



政府正大力拓展「北部都會區」之際，鄉議局主席劉業強及其家族成員就屯門一幅康樂用途的地皮，向城規會申請發展3幢樓高2層的洋房並附設私人花園，落成後總樓面約7,958方呎，即每幢洋房平均樓面約2,653方呎。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

劉業強家族

屯門康樂地申建3洋房

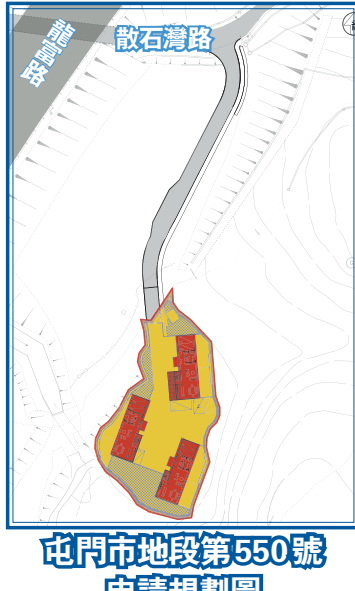
該洋房項目位於屯門市地段第550號，鄰近屯門高爾夫球中心、公眾康樂體育中心及屯門公眾騎術學校，附近屋苑為兆山苑、蝴蝶邨及湖景邨。地盤面積19,935方呎，現為康樂用途，擬改劃為住宅(丙類)用途，擬以地積比率0.4倍發展3幢樓高2層的洋房並附設私人花園，落成後總樓面約7,958方呎，另設一幢非住宅物業。

總樓面近8千呎 曾為農地

申請人為宏皇有限公司(King Brave Limited)，公司董事包括劉業強、劉麗芬、劉麗華及劉玉蓮，均為已故鄉議局前主席劉聖發(發叔)子女。申請人指，申請地點現時是空置



◆屯門市地段第550號鄰近屯門高爾夫球中心等大型社區設施。 資料圖片



屯門市地段第550號申請規劃圖

土地，曾作農業用途，但經已於20多年前停止運作。考慮到規劃情況有所改變，以善用私人土地的資源增加房屋土地供應，申請人擬改劃申請地點為「住宅(丙類)」地帶作住宅發展，地積比最高為0.4倍及建築物高度最高為兩層。

資料顯示，申請地點或其部分，過去涉及1宗改劃土地用途申請，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「康樂」地帶，以作度假發展，該申請於2013年4月獲城規會部分批准。其後，申請人再遞交一宗度假用途的規劃申請，並於2015年5月獲城規會批准。

此外，由合和持有的灣仔南固臺一帶物業，早前向城規會申請改劃住宅

發展，提供255伙，昨日在城規會議審，獲得附帶條件下批准。項目位於灣仔山坳臺1、1A、2和3號、船街55號(南固臺)、捷船街1至5號、船街53號(炒鏡臺)、內地段第9048號和毗連政府土地，目前屬「綜合發展區」、「住宅(丙類)」、「休憩用地」、「政府、機構或社區」及顯示為「道路」的地方地帶，申請擬議綜合發展。

南固臺建255伙獲開綠燈

地盤面積約30,631方呎，包括4,820方呎政府土地，以地積比5倍發展，興建1幢樓高不多於21層、包括3層平台的住宅大樓，提供255伙單位，住宅部分涉及可建總樓面約

14.97萬方呎。

油麻地放寬商住密度高度

市建局早年公布油麻地和旺角規劃研究，並提出多項發展建議，而規劃署隨即展開相關法定規劃程序，並就《油麻地分區計劃大綱圖作出修訂》，當中住宅部分地積比由7.5倍增至8.5倍，並將其建築物高度由100米放寬至115米，增幅約15%。而商業部分地積比則由12倍增至15倍，建築物高度由原來的110米(主水平基準上)放寬至140米，即增加30米或約27.3%。另外，廟街及吳松街的兩條街道，擬改劃為特色主題街道。城規會於昨日舉行會議討論後，決定同意有關修訂。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



新按揭可擴至樓花

財政司司長陳茂波日前於立法會財經事務委員會表示，會因應樓按市況及在可行情況下，或考慮再次放寬首置人士的按揭成數比例。司長雖未有進一步說明當中細節，但消息一出後已引起市場關注及討論，業界亦普遍持正面的態度。

事實上，自2019年10月「林鄭plan」及2022年2月「波叔plan」推出後，首置人士申請按揭保險的樓價上限逐步放寬，按揭保險計劃的個案及比例亦一直攀升，更曾創下紀錄新高。根據金管局及香港按揭證券公司資料顯示，今年4月新取用按揭貸款個案中，涉及按揭保險計劃的佔比逾三成半，創該行有紀錄新高，反映市場對該兩項樓按措施反應正面，可見措施能有效幫助首置人士以較低首期上車，輕鬆置業。

雖然以上兩項新按揭措施的成效顯著，但措施只適用於現樓，並不適用於樓花，現時透過按揭保險購買樓花物業，樓價400萬元或以下物業最高可承做九成按揭；樓價600萬元或以下物業最高可承做八成按揭。樓花的樓價上限較現樓低，只要樓花的樓價超過600萬元便不能即時透過按揭承做高成數按揭，因此愈來愈多新置買家透過建期付款方式並使用高成數按揭入市。透過經絡按揭轉介研究部對近年多個熱賣新盤作出統計，顯示近八成買家均採用建期付款，使樓花按揭市場走勢持續偏弱。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，今年首5個月樓花按揭宗數為556宗，對比去年同期的2,606宗大減近八成(2,050宗)，創近17年的首5個月新低。

九成按揭樓價擴至800萬

筆者認為政府可因應時機，逐步放寬首置人士購買樓花按揭的樓價上限，最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元放寬至800萬元；而最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元放寬至1,000萬元。現時樓價800萬元的樓花單位只能承做六成按揭，若果政府能放寬按揭成數上限至九成，可減少240萬元(75%)的首期開支；樓價1,000萬元的樓花單位只能承做五成按揭，若果能放寬按揭成數上限至八成，即可減少300萬元(60%)的首期開支。

另外，此舉亦可讓樓花買家即時上會，避免當物業在落成時，遇上估值不足而需要抬錢上會等風險。若果政府能有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用，當然以政府最終決定作依歸。

港「大病初癒」黃建業籲撤辣「進補」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)據稅務局最新資料顯示，5月三大「辣招稅」錄215宗，涉及稅項7.489億元，按月分別跌23.2%及2%。其中，反映短炒的額外印花稅(SSD)，涉及稅項僅約220萬元，創下歷來新低紀錄。另一邊廂，美聯集團(1200)主席黃建業昨日表示，疫後本港經濟「大病初癒」，建議政府徹底寬免外地人來港首次置業需付的30%辣稅，以及取消額外印花稅(SSD)等。

上月額外印花稅創歷史新低

據統計，反映短炒的額外印花稅(SSD)在5月僅錄7宗成交，為近5

個月新低，按月減少46.2%，涉及稅項約220萬元，更創下歷來新低紀錄，按月回落56%。至於反映非本地買家入市的買家印花稅(BSD)，錄得57宗，按月減少19.7%，惟涉及金額未有明顯跌幅，錄約2.568億元，按月跌2.7%。而反映投資者入市的15%住宅新從價印花稅(DSD & AVD)，5月錄150宗相關買賣，按月跌約23.5%，相關稅款約4.899億元，按月跌約1%。

近來社會對維持或撤銷辣稅意見紛紜，美聯集團主席黃建業昨日於股東周年大會後表示，香港疫後全面復甦通關近半年，但復甦步伐未如預期，

目前仍屬「大病初癒」，政府須「火速進補」，固本培元助港復甦，建議徹底寬免外地人來港首次置業需付的30%辣稅，將15%的新住宅印花稅稅率回復至雙倍印花稅，以及取消額外印花稅(SSD)，又或可將年期及稅率回復至「加強版」前，以吸引資金流港「買磚頭」。

寬免30%辣稅助專才生根

黃建業進一步解釋，香港作為大灣區一員，在港首次置業繳付的首期相對大灣區內其他城市為低，而且按揭相對較低，買樓更為划算。以購買800萬元單位為例，香港首期(承造9

成按揭計算)只需80萬元；反觀大灣區其他城市最低首期需付20%至30%，即160萬至240萬元。然而，非本地人在港置業需要繳付30%辣稅，以上述個案計算，即要240萬元，連同10%首期，合共高達320萬元，入市門檻遠高於大灣區其他城市。因此，他建議徹底寬免資格專才來港首次置業需付的30%辣稅，只需繳交首置的從價印花稅，屆時入市門檻比大灣區其他城市為低。

此外，他亦贊成進一步放寬按揭，刺激二手市場，加快流轉，助港人安居置業。

CCL連跌2周共0.65%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)五月初本港銀行加P，令二手樓價回軟，反映二手樓價指數的CCL連跌兩周共0.65%，本周指數微跌0.04%，報166.82點。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，5月加息後第二周，二手樓市仍然處於拉鋸局面，令整體樓價持續窄幅徘徊。近8周計，CCL三升五跌，累跌0.94%，指數上下波幅僅約3點，繼續在165點到168點之間反覆掙持。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報168.16點，按周微跌0.15%。CCL(中小型單位)報166.66點，按周微跌0.10%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊跌2周，累跌0.89%及0.74%。CCL(大型單位)報167.68點，按周升0.32%。

2023年計，CCL累升6.41%，CCL Mass升7.58%，CCL(中小型單位)升7.70%，CCL(大型單位)升0.61%。

投資理財

責任編輯：王里

等待重磅訊息 美元進入盤整

匯市分析

華僑永亨銀行 姜靜、王灝庭

美國上周新申領失業援助人數跳漲，數據公佈後，兩年期美債收益率一度回落逾10個基點。美元指數跌離104關口，並創逾兩周新低，主要貨幣兌美元均明顯向上，其中英鎊領漲。市場普遍認為在關鍵的通脹數據和美聯儲下周的利率決定公布前，美元進入盤整。

美國就業市場開始放緩

科技股反彈帶領美股向上，其中標普500較去年10月的低位升超過20%，進入技術性牛市。大宗商品方面，傳出美國和伊朗接近達成臨時核協議，原油盤中跌超4%，白宮否認消息後收跌不足2%。美國6月3日當周新申領失業援助人數為26.1萬人，為2021年10月來新高，超預

期23.5萬人，單周漲幅2.8萬人為近兩年最高。該數據和早前公布的5月失業率數字，進一步顯示美國就業市場開始放緩，市場對下周美聯儲加息的押注亦應聲回落。

其他數據方面，今年第一季歐元區GDP終值環比下降0.1%，不及預期，連續兩個季度GDP出現環比萎縮，歐元區經濟陷入技術性衰退，主要是由於能源和食品價格高企。另

外，IMF敦促美聯儲以及全球其他央行將貨幣政策緊縮堅持到底，並在打擊通脹方面保持警惕。而近期，英央行的鷹派加息預期支撐英鎊，但英國滯脹風險可能打壓後市走勢。短期內，關注分別位於1.2600和1.2440的阻力位和支持位，接下來關注下周公布的英國4月就業市場數據。

美債收益率回落，日圓趨勢反彈，兌美元上漲0.87%。但由於央行行長表態將繼續實行量化寬鬆，日圓短期內仍受壓。貨幣的阻力位見於140.20和140.90；支撐位在138.80和138.20。(錄錄)

加元迫近高位 金價反彈迎阻

加元迫近高位 金價反彈迎阻

加元迫近高位 金價反彈迎阻

加元迫近高位 金價反彈迎阻

加元迫近高位 金價反彈迎阻

申請酒牌續期公告 極之雞煲烤魚涮涮鍋

申請酒牌續期公告 FIRST STAGE CAFE

申請新酒牌公告 思想煮意

時運達(深圳)電子有限公司 (下稱:"該公司")

申請新酒牌公告 NO. 2

刊·登·廣·告

金匯錦囊