

安老按揭或允保單抵押



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) 由菱電持有的山頂普樂道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。項目毗鄰為山頂普樂道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，以此計算普樂道8號價值，將高達10億元。

調查資料，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。

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」)收到就附表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一：

(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) 新界沙田上禾輜路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。意見須示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(tpbd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tbp/>)送交城市規劃委員會秘書處。

任何打算提出意見的人詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公眾申述、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/tbp/>)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處及政府部門，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；及

(b) 方便「提意見人」與委員會秘書處/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
香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/28	1	2013年10月18日

2013年9月27日
城市規劃委員會

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

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鑑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2.5%，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，元朗漆柏昨售出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，其入市比例或上升。

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，該行將趁國慶長假推優惠，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)購入北角海峰園單位。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，業主原叫價1,400萬元，經議價後減價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，按季升27.8%及20.6%。

在三十個主要居屋苑中，天水圍天頌苑第三季暫錄100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160億簽石家庄項目

香港文匯報訊 就在石家庄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庄，不過這一次略顯低調。據中新社消息，上周二，石家庄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，共同投資建設石家庄富力城項目。

此次石家庄富力城項目並未在石家庄拿新地，而是依托石家庄高新技术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，石家庄富力城項目將延續富力地產「富力城」的一貫規劃理念，簽約雙方將把石家庄富力城

打造成集居住、商業購物、酒店辦公、文化娛樂、教育科研於一體的綜合型示範項目。

龍湖8.69億底價奪濟南地塊

另外，龍湖地產(0960)昨公佈，以8.69億元底價摘得濟南市西部新城臘山旁地塊，正式進軍濟南市場。該地塊位於濟南市三大新城區之一西部新區的核心板塊濟南西站片區，項目佔地約13.6萬平方米，綜合容積率1.97，規劃建築面積約26.8萬平方米，平均樓面價約3,230元/平方米。項目規劃產品為中高端住宅產品及商業物業，其中住宅除高層外，亦包括周邊項目鮮有的洋房產品。至此，集團進駐的城市累計達到21個。

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 **灣仔 · 比華利酒店**
日租450元起 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