港股牛市減息利好帶挈 各區新盤7日沽724伙

減息加上股市連日大升，帶動本港一手樓市場氣氛。10月首7日一手成交量已達724宗，接近上月全月一手成交量，期間大手客持續湧現搶購新盤。新地夥港鐵合作旗下元朗站The YOHO Hub II昨晚發售次輪58伙，消息指，即晚沽清，當中有5組客各購入2伙。此外，九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨獲投資客連掃8伙一房單位，涉資4,354.7萬元。 ●香港文匯報記者 梁悅琴

大批準買家昨晚準時到The YOHO Hub II售樓處輪候報到，消息指，有5組客各購入2伙，即晚沽清58伙。開售的58伙單位，面積462至905方呎，涵蓋兩房至三房戶，折實價666.1萬至1,429.2萬元，折實平均呎價14,698元。

投資客4354萬購海茵莊園8伙

另一邊廂，九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨沽12伙，單日套現6,500萬元。其中，有投資客斥資4,354.7萬元連購8伙一房單位，並考慮之後再繼續增持。系內紅磡環海東岸亦錄一組買家斥資1,353.7萬元連購2伙一房戶。

Blue Coast II爭取本周內開價

其他發展商亦加快推盤步伐。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，集團夥港鐵合作發展的黃竹坑站Blue Coast II爭取本周內開價，首批主打推出第5座的兩房及三房戶，由於集團看好後市，計劃將四房戶留待到明年接近現樓階段才推售。

長實營業部首席經理郭子威指，恒指於今年3月Blue Coast開價時約為16,500點，昨日恒指已升至約23,000點，相信這代表Blue Coast II開價上有提價空間，有信心達至項目合理呎價約2.8萬元的價位。

郭子威又指，日前該盤於內地加開推介會，前後共吸引6,000名代理及客戶參與。初步統計顯示，準買家除注重交通配套外，亦重視教育配套，有不少內地家長十分關心來港置業後子女的升學安排。

華懋集團夥同市建局合作長沙灣東京街瑜悅亦快登場。華懋集團銷售總監封海倫表示，項目將於明天上載售樓書，目前已接獲約1,000個查詢，內地客戶佔約一成，短期內將開放示範單位予公眾參觀。該盤提供198伙，涵蓋一房至三房戶，面積312呎至594方呎，主打一房戶，共有132伙。

天瀧維港景大單位月底招標

恒基地產夥會德豐地產等6大發展商合作發展啟德前跑道區天瀧已屆現樓。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，天瀧將於本周末開放現樓示範單位予6大發展商的貴賓及中資銀行高端客戶預約參觀，至今已錄數百組準買家預約，本月下旬推出向維港景的大單位招標發售。又指，以往天瀧的買家中，約一半為內地客。

PARK SEASONS周五售158伙

黃光耀又指，會德豐地產夥港鐵合作將軍澳日出康城PARK SEASONS落實本周五發售新一輪158伙，包括上周加推之價單5號之69伙， 折實呎價14,059元起，折實價約453萬元起。

黃光耀：財富效應正陸續浮現

他又表示，銀行減息以及港股持續上升引發的財富效應正陸續浮現，10月至今本港一手成交量已達700宗，帶動市場信心，投資者及大手客逐漸重現，預料10月一手成交量有望達1,500至2,000宗。

嘉華國際夥會德豐地產及中國海外合作啟德前跑道區之啟德海灣加推9伙「置佳時機限定折扣」精選兩房單位，個別單位最高可享33.25%折扣率，481方呎兩房連儲物室折實入場價831.4萬元，折實呎價17,285元。

●元朗站The YOHO Hub II排隊人龍。

●華懋封海倫（左二）指，瑜悅將於明天上載售樓書，並已接獲約1,000個查詢。

●會德豐地產黃光耀(中)表示，天瀧已錄數百組準買家預約，本月下旬推出向維港景的大單位招標發售。

上月樓花預售申請半年最多

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）減息周期開始，新盤市況轉旺，發展商再度加快申請預售樓花同意書。地政總署昨日公布，9月接獲4份預售樓花同意書新申請，共涉及4,037伙，較8月只接獲1份預售申請共240伙，伙數按月上升15.8倍，屬3月以來單月最多。

上月新申請預售項目，包括會德豐地產夥港鐵合作的黃竹坑站港島南岸第6A期，提供463伙，預計2027年5月底落成入伙。至於長實旗下觀塘安達臣道「港人首置上車盤」屬重新入紙申請預售，提供2,926伙。此外，市建局旗下土瓜灣利榮光1期及3期亦入紙申請預售，各涉360伙及288伙。

地政總署亦公布，9月批出1份預售樓花同意書，項目為大昌集團旗下鴨脷洲海旁道18號項目，提供38伙。

滾存待批預售單位升29.3%

截至上月底，全港滾存待批預售單位達17,642伙，較今年8月錄得13,643伙待批預售，按月上升29.3%。

世邦：寫字樓過剩 需7年消化

香港文匯報訊（記者 黎梓田）世邦魏理仕昨日發表報告表示，上季香港整體甲級寫字樓租金按季跌幅擴大至2.6%，連續21個季度下跌，今年累計跌4.7%，並料全年下跌5%至10%。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平表示，以目前市面約1,500萬呎空置面積看，即使以疫情前每年約160萬呎吸納量計，亦需7年至8年才能消化，但他認為隨着減息周期開始，以及內地大力推出振經濟措施，相信效果在約兩個季度後浮現，估計明年下半年商業房地產市道會轉好。

空置率16.8% 按季微跌

該行報告指出，上季香港整體甲級寫字樓租金按季跌幅擴大至2.6%，連跌21季。受空置率高企影響，「大中環」及九龍東租金跌幅較大，分別按季跌2.8%及4.7%。截至9月底，香港甲級商廈空置率16.8%，按季微跌0.2個百分點。當中，九龍東空置率攀升至21.1%；灣仔、銅鑼灣、「大中環」、尖沙咀、港島東空置率介乎12.2%至14.9%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務執行董事兼主管馮慧詩昨表示，香港甲級寫字樓今年第三季淨吸納量達12.54萬方呎，連續五個季度維持正數。整體空置率下降0.1個百分點至16.8%，為自2019年第一季以來再錄下跌。該行認為，空置率高和新增供應，短期內或繼續拖累租金下跌，預計今年甲級商廈租金按年跌5%至10%。

空置率低 核心區舖租升

世邦魏理仕香港商舖部資深董事兼主管溫運強表示，核心區街舖空置率維持在6.8%不變。中環區空置率下跌1.3個百分點至7.9%，銅鑼灣空置率則升1.4個百分點至5.3%。尖沙咀及旺角的空置率分別穩定在8.7%及6.3%。個位數的空置率繼續支援核心區舖租的穩定增長，在今年第三季按季增長1%，與第二季的增幅相同，估計今年核心區街舖租金上升最多5%。

樓價跌拖累安老按揭 按證公司少賺99%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）受累物業價格下跌對安老按揭業務產生負面影響，按證公司上半年稅後溢利少賺99%至900萬元，去年同期賺11.75億元。撇除香港年金公司財務業績、物業價格變化影響，並按香港財務報告準則第17號保險合約帶來的估價及相關調整影響後，上半年經調整稅後溢利升28%至4.68億元，權益年計回報率升1個百分點至6.2%，成本對收入比率改善至22.4%。

保險服務上半年虧損5億

保險服務上半年虧損5.07億元，扭轉去年同期收益6.5億元。業績下跌由於安老按揭計劃錄得虧損入賬；折現率下跌、優化年金金額推廣活動，都令新造年金保單虧損。香港年金公司錄得會計虧損，截至6月底年金業務內涵價值約140億元。上半年年金業務涉及2,295張保單，按年升1.8倍，總保費金額升57%至11億元。

按證公司上半年購入中小企融資擔保計劃下貸款資產升75%至21億元；購入「百分百擔保特惠貸款」46億元貸款，按年減少約71%。截至6月底，貸款組合未償還餘額1,071億元，較去年底跌2%。另外，按保計劃上半年新取用貸款額跌45%至283億元，52%用於二手物業。資產質素方面，按證公司6月底資本充足率仍處於20.7%的穩健水平。截至6月底，按證保險公司和香港年金公司的償付能力充足率分別約為22倍及16倍。

按證公司表示，基於不明朗市場環境下，採取審慎預先籌措融資的策略，並主動與本地及國際的投資業界就債券發行保持溝通，以支持購買大額的貸款及滿足再融資的需要，又強調建基於強勁的融資能力及流動性水平，公司核心業務將保持靈活穩健，並為應對金融動盪作充分準備。

城市規劃條例(第131章)
規劃許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第16(2D)(b)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）曾就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規劃申請，刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱，以及在委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)瀏覽－

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及

(ii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「根據城市規劃條例公布規劃許可申請及覆核申請以及就申請提交意見」的規劃指引。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網站瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

委員會就每份意見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以下用途：

(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請用途／發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/FSS/299	新界上水寶石湖路的政府土地	擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制以作准許的公營房屋發展	申請人回應部門的意見，並提交經修訂的空氣流通評估。	2024年10月15日
A/YL-KTN/1018	新界元朗錦田北丈量約份第107約地段第1247號（部分）、第1248號（部分）、第1249號（部分）、第1252號（部分）及第1253號（部分）	擬議臨時露天存放建築機械及物料（為期3年）及填土工程	申請人回應部門的意見，並提交排水評估和消防裝置建議書。	2024年10月15日
A/YL-KTN/1030	新界元朗錦田丈量約份第 109 約地段第1142號（部分）	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及填土工程	申請人回應部門及公眾人士的意見，並提交排水評估和消防裝置建議書。	2024年10月15日
A/YL-KTN/1032	新界元朗錦田逢吉鄉丈量約份第107約多個地段及毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及相關的填土工程	申請人回應渠務署的意見，並提交排水影響評估。	2024年10月15日
A/YL/303	新界元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第4614號及第4615號餘段、第120約地段第1753號B分段第3小分段餘段、第1753號B分段第4小分段、第1753號B分段餘段、第1756號A分段餘段、第1756號B分段、第1756號餘段、第1757號、第1758號餘段及第1760號餘段和毗連政府土地	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的分層住宅及擬議商店及服務行業用途	申請人呈交進一步資料，包括因應經修訂的地盤界線及增加的地盤面積而修改的規劃綱領、相關圖則及影響評估報告。	2024年10月15日
A/YL-LFS/522	新界元朗流浮山丈量約份第129約多個地段	擬議臨時露天存放建築材料及建築器材（為期3年）	申請人回應部門的意見及提交一份交通影響評估。	2024年10月18日
A/K5/868	九龍元州街 273B－275 號泰盛工廠大廈地下（部分）	商店及服務行業	申請人提交修訂的規劃綱領以及申請表格的替換頁，以回應部門意見。	2024年10月25日
A/NE-FTA/247	新界文錦渡丈量約份第89約多個地段和毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及相關的填土工程	申請人回應部門的意見並提交一份新的排水影響評估。	2024年10月25日
A/NE-SSH/158	新界西貢北企嶺下新圍丈量約份第209約的政府土地	擬議屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇）	申請人回應部門的意見並提交一份土力規劃檢討報告。	2024年10月25日
A/YL-HTF/1171	新界元朗厦村丈量約份第128約地段第126號（部分）及第128號	臨時貨倉（存放建築材料、五金及電子零件）及露天存放建築材料連附屬辦公室（為期3年）	申請人回應部門的意見並提交一份經修訂的土力規劃檢討報告。	2024年10月25日
A/YL-KTN/1023	新界元朗錦田逢吉鄉丈量約份第107約多個地段及毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及相關的填土和填塘工程	申請人回應部門的意見，並附上排水影響評估、消防裝置建議圖、景觀建議書、經修訂的車輛路徑分析、經修訂的填土位置圖及場地照片。	2024年10月25日
A/YL-KTN/1024	新界元朗錦田逢吉鄉丈量約份第107約多個地段及毗連政府土地	擬議臨時貨倉（危險品倉庫除外）連附屬設施（為期 3 年）及相關的填土和填塘工程	申請人回應部門的意見，並附上排水影響評估、消防裝置建議圖、景觀建議書、經修訂的布局設計圖、 經修訂的車輛路徑分析、經修訂的填土位置圖及場地照片。	2024年10月25日
A/YL-KTS/993	新界元朗錦田丈量約份第103約地段第403號餘段(部分)和毗連政府土地	擬議臨時物流中心（為期 3 年）及填土工程	申請人回應部門的意見，並提交經修訂的樹木調查報告及新的補償植樹建議。	2024年10月29日
A/YL/319	新界元朗丈量約份第120約地段第3678號	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的屋宇、商店及服務行業和社會福利設施（安老院舍）用途	申請人提交進一步資料，包括經修訂的樓宇平面圖、經修訂的交通影響評估及排污影響評估的替代頁，以回應部門意見。	2024年10月29日

城市規劃委員會

2024年10月8日