

推進「保交樓」多地緊盯預售資金



內地多個城市為「保交樓」爭市民，預售資金成為重點監管目標。

隨着「保交樓」成為重要事項，內地多個城市陸續出台舉措推進「保交樓」。山東省青島市開始推行「樓盤封頂才發按揭貸款」制度，湖南省長沙市則加強商品房預售資金監測監管，江西省九江市更乾脆公示在售楼盤的預售資金監管賬戶。

香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

來保障交付。長沙市官方微信公眾號8月3日發布該市住建局的《關於進一步加強商品房預售資金監管的通知》，將對全市商品房預售資金採取「全額全程、流向流量、監測監管」方式，強化「政府監控、銀行監管」模式，要求購房人交存的定金、首付款，商業銀行和公積金中心發放的按揭貸款等購房款，全部通過監測專戶存入監管賬戶，對資金流向進行全程監測，對項目工程建設款實施重點監管，保證資金「留在項目、留在當地」，優先用於項目建設，保障房地產項目竣工交付，促進房地產市場健康平穩發展。

長沙市住建局相關負責人介紹，重點監管資金額度為預售資金總額的20%；主體驗收後，重點監管額度不得低於預售資金總額的10%；房屋竣工驗收備案後，方可解除全部預售資金的監管。

九江預售資金存監管賬戶

通過監管預售資金「保交樓」的還有九江市。8月1日，該市住建局公示中心城區85個現有在售楼盤的139個商品房預售資金監管賬戶。該政策要求，凡是取得預售證對外銷售商品房的項目，後續都會第一時間公布銷售樓棟的預售資金監管賬戶，預售資金要存入專用監管賬戶進行監管。由住建局、監管銀行和開發企業三方監控，資金用途為項目工程建設。相關資金實行點對點支付，直接打入施工企業賬戶中。「九江的舉措其他很多城市都在做，也是當前預防預售資金挪用的重要舉措。」嚴躍進表示，後續要積極落實「開盤即監管、賬戶需公示、違規可舉報」的制度，這對於保護購房者合法權益、保障資金運作安全、確保工程如期交付等都有積極的作用。

有消息指，青島市近日要求所有樓盤封頂後銀行再發放按揭貸款，部分銀行及開發商已獲通知，工商銀行、建設銀行、農業銀行和光大銀行已開始執行上述政策要求，更多的銀行還在跟進中。

青島要求銀行封頂才放款

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，從目前的消息看，部分銀行本周二已開始執行上述政策。有青島的銀行信貸部人員表示，新政策實施後，開發商一時半刻會拿不到錢，但對購房者來說影響不大。另有房企人員稱，按政策，貸款銀行必須到工地拍照，要求銀行辦貸負責人、工程相關人員及售樓處人員一起出鏡。

目前全國各地均要求「保交樓」，保護購房者合法權益，因此青島舉措具有創新和突破性。「但此類操作會否得到各地模仿還不好說。」嚴躍進稱，此政策出發點有助減少購房者的還貸壓力和防範爛尾樓風險轉嫁給購房者，需要給予肯定，「但阻力方面看，房企的資金回籠壓力會增大，這是實際過程中需要注意的。」

長沙對預售資金全程監控

目前，不少城市仍通過監管預售資金方式

城市規劃條例(第131章) 牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16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2011年10月4日將《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16》(下稱「圖則」)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，《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂項目的《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/17》，會根據條例第5條，由2022年6月24日至2022年8月24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) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓2樓201室黃大仙民政事務處。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2022年8月24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，申述須指明：

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(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條例第9條就有關的草圖作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱城市規劃委員會規劃指引編號29B「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」(下稱「規劃指引編號29B」)，而提交的申述亦應符合規劃指引編號29B所列明的規定，特別是申述人如沒有根據規劃指引編號29B提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述會視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tbpb/>)下載。

收納了有關修訂項目的《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/17》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。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.info.gov.hk/tbpb/tc/whats_new/Website_S_K12_17.html)供公眾查閱。

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規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 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)對牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16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 把毗鄰永定道的兩幅用地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B項 把毗鄰永定道及龍翔道的兩塊土地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- C項 把沿龍翔道的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 略為修訂說明頁第(3)(c)段及第(10)段，以清楚闡釋有關「現有用途」的規劃意向，以及修訂「現有建築物」的釋義。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶，在第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外) (只在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)1」新支區的發展限制及要求。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入發展限制說明現有建築物的相關最高地積比率，只適用於與現有建築物用途相同的加建、改動及/或修改或重建。
- (e) 刪除「綜合發展區」、「住宅(乙類)」及「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內的「街市」。
- (f) 把「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (g) 略為修訂「休憩用地」地帶的規劃意向。
- (h) 修訂「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「殯儀館」地帶的「備註」，以納入略為放寬發展限制的條款。
- (i) 在「綜合發展區」、「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶的「備註」中，修訂豁免可計算於最高地積比率的條款，闡明對於管理員宿舍及康樂設施的豁免，只適用於有關設施是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及其受其受益。

城市規劃委員會

2022年6月24日

城市規劃條例(第131章) 屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35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2020年11月3日將《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》(下稱「圖則」)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，《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/36》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂項目的《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/36》，會根據條例第5條，由2022年7月22日至2022年9月22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14樓屯門及元朗西規劃處；
- (v) 新界屯門屯喜路1號屯門政府合署2樓屯門民政事務處；及
- (vi) 新界屯門青雲街1號屯門鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2022年9月22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，申述須指明：

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(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條例第9條就有關的草圖作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱城市規劃委員會規劃指引編號29B「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」(下稱「規劃指引編號29B」)，而提交的申述亦應符合規劃指引編號29B所列明的規定，特別是申述人如沒有根據規劃指引編號29B提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述會視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tbpb/>)下載。

收納了有關修訂項目的《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/36》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。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.info.gov.hk/tbpb/tc/whats_new/Website_S_TM_36.html)供公眾查閱。

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規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 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)對屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35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

- A1項 把一幅位於屯門第16區海皇路的用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業/住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2項 修訂青山灣消防局北面一幅屬「政府、機構或社區」地帶的用途的建築物高度限制。
- B項 修訂位於屯門診所一幅屬「政府、機構或社區」地帶的用途的建築物高度限制。
- C1項 把一幅位於管翠路用作住宅發展的用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C2項 把一段管翠路由「綜合發展區」地帶及「住宅(乙類)17」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- D項 把一幅位於何福堂會所南面的用地由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶，並訂明建築物高度限制。
- E項 把一幅位於興富街西面的用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。

由於屯門至赤鱗角連接路項目已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)批准該項目的註明。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入「其他指定用途」註明「商業/住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的《註釋》。
- (b) 刪除「綜合發展區」地帶《註釋》有關關於管翠路用途的「備註」。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)27」支區及其有關的發展限制條款。
- (d) 加入「政府、機構或社區(2)」支區的《註釋》。
- (e) 在「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「輕便鐵路綜合發展區」地帶《註釋》的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (f) 刪除「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶附表1及「鄉村式發展」地帶，以及「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」支區《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (g) 修訂「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」。

城市規劃委員會

2022年7月22日

越秀房託轉虧蝕逾5億



◆ 越秀房託基金中期業績顯示，廣州國金中心經營收入4.33億元人民幣，佔基金收入45.9%。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)上半年受疫情衝擊，內地酒店及商廈收入大受影響。越秀房託基金(0405.HK)昨日公布2022年中期業績，上半年收入總額9.437億元(人民幣，下同)，雖較去年同期升7%。惟期內由盈轉虧，除稅後及與基金單位持有人交易前的淨虧損達5.21億元，每個基金單位虧損11.91分，主要由融資成本增加、港元銀行貸款及港元、美元有擔保票據產生匯兌虧損所致，去年同期則錄淨溢利2.86億元。至於基金中期分派總額為3.43億元，按年升0.8%；中期每個基金單位分派7.34分，折算8.53港仙，以人民幣計按年跌28.4%，以港元計跌30.8%，按年計算分派收益率5.58%。

基金股價昨收報3.02港元，升1.684%。

越秀房產基金主席、執行董事及行政總裁林德良表示，去年底策略性收購廣州商廈越秀金融大廈，不僅提升基金的資產組合估值，成為香港和新加坡上市房產基金中持有最大規模的中國資產組合房產基金，而且擴大基金來自寫字樓項目的收入，提高抗風險能力。越秀金融大廈錄得的經營收入約為2.1億元，佔基金收入22.3%，帶動基金分派總額在疫情爆發之下仍獲增長。

物業整體出租率88.8%

上半年物業收入按年升7.6%至6.86億元，各物業整體出租率達88.8%，雖按年跌4.4個百分點，但仍維持較高水平。其中，廣州國金中心經營收入4.33億元，佔基金收入45.9%，大廈寫字樓續租率達96%。至於廣州越秀金融大廈出租率達95.5%，新簽面積共11,353平方米，上半年續約率72%，租金升幅7.5%。

今年初以來，內地疫情蔓延至廣州、上海及武漢等城市，管理人因此提供臨時租金減免支持租戶。下半年管理人計劃重點投入白馬大廈、國金中心四季酒店、武漢越秀財富中心星匯維港購物中心，實現物業保值增值。管理人亦會主動管理融資結構與匯率及利率敞口，減少市場波動對基金業績的衝擊。

財政部擬在港發50億人幣國債

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)國家財政部昨日宣布將於下周三(10日)在港招標發行合共50億元人民幣國債，並於下周五(12日)交收。其中，總值10億元的10年期人民幣國債將以面值發行，於2032年新發國債的最後一個利息支付日到期，利率為新發國債投標確定的單一年息發行利率，每半年派息一次。至於總值40億元的2024年到期

增發國債，發行後將與原國債合併構成一單一系列，2024國債年利率為2.44厘，將於2024年最後一個利息支付日到期。

財政司司長陳茂波表示，這充分展示中央人民政府全力支持香港國際金融中心及全球離岸人民幣業務樞紐地位的發展，並進一步促進香港債券市場的發展和吸引更多國際資金匯聚在本港市場，增強香港發展動能。

A股反彈 電網股飆

香港文匯報訊(記者 章韋蘭 上海報道)連續兩日低收後，A股三大指數昨日齊反彈，截至收市，上證綜指報3,189點，漲25點或0.8%；深圳成指報12,065點，漲82點或0.69%；創業板指數報2,640點，漲11點或0.45%。兩市共成交8,994億元(人民幣，下同)；北向資金全日淨賣出32億元，本周已連續3日淨賣出。

國家電網公司下半年將陸續開工建設一批特高壓工程項目，電網設備股漲逾3%，通光線纜、中超控股、大連電瓷、江蘇華辰、匯金通及白雲電器等11股漲停。特高壓概

念股漲超4%，金冠電氣、金百澤等個股均漲超10%。

另外，農業農村部正在組織修訂《獸藥註冊辦法》和新獸藥註冊資料要求，建立健全符合寵物用藥實際情況的評審制度，加快寵物用新獸藥生產上市步伐，農藥獸藥股漲超3%。半導體板塊維持強勢，升幅亦近3%。

軍工股有所回調

至於軍工股有所回調，船舶製造、航天航空股分別低收4%和3%，風電設備跌近2%，汽車整車跌超1%。