



觀塘流標地申改劃挑戰全港最高住宅

早前流標收場的市建局觀塘市中心第4、5區巨無霸商業項目在早前申請改劃，並加入住宅元素。城規會最新資料顯示，項目提供約1,750伙住宅單位，部分甚至擬設於360米高地標式建築物最高層的位置，有機會成為全港最高分層住宅。項目最快2023年落成，市場對其估價為約122億至130億元。另外，市建局首個公務員建屋合作社樓宇試點重建項目將於今日(16日)截標。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據市建局申請文件，擬把觀塘市中心第4及5發展區項目，由現時「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(擬議修訂)，新修訂建議地積比增加至12倍，總樓面增加近25%至約270.3萬方呎。今次申報亦新加入住宅元素，提供最高約119萬方呎住宅樓面，佔項目總樓面約44%，預計提供約1,750伙，可容納約4,025人。項目最快2023年落成，較原本預計的2028年押後5年。

市建局新增1750伙住宅

事實上，市建局有意把項目發展成區內地標。據文件顯示，物業其中一座地標式建築物，外貌由原先的橢圓形改為十字形，高度由原來285米增加75米至360米。而新增的住宅樓面，擬建於該地標式大樓的中層以上至最高層位置。項目未來住宅部分，將有機會成為全港最高分層住宅。現時全港最高分層住宅為九龍站天璽，物業樓高

約270米。項目商業部分的建總樓面由舊方案純商業項目的約216.59萬方呎，減少約23%，至最新提供約165.44萬方呎。而原有方案中項目本來需提供約9.26萬方呎樓面作政府、機構及社區用途(GIC)，最新的文件中指出，項目當中需有18.51萬方呎政府、機構及社區用途樓面，較舊方案增加近一倍。綜合市場估值項目估價約122億元至130億元，每方呎估價約4,500至4,800元。

盛德街試點重建項目今截標

另外，市建局首個公務員建屋合作社樓宇試點重建項目將於今日(16日)截標。項目位於九龍城盛德街/馬頭涌道，毗鄰馬頭圍邨，宋皇臺和土瓜灣地鐵站中間，地皮面積46,102方呎，可作商住發展，最高可建樓面41.49萬方呎，提供約640伙單位。項目重建後會將建築物從街道後



觀塘市中心第4、5區項目

移，以擴闊及綠化地面行人空間。消息指，中標發展商需要交還3伙單位予市建局作樓換樓之用。另外，項目賣樓收益逾82.5億元(折合建築面積呎價19,884元)的部分，需給予市建局四成作分紅。

市場估價約24.1億至29.04億元，每呎樓面地價約5,808元至7,000元。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為發展商仍會審慎出價，但項目規模適中，發展條款不複雜，相信流標風險不高。不過，馬頭圍邨有計劃改建為約4,000伙的大型公營房屋發展，項目景觀料受影響。



建築高度 360米 住宅供應 1,750伙

項目總樓面 270.3萬方呎

市建局擬建全港最高分層住宅

許正宇：沒有大規模「call loan」



◆財庫局局長許正宇表示，銀行住宅物業按揭貸款的資產質素依然保持良好。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財經事務及庫務局局長許正宇昨出席立法會會議回應議員時表示，雖然銀行業的負資產按揭貸款宗數於第三季因樓價回落而有所上升，但銀行住宅物業按揭貸款的資產質素依然保持良好。

據金管局了解，即使抵押物業價格下跌，從銀行取得住宅按揭貸款的借款人如能繼續如期還款，銀行一般不會要求他們提早還款。因應銀行住宅按揭貸款拖欠比率近年一直處於低位，並沒有出現銀行大規模向住宅按揭借款人追收欠款的情況。他指出，商用物業按揭貸款的情況與住宅物業按揭貸款的情況相同，從銀行取得商用物業按揭貸款的企業，如能繼續如期還款，銀行一般不會要求企業提早還款。

絕大部分人繼續還款

他表示，整體住宅按揭貸款拖欠比率由2021年12月底的0.04%僅輕微上升至今年9月底的0.07%；負資產住宅按揭貸款拖欠比率更低，於

今年9月底為百0.02%，上述數字均遠低於以往高位，反映絕大部分按揭借款人都能繼續還款。

他提及，金管局自2009年推出多輪逆周期宏觀審慎監管措施，銀行一直審慎管理按揭貸款業務涉及的風險，今年上半年新造住宅按揭貸款的平均按揭成數為59%，按揭借款人的平均供款與利息比率亦處於40%的低水平，均通過物業按揭貸款利率壓力測試。即使近期利率上升，樓價出現調整，借款人的還款能力整體而言依然維持良好，銀行按揭客戶沒有出現大規模斷供情況。金管局會繼續密切留意市場發展，採取合適措施維持銀行體系穩定。如有個別個人或企業客戶確實面對還款困難，金管局會要求銀行依循《香港個人財務困難處理守則》及《香港企業財務困難處理守則》所定的指引，在風險可控的情況下，以包容的態度處理客戶的還款問題，與客戶商討有利於雙方的解決方案。

土地不低於底價出售

他續指，正如財政司司長表示，政府賣地一向是「隨行就市」。政府土地會以不低於底價出售，而地政總署的專業測量師在截標當日釐訂底價時，除考慮土地本身的發展條件外，亦會參考市場情況，包括近期土地和物業成交及建築成本、經濟環境、市場對前景的看法等。

天水圍YOHO WEST最快周末開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地彩鴻鐵合作發展天水圍YOHO WEST昨日上載售樓書，項目提供1,393伙，面積245方呎起，兩房單位佔逾一半，最快本周末或下周開價。

昨上載樓書 面積245呎起

YOHO WEST涉及1,393伙，分布於第2及3座，涵蓋開放式至三房戶，面積245至1,073方呎，項目關鍵日期2024年9月30日。新地代理總經理胡致遠表示，項目最快本周末或下周開價，而會所YOHO HOUSE室內外面積10萬方呎，提供逾30項設施，包括泳池、宴會廳、兒童遊樂場及水耕蔬菜種植區等。

曉柏峰收票超額約3倍

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部副總經理鄧鳳

賢表示，長沙灣曉柏峰收票近400票，超額約3倍，有機會日內上載銷售安排。她指，項目A座26樓A3室頂層特色單位，面積595方呎，連255方呎私人平台及570方呎頂層私人平台，計劃招標發售。

信和置業執行董事田兆源表示，集團夥中電合作何文田加多利山嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS迄今累沽出40伙，套現逾45億元。本月最新售出單位第1座3樓A室，面積2,140方呎，成交價8,900萬，呎價41,589元。該盤即日開放現樓示範單位及會所供預約參觀，於第2座12樓B室，面積1,868方呎，三房兩套間隔，連裝修發售。

同創集團發展的九龍塘禮善街出售最後一座洋房。據成交紀錄冊資料顯示，禮善2號屋以2.1億元售出，面積5,183方呎，連999方呎花園、1402方呎天台及184方呎庭院，呎價40,517元。

敏華盼中美元首會面有好消息

香港文匯報訊(記者 岑健樂)敏華控股(1999)董事局主席黃敏利昨日表示，期望中美元首會面後，能夠為商界帶來好消息，若美國釋出善意撤回對中國貨加徵的關稅，集團將可以更多利用在中國的產能應付相關訂單。他指，由於美國對中國出口的貨品加徵關稅，因此現時集團主要以越南的產能應付美國買家的訂單。敏華昨公布截至今年9月30日中期業績，營業收入

89.38億元，按年跌3.8%；股東應佔溢利11.36億元，按年升4%。每股基本盈利29.05仙，派中期息15仙。

中期股東應佔溢利升4%

黃敏利表示，功能沙發在中國仍處於低滲透度、高增長潛力階段。公司中國區總裁王兵表示，下半年財年目標淨開店約600間，一至四線的城市均會加大布局。

投資理財

◆責任編輯：王里

美通脹續趨放緩 歐元擴大升幅

金匯動向 歐元上周尾段持穩1.0655美元連日轉強，本月初重上1.07美元水平，周二曾向上逼近1.0890美元兩個半月高位，周三大部分時間處於1.0845至1.0885美元之間。美國本周二公布10月消費者物價指數按年上升3.2%，較9月的3.7%升幅明顯放緩，遜於預期，而按月更呈現升幅停滯，市場對美元的加息周期已屬尾聲的預期升溫，美國10年期債息跌穿4.5%水平。隨着美國通脹持續趨於放緩，美國聯儲局有機會提早在今年下半年作出減息行動，歐元急速攀升，

進一步延續自10月上旬開始的反覆上行走勢。

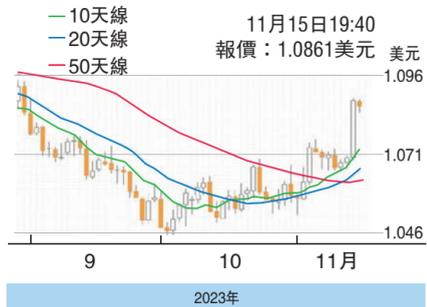
德國投資者信心向好

另一方面，反映投資者信心的德國11月ZEW指數本周二回升至正9.8，高於10月份的負1.1，是7個月以來首次重上正值水平之外，更是連續4個月呈現反彈。雖然歐盟統計局本周三公布歐元區9月工業生產按月下跌1.1%，較8月的0.6%升幅轉弱，而美國聯儲局主席鮑威爾上周亦發言偏鷹，但美國通脹回落速度有快於歐元區傾向，不排除美國聯儲局往後可能早於歐洲央行作出減息行動，支持歐元擴大升幅。若果美國本周三晚公布的10月零售銷售數據未能帶動美元指數顯著反彈，則預料歐元將反覆重上1.1000美元水平。

金匯錦囊

歐元：歐元將反覆重上1.1000美元水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,990美元水平。

歐元兌美元



通脹打壓美元 英鎊續呈走穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周三維持於低位掙持，延續上日大跌後的承壓走勢，美國通脹數據出人意料地疲軟，支持對美國聯邦儲備理事會(FED)貨幣緊縮周期已經結束的押注。周二公布數據顯示，10月美國消費者物價上漲3.2%，較9月3.7%的漲幅有所放緩，且低於3.3%的預期；核心物價同比和環比漲幅也低於預期。數據顯示美國10月消費者物價指數(CPI)較前月持平，基本通脹率創兩年來最小漲幅。CME Group的FedWatch Tool顯示，數據引發市場參與者幾乎排除美聯儲在12月貨幣政策會議再次加息的可能性，而押注明年5月降息的機率則上升到50%左右。

新西蘭周二公布數據顯示，10月食品通脹大幅回落，航空旅行和汽油價格也有所下降。相比之下，住宿和煙酒價格上漲。報告都沒有改變對利率的預期。紐元兌美元走勢，匯價在10月下旬連日橫盤，直至本月初終見完成築底並呈顯著走高，但至近日則受制於100天平均線，在10月上旬的時間高位亦曾受限此指標而回落，目前100天平均線處於0.6010水平，而10月11日高位在0.6055，估計紐元兌美元可再而可突破此兩區將更為確立其反彈勢頭，延伸目標看至0.6170以至0.6280水平，中期關鍵指向0.64關口。下方支持參考25天平均線0.5880，較大支預估在0.5770及0.57水平。

英通脹降溫幅度超預期

英鎊兌美元周三小幅回落，數據顯示，英國10月通脹降溫幅度超過預期，這增強英國央行將在明年年中降息的預期。英國國家統計局公布的數據顯示，10月消費者物價指數(CPI)較上年同期升幅從9月的6.7%降至4.6%，為兩年來最低升幅；10月剔除食品和能源價格的核心通脹率也從9月的6.1%降至5.7%。

隨着美元顯著回挫，英鎊兌美元在周二錄得強勁升幅，上攻1.25關口，為9月14日以來最高水平，但在周三英國10月通脹數據公布後，英鎊稍見回撤至1.2450水平。技術走勢而言，英鎊兌美元上週升破延伸自7月的大型下降趨向線，而圖表見RSI及隨機指數均已告回升，預示着英鎊近三個多月的跌勢可能出現逆轉，當前阻力明顯為周二未能破位的100天平均線1.2520，進一步看至1.2750及1.2820水平。下方支持回看250天平均線1.2390及25天平均線1.2220，關鍵仍會留意在10月初探試着1.20關口支撐，但尚見可勉力守住，這將視為英鎊的重要技術底部。

今日重要經濟數據公布

| 時間 | 國家 | 數據項目 | 預測 | 前值 |
|-------|----|-------------------|----------|----------|
| 21:30 | 美國 | 初請失業金人數(11月11日當周) | 預測22.0萬 | 前值21.7萬 |
| | | 續請失業金人數(11月11日當周) | 預測184.7萬 | 前值183.4萬 |
| | | 10月進口物價月率 | 預測-0.3% | 前值+0.1% |
| | | 10月出口物價月率 | 預測-0.5% | 前值+0.7% |
| 22:15 | | 10月工業生產月率 | 預測-0.3% | 前值+0.3% |
| | | 10月製造業產出月率 | 預測-0.3% | 前值+0.4% |
| | | 10月產能利用率 | 預測79.4% | 前值79.7% |
| 23:00 | | 11月NAHB房屋市場指數 | 預測40 | 前值40 |

申請會社酒牌續期公告

皇雀會

現特通告：何金發其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C座，現向酒牌局申請位於九龍油麻地吳松街130-142號金崙大廈地下2樓C舖皇雀會的會社酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年11月16日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
KC. CITY

Notice is hereby given that Mr. Ho Kam Fat of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of KC. CITY situated at Shop C, G/F.-2/F., Kam Chung Building, 130-142 Woosung Street, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 16th November 2023