

傳恒生工商舖按息加1.5厘

息口續高企 銀行按揭策略趨審慎

息口持續高企下，銀行資金成本壓力增加，本港有大型銀行加強風險管理，在估價和按揭成數上採取保守態度，力保物業在扣除按揭後的淨資產值維持在高水平。有市場消息指，恒生銀行上調工商舖按揭息率1.5厘至最優惠利率水平(P)水平，即5.875厘，並暫停接受樓齡太高(30多年以上)工商舖的按揭申請。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

據悉，恒生將工商物業按揭息率由P-1.5厘上調至P水平，即實際息率由4.375厘加息至5.875厘，並暫停樓齡30多年以上工商舖的按揭申請。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年首季銀行因應資金成本持續高企而逐步開展按揭貸款上之調整，較主要集中削減按揭回贈優惠以減省成本，另一方面，個別銀行對於一些信貸風險相對較高而上的按揭個案有所收緊審批尺度，又或以調高按息作調整。

傳停高樓齡工商舖按揭審批

對於最近有個別銀行將工商舖物業的按息調高，王美鳳相信主因是工商舖市道持續低迷，成交減少，加上工商舖近年估價下跌，估價不足的情況亦增多，個別銀行在考慮工商舖市場之信貸風險相對較高而上調按息。

至於工商舖物業樓齡限制，王美鳳指出，目前銀行之間審批尺度不同，較多按實際情況及質素評估，亦有銀行接納樓齡和還款期之和長達70年至75年，但按揭年期一般比住宅為短，以長達15年至20年為主，而不是如住宅



◆ 有分析認為，銀行對於物業質素的要求或會調高，例如對樓齡較大的非住宅物業，提供的按揭年期或條款都有所收緊以平衡風險。

的長達30年。

業界料屬個別銀行業務調整

另外，銀行對於以資產水平審批之按揭準則、取態及所需時間不盡相同，現時大部分銀行維持如常審批這類按揭，但亦有個別銀行對於這類按揭放慢審批步伐，相信僅屬於個別業務調整，有意以資產水平申請按揭的借款人宜先了解現時銀行選擇及準則。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，不同銀行對於工商舖及車位等非住宅物業的按揭申請，取態會有所不同，在資金成本仍然高企下，亦會因應市況以及風險胃納，不定期改變其按揭業務策略。

曹德明認為，現時本港經濟及零售市道仍處

於復甦初期，銀行對非住宅物業的按揭取態一般較住宅物業審慎。有意入市的投資客應做好風險管理，建議預留更多資金以及時間處理按揭事宜，同時可透過大型按揭轉介公司協助處理及配對合適的銀行。

銀行按揭條款短線或續偏緊

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，疫情後工商物業的需求並沒有回升，辦公室空置率仍然偏高，商舖市道亦面臨難關，造成工商舖交投價格下跌而引致估價不足。銀行亦對於物業質素的要求隨之調高，例如對樓齡較大，超過50年樓齡的非住宅物業，提供的按揭年期或條款都有所收緊，即使能承造按揭銀行都會要求較高按息以平衡風險。

One Wood Road上樓書或短期內賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市氣氛好轉，發展商加快推盤步伐。盈信控股旗下已屆現樓的灣仔活道1號命名為One Wood Road昨突擊上載售樓書，料於短期內出擊。項目屬單幢式設計，提供42伙，實用面積460平方呎至1,284平方呎，涵蓋兩房及三房間隔，主打兩房戶。

涉42伙主打兩房戶

該盤共有36伙標準戶，實用面積均為460平方呎，兩房戶；另有6伙特色戶，分別為2樓及3樓的2伙低層複式戶、5樓2伙連平台戶、

28樓及29樓2伙高層複式單位，其中面積最大單位為2樓及3樓複式A室，實用面積1,284平方呎，三房連三套房間隔。資料顯示，發展商於2018年以底價4.85億元統一該項目全數業權，每呎樓面地價約1.16萬元，可建樓面最高約4.2萬平方呎。

Elize Park累售31伙

另外，樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，旺角東Elize Park累售31伙，佔項目總單位數目近60%，隨着項目邁向現樓階段，預期將繼續吸引年輕家庭、本地才俊以至大灣區其他城

市專才。

樂風集團昨日起至本月19日一連三天於第五屆「兒童書展暨超級親子用品展」參展，為歷屆首個參展的發展商，期望藉着是次書展，希望能夠讓更多小朋友的家庭認識Elize Park。

滙環「樓王」逾1.2億沽

華潤置地(海外)及保利置業合作啟德滙環昨以逾1.244億元售出第1座「樓王」29樓A室，屬四房三套連私人電梯大堂間隔，實用面積2,088平方呎，呎價近59,609元。

新盤魚貫登場 CCL連跌3周

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受新盤連環開售影響，二手樓價持續受壓偏軟。反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報146.09點，按周跌0.14%，連跌3周共0.54%，是反映何文田新盤首輪沽清當周的市況。中原分析指，「撇辣」後累計升幅收窄至2.15%，相信短期樓價繼續反覆維持，惟波幅將調低至144點到148點之間。

「撇辣」後升幅收窄至2.15%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL連跌3周共0.54%，連續5周企穩146點

水平，未有跌穿「撇辣」前的143.02點低位，但亦尚未突破「撇辣」後的147.08點高位。「撇辣」後9周CCL五升四跌，累計升幅收窄至2.15%。

四區方面，港島樓價指數報146.14點，按周跌0.25%，指數於2016年9月中水平徘徊。新界西樓價指數報133.65點，按周跌1.33%，仍處於2017年3月初水平。新界東樓價指數報157.65點，按周升0.39%，於2017年3月底水平徘徊。九龍樓價指數報144.42點，按周升0.65%，於2017年1月中水平徘徊。

美國減息預期升溫，美股三大指數齊創新

高，刺激港股重拾升勢，帶動經濟及投資市場氣氛向好，樓市亦見受惠。

經濟回暖 預約睇樓量升近7%

美聯物業統計，本周末(5月18日至19日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約484組，較上周末約467組升約6.9%，終止6周跌勢。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，儘管目前樓市聚焦新盤，難免攤薄二手客源，惟舊盤承接力依然強勁，不乏準買家仍在二手市場尋寶，帶動睇樓活動及交投量保持，並預期第二季本港整體住宅交投表現向好。

九展重建轉軌改商住 申建1881伙住宅

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港寫字樓空置率高企，有財團變招發展商業項目。早於2021年6月獲億京發展及資本策略等財團以約100億元向合和實業買入的九龍灣國際展覽中心(下稱九展)，早前向城規會申請重建為商廈項目並已獲批，預計將重建為4幢16層高商業物業，另設3層地庫及3層基座，總樓面共176.78萬平方呎。惟項目發展出現變數，發展商最新向城規會提出新方案，轉軌申請作住宅、商業及工業展覽館等綜合用途，提供1,881個住宅單位。

住宅樓面逾62%

根據新方案內容，九展將作綜合發展，重建作住宅、商業及工業展覽館、社會福利設施及學校用途，略為放寬建築物高度限制。項目將以地積比率6.144倍重建，總樓面約147.35萬平方呎，當中住宅樓面共約92.43萬平方呎，佔整體約62.7%，物業高度為主水平基準以上140米，涉及6幢樓高36至39層住宅大廈，另設兩層地庫。

商用樓面方面，涉及樓面約54.92萬平方呎，當中寫字樓佔約29.2萬平方呎，較早前獲批方案大幅減少約113.35萬平方呎，或減少約79.5%；至於食肆等零售樓面約95,209平方呎，比之前大幅減少約13.25萬平方呎或約58.2%。工業展覽館樓面則維持約12.15萬平方呎，擬興建一幢樓高29層辦公大樓及1幢6層高混合大樓，設置日間護理中心、安老院舍及學前單位社工服務等。整項目提供約858個車位。

寫字樓佔比減近八成

九展早前已貼出結束營運通知，將營運至2024年6月30日。又指在此期間繼續如常提供服務，並感謝各租戶、客人一直對九展的支持，期待在未來以全新面貌與大家相見。據悉，財團在收購九展後，一直計劃重建為商廈項目，不過近年全港寫字樓市道轉差，各區商廈空置率一直處於高水平，因此或導致九展重建商廈計劃出現變數。

九展落成不足30年，該項目總樓面高達176萬平方呎，用作寫字樓及活動場地，過去曾經舉辦不少大型活動，包括在2009年東亞運動會舉行女子英式桌球賽事，亦不時成為演唱會場地。

據差估署最新公布的《香港物業報告2024》，截至2023年底，整體寫字樓空置樓面高達約2,110萬平方呎，空置率達14.9%，規模相當於超過10幢位於中環的國際金融中心二期(Two ifc)，其總樓面約200萬平方呎。



◆ 九龍灣國際展覽中心項目發展出現變數，發展商向城規會提出申請作住宅、商業及工業展覽館等綜合用途，提供1,881個住宅單位。

小鵬汽車登陸香港 G6賣29.9萬起



◆ 顧宏地(左三)表示，期望透過智能電動車技術、創新出行解決方案等，塑造小鵬在香港的市場定位，為香港車主提供集智能、便捷及環保於一身的駕駛體驗。

香港文匯報訊(記者 周曉菁)小鵬汽車(9868)進軍香港市場，昨日正式展出在港出售的純電SUV G6、旗艦純電動7人車X9，公布G6「一換一」意向價為29.99萬元(標準續航)及34.99萬元(長續航)，X9意向稅前價為50萬元以內。

小鵬副董事長兼總裁顧宏地在發布會後表示，香港如同小鵬的第二家鄉，是小鵬走向全球化的重要橋樑和視窗，進入香港市場具有重要的戰略意義。

首批右軚版G6下季交付

小鵬一連三日在海港城展出，車展現場及小鵬香港官方網頁內均可接受預留配額，而首批右軚版G6亦預計於第三季內

交付。5月20日至7月1日小鵬將在荃灣愉景新城繼續展示相關車型，元朗和灣仔將在第三季開設展示陳列室，讓更多香港車主體驗小鵬汽車的產品。

森那美代理 沙田設維修中心

作為官方代理商，森那美汽車集團的沙田石門交車及維修中心也將在第三季投入運營。

顧宏地相信，小鵬選出在港銷售的G6和X9，價位適合香港，車型也符合香港消費者的需求，期望透過智能電動車技術、創新出行解決方案等，塑造小鵬在香港的市場定位，為香港車主提供集智能、便捷及環保於一身的駕駛體驗，同時進一

步推動香港汽車業邁向零碳排放的願景。

他續指，今年是小鵬積極拓展海外市場的元年，已經積極部署西歐、東南亞、中東及非洲等市場，尤其北歐四國銷售反饋十分不錯。談及美國對華電動車加徵關稅至100%，他回應指小鵬未有出口至美國，故無甚影響。他希望美國能以更加包容、開放的態度，應對全球電車市場的發展。

進軍法國市場推G9車型

此外，當地時間周四，小鵬正式進入法國市場，推出的G9在法售價介乎59,990歐元至73,990歐元，合約51萬元至63萬港元，計劃今年7月開啟交付。小鵬昨收報31.85元，升1.27%或0.4元。