭計劃亦會更換代言人。

### 富邦新加入安老按揭

剛於昨日加入成為第7間銀行承做安老按揭計劃的富邦銀行消費金融部主管谷祖明表示，推出富邦「安枕無憂」按揭理財計劃，並由10月2日起接受客戶申請，讓55歲或以上人士以香港的自住物業作為抵押品，未來1年會於聖雅各福群會等機構路演吸客。他坦言，安老按揭在其退休前都看不到有利可圖，但目前美國及澳洲已成功推行中，後者每年有10%升幅，看好該按揭十年後會成為香港的必然按揭產品。

他指出，「安枕無憂」按揭理財計劃，客戶可根據自己的需要，選擇在10年、15年、20年或終身每月收取年金。若以一筆過貸款，除每月年金外，客戶還可選擇提取一筆過的貸款以應付特別情況，一筆過貸款的金額上限為「安枕無憂」按揭貸款的90%年金現值。

## 前法領事館重建料過關

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）由菱電持有的山頂音樂道8號前法國領事館，屬二級歷史建築物，早前向城規會申請略為放寬地積比率由0.5倍至0.548倍，以進行文物屋宇的重建。規劃署表示，擬議放寬的地積比將作為保育兩幅有歷史價值外牆的補償，額外增加的樓面對外觀亦未構成負面影響，不反對申請，相信今日會獲城規會通過。

### 申請地積比率放寬

根據菱電呈交的申請文件，地盤面積22,444方呎，向城規會申請略為放寬地積比率由0.5倍至0.548倍，以進行文物屋宇的重建，興建2幢分別3層及4層的屋宇，新方案樓面約12,305方呎。項目毗鄰為山頂音樂道10號(前稱天比高)4幢洋房，其中10號屋2011年6月以約8億元沽出，呎價達9.6萬元，以此計算音樂道8號價值，將高達10億元。

翻查資料，菱電2011年中以5.8億元購入的前法國駐港總領事館，現址樓高1層(另設1層地庫)，並分為2個單位，目前樓面約7,676方呎，新方案將增加樓面60%。重建後的文物屋宇，預計2016年完工。

# 肆然偷步交易 代理被查

## 海鑽實呎價14563 yoo購10伙九折

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於西半山肆然仍未推售前已完成交易一事，一手住宅物業銷售監管局昨日表明，將與地產代理監管局同步跟進代理涉嫌違規買賣。另外，新盤不惜貼市價及增優惠去貨，大埔海鑽·天賦海灣昨公布首推50伙，扣除多項折扣優勢後平均實呎價14,563元，入場費993.7萬元，貼近二手價。至於銅鑼灣yoo Residence公布大手入市優惠，同一家族購入10伙或以上單位，可獲額外樓價10%回贈。



■信和置業營業部聯席董事田兆源(右)表示，海鑽各種戶型之現樓單位會由今日起開放予公眾參觀。

## 豪宅市場 內地客跌至一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府去年11月推出買家印花稅(BSD)，內地客數據急跌，美聯統計今年首兩季內地買家置業佔整體私樓註冊宗數僅4.3%及6.4%。至於金額僅6.8%及8.4%，連續兩季不足10%水平，與2011年第4季高峰25%大相逕庭。當中內地客鍾情的豪宅市場受打擊最大，逾2,000萬元的豪宅，內地客入市比率由去年36.4%，大跌至10.2%。

### 興趣轉投中小型單位

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今次統計是以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家計算。除內地客置業的比率急跌外，內地客購買私樓的金額跌幅亦見顯著，今年首兩季分別錄得52.9%及22.5%的跌幅，並已連跌4季。但值得留意的是，第2季購買私樓的宗數回升2.3%，數據反映內地買家由以往鍾情大額物業轉投樓價較低的中小型單位。而內地客較常購買一手新盤，所受影響較二手更大，但由於第3季新盤數量較多，內地客入市比例或上升。

內地客來港入市減少，除辣招影響外，港府2010年暫停房地產列為投資移民計劃下的投資資產類別，亦減少內地客來港買樓的比例。美聯金融集

價4,445.26萬元。

業內人士指出，現時天賦海灣的海景呎實用呎價約1.6萬元，海鑽·天賦海灣首批50伙包括海景及園景，其實用呎價與區內二手價相若。

### yoo原價加推15伙 周日售

此外，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，資本策略旗下尚家生活於銅鑼灣yoo Residence昨以原價加推15伙，並重發舊有價單，並加入大手入市優惠條款，同一家族於9月29日至10月6日購入10伙或以上，可額外獲樓價10%回贈，原有3.75%現金回贈亦維持不變，總減幅13.75%。新加推的15伙於周日發售，平均實用呎價3.4萬元，實用面積355方呎至539方呎，售價介乎1,134萬元至1,841萬元，呎價由3.1萬元至3.8萬元。

### 九龍城Avery樓書8修訂

其他新盤方面，元朗溱柏昨售出1伙。另外，一手住宅物業銷售資訊網顯示，信置於九龍城The Avery樓書昨日作出8項修訂，包括更新發展項目所在位置、刪除沒有在位於圖顯示的圖例、修改發展項目的布局圖、修改平面圖及尺寸、修改立面圖、修改睡房室內裝置描述及刪除Panasonic的中文名稱、修改機電裝置平面圖、及更新欠妥之處的保養責任期內容。



■美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，內地客較常購買新盤，加上第3季新盤數量較多，其入市比例或升。

記者顏倫樂 攝

團營運總監黎家傑表示，現時內地投資移民來港尋找指定金融產品的比例增加，該行將趁國慶长假推優惠，客戶只要透過該行購買相關金融保險產品，將有機會獲本港5星級酒店雙人住宿1晚。

## 又一居97貨蝕逾百萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手爭相增優惠搶客，二手業主為求脫手，減價蝕讓個案頻現，九龍塘又一居有在1997年買入複式戶的投資者「見紅」123.2萬元離場。

中原余社朝表示，又一居3座高層E室，實用面積1,022方呎，為屋苑複式戶，原則套三房間隔，另設工人套房，剛獲買家以1,696.8萬元承接，實用呎價16,603元。原業主早於1997年9月以當年新高價1,820萬元購入物業，一直作投資收租之用，現沽貨賬面蝕讓123.2萬元離場。

### 太古城累減78萬易手

其他屋苑方面，太古城南山閣低層F室，實用面積582方呎，屬兩房則王，中原趙鴻

運表示，業主於6月叫價758萬元放盤，之後一直調低叫價，最終累減78萬元即10%，至680萬元成功沽出單位，實用呎價11,684元，買家為外區分支家庭。

### 海峰園收租客付百萬DSD

另外，市場有投資者支付103.5萬元雙倍印花稅（DSD）購入北海海峰園單位。中原地產林龍南表示，單位為高峰閣(1座)高層H室，實用面積856方呎，業主原先叫價1,400萬元，經議價後願減價20萬元，獲買家以1,380萬元承接，實用呎價16,121元。買家為收租客，購入單位作投資收租之用，按市值租金3萬元計算，可享2.6厘回報。原業主於1988年12月以131.6萬元購入上址，單位升值9.5倍。

## 居屋上季買賣升近三成

香港文匯報訊 受惠白表免補地價居屋買家湧入市場，加上有居屋貨尾推售，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，全港三十個主要居屋屋苑第三季二手買賣合約登記暫錄533宗（截至9月24日），總值14.57億元，按季上升27.8%及20.6%。

在三十個主要居屋屋苑中，天水圍天頌苑第三季暫錄80宗買賣登記居首，總值1.52億元。馬鞍山錦豐苑錄33宗，位列第二，總值1.06億元。屯門兆康苑錄30宗，排名第三位，總值7,197.7萬元。與此同時，天頌苑的

宗數增幅亦是一眾屋苑之冠，80宗暫錄登記按季急升3.4倍。其次為觀塘曉麗苑，27宗上升2.9倍。

### 公屋買賣上月回落38%

另外，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，公屋造價飛漲及賣盤供應從缺，「白居二」熱潮不斷減退，拖累公屋第二市場買賣持續滑落，8月暫錄28宗個案，涉及金額4,472.2萬元，較7月的45宗及7,272.9萬元分別下跌38%及39%。

## 富力160億簽石家莊項目

香港文匯報訊 就在石家莊樓市整頓接近尾聲時，突有微博消息傳出，富力地產擬進軍石家莊，不過這一次略顯低調。據中新社消息，上周二，石家莊市燕澤房地產開發公司與富力（北京）地產開發公司正式簽署合作協議，共同投資建設石家莊富力城項目。

此次石家莊富力城項目並未在石家莊拿新地，而是依托石家莊高新技術開發區的南豆村城中村改造，總投資預計將超過160億元（人民幣，下同），項目西至昆侖大街、東至太行大街、北至學苑路、南至南二環東延線。

報道引述富力地產的相關負責人稱，石家莊富力城項目將延續富力地產「富力城」的一貫規劃理念，簽約雙方將把石家莊富力城

城市規劃條例(第131章)  
就草圖所作出的申述

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第6(1)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）收到就附載列的圖則所作出的申述。按照條例第6(4)條，有關申述現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱—  
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及  
(ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。  
按照條例第6A(1)條，任何人可就有關申述向委員會提出意見。意見須申明該意見所關乎的申述。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或 2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。  
任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點，以及委員會的秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。  
按照條例第6A(4)條，任何根據第6A(1)條向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。  
有關草圖的複本現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：  
(a) 處理有關意見，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及  
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

附表

圖則	所收到申述的數目	就申述提出意見的期限
香港仔及鴨洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/28	1	2013年10月18日

城市規劃委員會

2013年9月27日

城市規劃條例(第131章)  
核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖

現依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第9(5)條公布，行政長官會同行政會議業已行使條例第9(1)(a)條所賦予的權力，於2013年9月10日核准粉嶺／上水分區計劃大綱草圖(在核准後隨即重新編號為S/FSS/18)。核准圖編號S/FSS/18已予以付印，並於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱—  
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；  
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；  
(iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；  
(iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處；  
(v) 新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區民政事務處；  
(vi) 新界粉嶺聯和城聯發街3號粉嶺區鄉事委員會；以及  
(vii) 新界上水寶蓮路3號上水區鄉事委員會。  
核准圖編號S/FSS/18的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)瀏覽。

行政會議秘書黃潔怡

行政會議廳  
2013年9月27日

城市規劃條例(第131章)  
核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖

現依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第9(5)條公布，行政長官會同行政會議業已行使條例第9(1)(a)條所賦予的權力，於2013年9月10日核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖(在核准後隨即重新編號為S/H/3/29)。核准圖編號S/H/3/29已予以付印，並於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱—  
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；  
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；  
(iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；  
(iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓規劃資料查詢處；  
(v) 香港皇后大道中99號中環中心地下5號室中西區民政事務處諮詢服務中心。  
核准圖編號S/H/3/29的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於城市規劃委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)瀏覽。

行政會議秘書黃潔怡

行政會議廳  
2013年9月27日

EU-SCHENGEN  
歐申

歐盟申根移民專家

英國投資移民

100萬英鎊存款，5年後轉永居，第6年入籍換護照  
無語言要求，無資金來源要求，申請時間最短，資金安全

葡萄牙置業移民

只需購買50萬歐元房產，全家移民，自由出入申根國家  
每年只需居住7天，5年後轉永居，第6年入籍換護照

諮詢電話：香港 +852 - 2520 8989  
中國 400 8833 889  
香港九龍尖沙咀海港城826室

[www.eu-schengen.com](http://www.eu-schengen.com)

比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店

日租450元起

灣仔 · 比華利酒店

日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■