

新取用按揭額升18.2%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)3月樓市乍現小陽春,交投量反彈,帶動按揭取用金額續升。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示,4月新取用按揭貸款錄得5,494宗,與3月的4,470宗比較大增22.9%,涉及金額增加18.2%至159.50億元,宗數及金額同創13個月新高。

劉圓圓又稱,4月新盤連環登場,發展商趁復活節長假期檔期,繼續以貼市價及優惠作招徠,吸引客源。與此同時,二手業主讓價幅度增加,買家為免錯失筍盤,入市步伐加快,市場承接力相當不俗。根據金管局住宅按揭統計數據顯示,期內新批出按揭貸款宗數及金額錄得6,326宗及196.45億元,按月分別增加1.2%及2.0%。

新申請按揭減2.8%

中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳指出,在新批按揭貸款中,4月新批出的按揭貸款額較3月增加2%,至196億元,增幅主要來自涉及二手市場交易所批出的貸款增加6.5%,至109.86億元,創9個月新高。涉及一手市場交易所批出的貸款減少1.3%,至56億元;至於涉及轉按交易所批出的貸款,則減少6.6%,至30.58億元。然而,4月樓市氣氛稍軟,新申請按揭貸款個案亦按月減少2.8%,至9,156宗。

劉圓圓指出,今年首4個月,新取用按揭貸款宗數及金額累計錄得18,293宗及531億元,與去年同期的22,750宗及616億元比較,分別下跌19.6%及13.8%;至於首4個月新批按揭貸款方面,金額錄得718億元,較去年同期的777億元減少7.6%。新盤持續旺場,發展商積極推出新盤優惠吸客,加上二手業主願意擴大議價空間促成交易,積聚一時的購買力重新釋放,相信按揭市場表現會較首季優勝,預期次季一手按揭表現將會跑贏二手按揭。

銀行谷起H按佔比

次季樓市交投不俗,由於P按息率欠缺調整空間,銀行紛紛轉戰H按市場,以爭取市場份額。劉圓圓表示,4月初新盤連環登場,有大型銀行針對性推出H按優惠計劃吸引新盤客戶,因此帶動4月H按計劃使用比例急升4.2個百分點至63.1%,突破六成關口,創33個月新高,而P按計劃使用比例則下跌5.1個百分點至34.6%。大型銀行其後將H按優惠延伸至二手物業市場,相信5月H按計劃使用比例將持續上升,今年上半年H按計劃會繼續主導市場。另外,定息按揭計劃則連續兩個月沒有業主使用。

屯門狂推地 呎價估2000

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月地價接連創新低,政府推地大計依然雷厲風行,絲毫未見放軟手腳,希望藉加大供應長遠降低樓價升幅。昨日政府一口氣公布推出3幅土地,其中兩幅位於地價極之低迷的屯門區,測量師行對估值均不表樂觀,特別當中仁政街地皮,即使靠近屯門港鐵站,但業界估值竟低至每呎樓面僅2,000元。

屯門井財街本月剛以每呎樓面地價1,938元,創下同區12年新地地價,緊接日前大埔白石角科研路地僅以3,300元樓面地價賣出,同樣創下白石角新發展區7年賣地價新低,地價走下坡趨勢明顯,原因之一是政府於安排地皮推出市場時,未有顧及各區平均分配,往往同一地區推出大量土地。

翻查紀錄,政府新一財政年度的賣地計劃中,以屯門及大埔所佔的比例最多,屯門推出8幅用地最多,大埔亦有8幅,單計兩個地區所佔的地皮數量,已佔整個賣地表面積34幅住宅地的44%,其中又以大埔為「重災區」,因每幅地都具一定規模。

2屯門地下月底招標

面對地價不斷低開,但政府並無因此動搖推地決心,繼續按既定時間表賣地,昨日地政總署再公布3幅地皮的推售時

間,其中兩幅正位於「供應泛濫」的屯門區,將於6月27日招標,8月15日截標。由於該區地價低迷,多間測量師行均對地價不表樂觀。

其中屯門第10區仁政街地皮,中原測量師行執行董事張競達表示,地皮鄰近西鐵屯門站,與低價批出的井財街比較,無論位置及交通都更優勝,但估值方面,預料樓面地價僅2,000元,估值約1.6億元。據政府資料,該幅仁政街地皮,佔地約12,637方呎,將發展高密度住宅,可建樓面約8萬方呎,其中作非工業用途樓面最多12,637方呎,有限條件,單位數量不得少於125伙。市場估值上限約每呎3,000元。

另一幅屯門地皮,位於屯門第59區樂翠街,靠近青山公路豪宅地段,地盤面積約11,244方呎,地積比率1.2倍,日後將建低密度住宅,最多可建13,487方呎樓



屯門仁政街地皮有限條件,僅住宅數量不得少於125伙。張偉民攝

面。張競達指,地皮可望海景,發展潛力較大,預計興建洋樓機會較大,但每呎樓面地價預料亦僅3,500元,地價約4,720萬元,估值上限每呎約4,800元。由於投資額細,估計不少投資者對這幅地皮亦感興趣。

中間道停車場地推出

除住宅地外,地政總署昨亦公布尖沙咀中間道停車場地皮,同樣於6月27日招標,但截標時間稍後,定在8月29日。據了解,該地面積約28,309方呎,指定作商

業/辦公室/酒店用途,最高可建樓面339,712方呎,上述樓面包括將會由買方興建的公眾停車場的樓面面積。

張競達表示,中間道地皮屬市區罕有大型地皮,可作綜合發展,潛力優厚,相信將吸引發展商爭奪,預計樓面地價約10,000元,扣除停車場後,估值約20億元。

另外,灣仔捷船街「蚊型」地皮,將在今日截標,佔地僅2,906方呎,可建樓面僅14,531方呎,市場估計樓面地價僅8,258元至1.25萬元,估值由1.2億元至1.8億元。

悅堤送稅長成交期吸客

591伙今日下午4時截票,消息指,截至昨晚8時共獲約13,000票,超額登記21倍,凍結市場資金約19.5億元。香港興業於愉景灣二白灣悅堤今日開價,首批至少50伙,發展商會提供送稅及長成交期吸客。

環宇超額登記21倍

長實地產投資董事劉啟文表示,荃灣環宇海灣首輪591伙銷售認購進入最後直路,今日下午4時截止登記,由於市場反應踴躍,明日開價將動員公司各部門人手一同協助。明日推售的591伙,2房、3房及4房戶分別佔191伙、320伙及80伙,訂價535.2萬元至1,315.5萬元,呎價9,062元至14,393元,以即供優惠最多15.75%計,即供折實價由450.9萬元至1,108.3萬元。

香港興業國際集團助理總經理陳秀珍指出,愉景灣二白灣悅堤今日開價,首批至少50伙,包括約1,400方呎至約

1,700方呎的3房及4房戶,最快下周推售,並會提供送稅及長成交期吸客。她又稱,今日會接受預約參觀樓示範單位,明日正式開放予公眾參觀。她指出,已有投資客查詢,估計有用家及投資者入市,料會有用家買入逾1伙,她以貼鄰的津堤為例,一個1,500方呎普通分層單位,月租7萬元,回報率4.4厘,津堤其他3房及4房出租單位的回報率亦達3.8厘至6厘。悅堤由17座住宅組成,共有102伙,實用面積1,398方呎至1,949方呎。

天匯傳7355萬沽1伙

其他新盤成交方面,消息指,昨日一手盤售出11伙,市傳西半山天匯沽出9樓B,該單位實用面積2,123方呎,價單售價7,355萬元。元朗溱柏沽出2伙、東涌昇薈、跑馬地紀雲峰、黃大仙現崇山、西半山高士台、西營盤尚嶺、深水埗晉嶺及馬鞍山迎海各售1伙。



香港興業陳秀珍介紹悅堤 Skypool Resort 天台泳池可望中環景。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤再掀熱潮,九龍建業於旺角MacPherson Residence 首批連加推102伙昨晚8時截票,今早推售,消息指,最終獲逾400票,超額登記2.9倍。長實及南豐合作的荃灣環宇海灣首批連加推

城市規劃條例(第131章) 南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條所賦予的權力,於2014年3月11日將《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考,《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/10》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示修訂的《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/10》,會根據條例第5條,由2014年4月11日至2014年6月11日的兩個月期間,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15樓西貢及離島規劃處;
- (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處;
- (vi) 南丫島榕樹灣大街21號南丫島北段鄉事委員會;及
- (vii) 南丫島索罟灣1號B南丫島南段鄉事委員會。

按照條例第6(1)條,任何人可就有關草圖向委員會作出申述。申述須以書面作出,並須不遲於2014年6月11日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

- 按照條例第6(2)條,申述須示明:
 - (a) 該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項;
 - (b) 該申述的性質及理由;及
 - (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述,會根據條例第6(4)條供公眾查閱,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。任何打算作出申述的人宜詳閱「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(i)至(iii)索取,亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂的《南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/10》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

委員會就每宗申述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) 處理有關申述,包括公布申述供公眾查閱,同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱;以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章) 對南丫島分區計劃大綱核准圖編號S/I-LI/9 所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A項 - 把榕樹灣渡輪碼頭北面的南丫北公共圖書館用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。
- B項 - 把菱角山的電台發射站用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。
- C項 - 把菱角山的電視發射站用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」中加入「政府、機構或社區(4)」、「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」三個新支區的建築物高度限制。

城市規劃委員會

2014年4月11日

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

申請酒牌續期啟事

榮發快餐

現特通告: 高炳榮其地址為新界沙田189約1691地段田心村260號3樓, 現向酒牌局申請位於新界沙田第189丈量約份第1691號地段田心村260號地下及舖前露天座位榮發快餐的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此啟事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樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年5月30日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WING FAT FAST FOOD

Notice is hereby given that Ko Ping Wing of 3/F., No. 260, Tin Sum Village DD 189 Lot 1691, Sha Tin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Wing Fat Fast Food at No.260, G/F, and the outside seating area at shopfront, DD189, Lot 1691, Tin Sum Village, Sha Tin, 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: 30th May 2014

申請酒牌啟事

金鳳大餐廳

現特通告: 周遇織其地址為九龍九龍城沐翠街晴明商場地下B003+B004號舖, 現向酒牌局申請位於九龍九龍城沐翠街晴明商場地下B003+B004號舖金鳳大餐廳的酒牌。凡反對是項申請者, 請於此啟事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字樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年5月30日

白石角地低價批 二手議價空間增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受大埔白石角地皮以低價批出影響, 區內買家入市態度猶豫, 觀望氣氛濃厚, 火炭御龍山有業主即時減價30萬元, 以930萬元放售, 減價幅度3.1%。

中原地產余志偉表示, 白石角地皮以低價批出消息刺激新界東二手業主增加議價空間, 大多提供約5%至8%議價空間, 其中火炭御龍山第7座中層C室, 實用面積906方呎, 三房兩廳, 業主原先開價960萬元, 見新界東後市不樂觀, 加上白石角地皮以低價批出, 即時減價30萬元, 以930萬元放售, 減價幅度3.1%。

太古城97盤減125萬

此外, 受到政府建議DSD換模期放寬帶動, 美聯物業吳肇基表示, 太古城北海閣低層D室累減125萬元放售單位, 累減11.3%, 該單位實用面積約708呎, 為三房雙廁間格, 原業主於4月叫價1,100萬元, 近日亦減至約1,000萬元, 見買家具誠意, 故再減價約25萬元, 以975萬元市價易手, 實用呎價13,771元。原業主於1997年11月以720萬元購入, 是次轉售帳面獲利255萬元, 升值35%。

此外, 太古城南海閣中層D室單位, 實用面積488方呎, 兩房間格, 於5月初叫價668萬元, 是次原業主減價約15萬元, 以653萬元略低市價成交, 實用呎價13,381元。原業主於2011年10月以538萬元購入物業, 是次轉售帳面獲利約115萬元或21%。

護照(公民身份)專家

香港天翔移民顧問有限公司

負責人: 劉天均先生(原加拿大及香港律師), 畢業加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法學院, 1987年起專攻各國移民及公民法, 為客戶申請移民及護照超過20年, 經驗豐富。

申請歐盟國家公民身份及護照, 約3-4個月成功

匈牙利(Hungary), 斯洛文尼亞(Slovenia), 斯洛伐克(Slovakia)等歐盟 + 申根公約成員國之公民身份及護照, 約3-4個月申請成功, 申請人親身到訪目標國家一次, 在政府部門接收公民身份證件及護照。

(各國皆僅有少量申請名額, 一旦达标, 停止接收新個案)

持有歐盟護照人士可免旅遊簽證到訪超過150個國家及地區(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等), 以及安居樂業就學任何歐盟成員國, 如英法德意大利等, 若干年後多數可獲居留護照。

申請關鍵如下

1. 不查資產來源, 無境外稅, 無居住要求, 須通過國際刑警(Interpol)審核
2. 申請人簽約訂後, 收集及公證文件, 並須通過艾滋病毒(HIV)測試
3. 入遞文件到申請國家的政府部門後, 一星期左右收到政府回執函, 確認收妥文件及已經啟動審批程序
4. 約三個月後, 申請获批, 收到申請國家警察局邀請信, 到訪首都辦理打手指模及簽名等手續, 逗留6个工作日
5. 申請人在首都政府部門親自接收公民身份證件及護照, 付清天翔服務費

尚有南美洲大國委內瑞拉公民護照項目, 不查資產來源, 無須親身到訪, 無境外稅, 無居住要求。約3個月成功, 免簽旅遊證國家及地區128個。

歡迎諮詢

地址: 香港銅鑼灣渣打道463號銅鑼灣廣場二期2001室
電話: (852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
電郵: enquiry@tcimmigration-hk.com
網址: www.tcimmigration-hk.com

北京聯絡: 劉天梅小姐
地址: 北京市朝陽區光華路12號數碼01大廈2302室
電話: (86) 136 8111 6689
電郵: tienmay@immigration-hk.com

刊登廣告熱線

2873 9888

傳真: 2873 0009

電郵: advert@wenweipo.com