

長實五貨尾盤供八成按揭

嘉里玖瓏山推第 按揭為期三年定息3厘

在一眾發展商已紛紛提供按揭服務，協助買家上會之際，貴為去年賣樓之王的長實（01113）終出手要與一眾對手爭長短，昨日宣布為旗下五個貨尾盤，合共約460個單位，提供一及二按高達樓價八成的按揭服務，以解決置業人士現時銀行按揭貸款開卡重重的困境。另嘉里（00683）及嘉華（00173）昨日亦同時在樓價借貸上發奇招。

大公報記者 林志光

樓價過去大半年雖然已回落，但政府至今無意放寬各項調控措施，包括金管局嚴控的銀行按揭貸款成數及有關壓力測試等準則，令不少買家在難獲銀行借貸支持下，未敢貿然入市買樓，不少樓盤更出現買家因按揭問題，而被迫撻訂離場。因此，各發展商最近都自己「撒荷包」，為買家提供高成數的按揭借貸，其中以恒地（00012）上周公布為西半山帝匯豪庭提供高達樓價95%的貸款最為誇張。

幫助上車換樓人士易入市

長實終亦不甘示弱，昨日決定為旗下在售的五個樓盤所有貨尾單位，提高達八成的樓按。

長實執行董事趙國雄表示，針對現時買家面對銀行借貸上限及壓力測試等關卡，「置業人士借唔到，換樓就困難」，公司特別推出該按揭計劃，幫助有心上車或換樓人士，可以在目前低息環境持續下，較易入市買樓。

計劃「唔係話要同人爭客或搶客」，所提供的按揭成數亦非市場上最高，因為都希望買家能力而為，以免他們「借得太盡」，負上太高的借貸風險。雖說目前負債產數字並不多，但亦反映出過度借貸的問題。不過，他認為，目前本港經濟仍算穩定，樓市也應可平穩發展，樓價波動會在正負一成之內。

銅鑼灣CEO Neway巨舖拆細劈租求客

【大公報訊】記者林惠芳報導：核心區舖位租金跌勢持續，個別巨舖拆細劈租求客，其中CEO Neway現正租用的銅鑼灣怡和街19至31號樂聲大廈地下5至20號舖連一至三樓，租約即將屆滿，業主把地下至一樓部分舖位放租，最新叫租210萬元，比去年初回落40萬元或16%，但消息稱有食肆僅出價約120萬元洽租。

美聯區域營業董事蔡其表示，銅鑼灣怡和街樂聲大廈地下5至20（G01）號舖、一樓101舖及103號舖，近日以約210萬元放租，物業總面積為26048方呎，其中地舖面積6652方呎，屬近年區內少有的大面積巨舖，可供商戶作旗艦店之用，折合平均每呎叫租80元。

消息人士指出，上述地舖連一樓部分舖位，去年初的意向月租為250萬元，現減至210萬元，累計跌幅達16%。CEO Neway現時租用樂聲大廈地下5至20號舖及1至3樓，面積共約7.8萬方呎，市場指租約今年底屆滿，CEO Neway放棄續租。據資料，CEO Neway早於2003年租用上址地下至3樓，當年月租約220萬元，近年已調升至約285萬元，折合呎租約37元。

Table with 2 columns: 議案序號, 議案名稱. Includes items like 1. 出席會議的股東和代理人人數, 2. 出席會議的股東持有表決權的份數, etc.

有關按揭計劃的借貸高達樓價五成一按及三成二按，還款期均長達25年，首24個月按息為最優惠利率（P現為5厘）減2.25厘，其後為P。

今年上半年主力以賣貨尾為主，套現能力暫被另一死敵新地（00016）遠遠拋離，長實在港賣樓，至今不足300伙，套現不足30億元。今次長實透過旗下財務公司，提供按揭的樓盤（見附表），截至昨日，尚有463個貨尾單位，當中以元朗世由及紅磡維港，星岸佔最多。發展商在公布新按揭計劃後，即後者30個單位加價約2.2%；前者則更改部分付款辦法的折扣幅度，由之前3%至5%，擴至6%至8%。

媽廷四幢洋房削優惠

另長實又安排元朗媽廷四幢洋房，於本周五以先到先得方式發售，售價由1882.7萬至1953.3萬元；同時削減部分折扣優惠。

此外，昨日除長實及嘉華外，嘉里亦在樓盤借貸上花盡心思，為沙田玖瓏山新增一款「1088按揭計劃」的付款辦法，為買家提供實為高達樓價八成、美其名「第一按揭」的過度性貸款，還款期只1088天，即約三年，息率為定息3厘。如買家能在24個月內還清借款，發展商會全數回贈已付利息；如第25個月至30個月還清，則獲回贈一半利息。



▲長實趙國雄（右三）率各盤賣樓要員，一齊公布新按揭計劃 大公報記者林志光攝

趙國雄親證「誠哥」返工啦

長和（00001）主席李嘉誠一言一行、舉止間動過好多政經猛人，鋼鐵身體都會有片刻勞損，上星期就因為腸胃炎兼失聲，首次缺席長和股東周年大會，令市場同小股東都失望兼擔心。不過，長實地產（01113）執行董事趙國雄昨日向大家公布好消息，就係超人返嚟啦。

趙國雄話人病都係好正常唔，依家已經有事喇，嘔日重返番工，當然更唔會影響公司的賣樓部署啦。

其實腸胃炎都真係可大可小，以「誠哥」叫樣一位八十幾歲老人家嚟講，能夠咁快可以精神爽利返番工，可見得佢平時養生之道同着重身體健康係幾咁了得。

朗8推20個月免供息吸客

【大公報訊】記者林志光報導：發展商繼自行提供按揭予買家外，又有奇招翻炒，其中嘉華國際（00173）等為元朗朗屏8號較難去貨的中大單位，本周五起提供長達首20個月免供息優惠，但名額暫只10個，以試探市場反應。另信置（00083）昨新推西貢逸瓏園32個單位，並安排於本周五揀樓。

由嘉華及信置合作發展的朗屏8號，自今年初開售至今，銷售速度較慢，特別三及四房中大單位銷售更不順暢。為改善銷售，發展商除早前已提供高達樓價80%的一按服務外，昨日出新招。嘉華（香港地產）總經理溫偉明表示，為方便換樓客能靈活調配資金，現新推

一款第一按揭首20個月免息免供計劃，不過只限指定的29個三至四房單位，並只得10個名額，先到先得。

該29個單位分布於第2層1至25樓的F室及J室，和第5層5至23樓的A、D、F、G及H室，買家在前20個月內獲延期供本及免付利息。該盤至今已累售逾273個單位，當中以較為上車客受落的開放式至兩房單位為主，套現逾13.6億元，平均成交呎價約1.18萬元。

另嘉華昨日亦為將軍澳嘉悅貨尾單位，將所提供的第二按揭按揭成數，由20%加至30%，然一及二按總成數依然不逾80%；又同時公布該盤第1及2座3個27至28樓連平台單位的售價

其他發展商為樓盤提供按揭服務

Table with 3 columns: 樓盤, 按揭成數, 發展商. Lists properties like 西半山帝匯豪庭, 馬鞍山山海各期, etc.

長實五貨尾盤資料

Table with 3 columns: 樓盤, 實用面積(方呎), 餘貨(伙). Lists properties like 紅磡維港·星岸, 元朗世宙, etc.

，售價由1798.8萬元至4676萬元不等，於本周五以先到先得方式發售。

此外，信置指出，早前由發展商為逸瓏園推出高達樓價85%的一按服務，反應理想，該盤累積售出50個單位，套現逾5億元。現新推出第1、2及5座共32個單位於本周五賣樓，售價由801.1萬至4187.7萬元，呎價約14753至26844元，依然維持最高達售價20%的折扣優惠。另恒地（00012）安排鴨洲洲南6個單位於本周五發售。而太古地產（01972）累售逾170個單位的西半山般般，終出現撻訂個案，為39樓A及B室，本月初由同一買家斥5125.3萬元購入，剛取消交易。

梁志堅：今年賣樓勢超百億

【大公報訊】記者王嘉傑報導：今年本港樓市成交淡靜，普遍預期樓價今年會跌一成。會德豐（00020）副主席梁志堅表示，政府應該考慮按部就班撤銷樓市調控政策，業界已就此向政府反映意見。另外，他並未有看淡樓市，認為政府近年重新推地導致未來幾年供應增加，在樓市供求平衡下，樓價每年仍會上升5%至10%。

梁表示，樓價下跌主要是由於地價下調，但是政府造地始終有成本，因此他相信地價跌幅有限，同時建築人工及建材價格都向上升。公司銷售項目時不會減價，只會隨市價定價，強調今年必定超出100億元的銷售目標。目前會德豐於較早時間推出樓盤何文田的

ONE HOMANTIN銷情較淡，而位於將軍澳的SAVANNAH銷情較好，剛過去周末售出306伙單位。梁志堅稱，何文田樓盤推出時有多個鄰近區域項目推出，加上經濟環境較差影響了銷售，然而，他認為何文田是傳統高尚住宅區，相信經濟穩定後會令銷情好轉，目前項目尚有十多個月樓花期，仍對該項目充滿信心。至於將軍澳的樓盤主要針對上車人士，目標客群不同，銷情亦較佳。

建議政府撤辣招 另外，梁志堅稱，紅磡商廈項目 One Harbour Gate 東座已有四至五名客人接近到價，相信很大機會完成交易。他強調，本港過去

經歷不少金融危機，樓價都會快速反彈，認為香港住宅需求仍存在。對於政府應否撤銷樓市辣招，梁志堅表示，業界曾呼籲政府按部就班撤銷辣招，但政府反映做每一步也有困難。他指出，即使多困難政府也宜考慮做第一步，因為現時已見措施影響到有需要的用家入市。另外，問到二手樓價會否較一手樓下跌得更快，梁志堅表示，現時傳媒所報道的大幅劈價二手樓只屬個別情況，並非反映整個二手樓市，現時二手樓價仍硬淨，大部分業主都可觀望多六至七個月，至適當時放售。

此外，該公司將於本周三第二度賣將軍澳 SAVANNAH 新貨108個單位，市場消息指出，已錄逾1500個認購登記，超額約13倍。

Table with 2 columns: 議案序號, 議案名稱. Includes items like 1. 關於重大資產重組繼續停牌議案的議案, 2. 關於議案決定的有關情況說明, etc.

申請新酒牌公告 粗菜館 現時通告：崔錫輝其地址為香港炮台山英皇道125-133號月明樓地下及閣樓2號舖（主要部份），現向酒牌局申請位於香港炮台山英皇道125-133號月明樓地下及閣樓2號舖（主要部份）粗菜館的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

申請新酒牌公告 GOCHISO (Windsor House Shop) 現時通告：陳大漢其地址為香港銅鑼灣德輔道中311號富安中心2樓203-204號舖。現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣德輔道中311號富安中心2樓203-204號舖 GOCHISO (Windsor House Shop) 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

申請新酒牌公告 WOFOT 現時通告：李瑞波其地址為新界沙田廣生大道7樓2室，現向酒牌局申請位於九龍旺角布魯街68號廣生大道地下8號 WOFOT 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗廣生街33號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

申請新酒牌公告 The Point 現時通告：譚Sammy Beng Wah 其地址為九龍尖沙咀彌敦道100號 THE ONE 4樓409號舖。現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道100號 THE ONE 4樓409號舖 The Point 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗廣生街33號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。