



中證監不足半年即把RQFII投資額由原有200億元人民幣，一口氣增至700億元人民幣。

RQFII加碼500億 A股ETF允港掛牌

香港文匯報訊(記者 馬子豪)中國證監會昨晚公布,經國務院批准,中國證監會、中國人民銀行和國家外匯管理局決定增加人民幣合格境外機構投資者(RQFII)投資額500億元(人民幣,下同);並且允許RQFII試點機構可透過有關額度,在港發行A股ETF產品於港交所上市。

去年12月,中證監向21家中資基金公司及券商機構的香港子公司,批出合共200億元的RQFII投資額度,以80%債券及20%股票的比例到內地投資,並推港推出基金產品。中證監副主席姚剛日前指出,

首批200億額度已全部用完。

RQFII初期慢熱

RQFII基金產品於今年初時來勢洶洶,但由於本港散戶對有關中資券商認識不多,而資金投資80%又限於債券,令基金管理費未必跑贏回報,加上1月下旬正值港股和歐美股市上升,以債券投資為主的產品吸引力自然大減,故產品銷情未有如想像般熱烈,不少券商更延長銷售期。

中證監是次宣布決定新增500億元RQFII投資額度,加上之前原有的200億

額度,令RQFII總投資額由200億元增至700億元。而新增500億額度的投資範圍,不再限於債券和股票的80%及20%比例,而是允許試點機構可發行人民幣A股ETF(交易所買賣基金)產品,投資A股指數成份股然後到港交所上市,令投資範圍擴寬。

中證監透露,試點工作進展順利,部分產品已開始投資境內證券市場及銀行間市場。

中證監強調,開展RQFII試點,對擴大中國資本市場開放水平,健全境外人民幣

回流機制,進一步推動人民幣國際化,鞏固和提升香港國際金融中心地位發揮積極作用。試點推出以來,市場評價積極。

助提振A股市場

此間證券界人士認為,新增投資額大增以及允許發行A股ETF,可令投資產品更加多元化,料可提高本港投資者對RQFII投資產品的投資興趣;而新增的投資額亦可提振積弱的A股市場。

中證監更指,將研究進一步擴大投資比例、機構範圍及試點規模。

政府增地見效 新盤兩年飆58%

差估署:逼近二萬七伙 新界區最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市久燒不退,惟港府兩年來大量推地供應市場卻成效漸見,未來兩年新供應量將急增。差餉物業估價署預測,本港今年住宅落成量高達11,890伙,較去年增加25.82%,明年更會進一步推高至14,930伙,變相兩年累積近2萬7伙,升幅激增58%。當中,新界區繼續成為全港最大供應庫,今年預測新落成單位約6,420伙(佔54%),明年更達12,990伙(佔87%),兩年落成單位逼近2萬伙,並且大部分屬於中小型單位。

差估署昨日公布《香港物業報告2012》指出,去年私人住宅落成量9,450伙,較2010年減少29.53%,當中72%位於新界,並以沙田區有最多新單位落成,佔整體落成量的29%;其次為將軍澳,佔整體落成量26%。雖然去年落成量強差人意,但該署預測今明兩年的落成量將明顯彈升,分別為11,890及14,930伙。

利嘉閣稱數字屬低水平

利嘉閣研究部主管周滿傑表示,雖然供應量顯著上升,但從本港樓市的歷史來看,升至1.5萬伙仍屬低水平。因為本港開放型市場的關係,來自國際、內地的投資者均會來港買樓,再加上本港分支家庭的購買者,相信即使年供應2萬伙市場亦有能力吸納,但亦坦言樓價的升勢會因此放緩,特別是供應較多的地區。

美聯物業首席分析師劉嘉輝分析,去年施工數字升至13,400伙,未來還會進一步上升,預料落成量亦會跟隨增加。不過,由於項目興建到落成需時,假設施工時間約4年後,未必能趕及於今明

兩年竣工。再加上早年施工量曾一度低企約8,000伙水平,因此今明兩年落成量未必出現如政府估計的顯著回升,大幅回升的情況可能要等到2014年或之後才陸續浮現。

中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇則估計,2013年起落成量會穩步增加,達到每年1.5萬伙水平,將創2006年後的7年新高,2016年前後落成量更可達每年2萬伙的年度目標。今年落成的項目中,較具規模的項目包括將軍澳日出康城領凱(1,168伙)、西鐵屯門站一期(1,091伙)等。

落成有限 甲廈租售或升

劉嘉輝續指,差估署剛公布去年入住量按年急升約42%至11,400伙,創四年新高,反映市民置業需求強勁,而私樓空置率亦因此由2010年4.7%回落至去年4.3%,重返2009年的水平,亦是近十多年的低位。另一邊廂,差估署公布甲廈空置量跌至6.6%,屬5年新低,由於今明兩年落成量僅20萬平方呎,並集中非核心寫字樓,估計今明兩年空置量將持續回落,甲廈租售價將繼續高企。



沙田區今年繼續成為全港私宅主要供應地區,佔整體16%。圖為待售的港鐵車公廟站上蓋物業項目。

政策催增中小型單位



利嘉閣研究部主管周滿傑相信,即使本港今年供應2萬伙,市場亦有能力吸納。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署報告指,新界區將繼續成為全港最大的供應地區,預測今年落成量約6,420伙(約54%),沙田及屯門分別佔16%及11%;明年落成量更高達

12,990伙(約87%),其中將軍澳及元朗分別佔28%及24%。按此推算,接下來的兩年,新界區的預測落成量將達19,410伙,佔全港落成量的72.37%。

面積兩極化勢加劇

值得一提的是,政府近年大量推出限量限呎地盤,令市場中小型單位(實用面積少於100平方米)大幅增加,預測今年落成量達8,870伙,明年達13,590伙,兩年共22,460伙。反觀大型單位(實用面積100平方米以上)落成量今年預測僅3,020伙,雖然按年升1.67倍,但僅曇花一現,明年估計回落至1,340伙水平,一加一減下供應仍相當少。利嘉閣研究部主管周滿傑預測,樓市兩極化將因此更嚴重,豪宅與中小型單位之間的樓價差距勢將拉闊。

買少見少 山頂物業破頂

香港文匯報訊(記者 涂若奔)近期樓市交投暢旺,二手屋苑供應買少見少,「爭盤」情況令屋苑紛紛錄得破頂成交,更有買家在「無睇樓」情況下「一口價」承接單位。美聯物業山頂和福道分行聯席區域經理方富義透露,該行剛促成山頂區環翠園一伙1,259呎連租約戶成交,以創新高價每呎逾2萬元獲承接,2005年貨轉手升值逾倍。

方富義表示,剛成交的僑福道環翠園C座高層戶為該屋苑本年首宗二手成交,單位面積1,259呎,連車位及連租約,以2,600萬元成交價計算,呎價20,651元,創該屋苑呎價新高。若以同類型單位市價月租6萬元計算,租金回報率2.8厘。原業主轉手獲利1,330萬,升值約105%。

大圍錄「無睇樓」成交

另外,世紀21奇豐物業營業董事莊振耀亦透露,近日錄得大圍文禮閣高層戶連租約成交,單位面積750呎,業主以510萬元放售,因單位附有租約,買家在「無睇樓」的情況下「一口價」承接,平均呎價6,800元,較同類型單位高約5%。該買家為同區投資者,因看好區內升值潛力,購入上述物業作收租用途。

基金23.6億沽彌敦道酒店

樓市氣氛熾熱,加上旅遊、零售市道保持強勁,亦推動酒店物業成交量。領盛投資管理昨日宣佈,代表領盛亞洲機會基金II,同意以23.6億元將其九龍彌敦道香港諾富特酒店的100%股權出售予Gaw Capital Partners及資本策略地產所管理的基金,創下過往11年來香港最大型的單一酒店物業成交紀錄。

據介紹,九龍彌敦道諾富特酒店是四星級酒店,提供389間客房。由領盛亞洲機會基金II於2006年購入大華酒店改建而成,2008年4月正式營業,目前入住率超過95%。



九龍彌敦道諾富特酒店創出香港逾10年來最大型單一酒店物業交易。

港置:首季物業註冊回升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港今年首季物業註冊量及金額同創三季新高,香港置業高級執行董事伍創業表示,土地註冊處資料顯示,今年首季整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數錄得24,221宗,按季升40.4%,是自2010年第三季連跌5季以來首錄按季升幅。至於註冊金額,首季錄得1,296.1億元,按季升約2成半。

香港置業資料研究部指出,今年首季錄得最多註冊個案的類別為二手住宅註冊,共錄16,117宗,佔整體物業註冊逾6成半(67%);其次為非住宅物業註冊,錄5,157宗,佔約2成;至於一手住宅註冊則佔最少,佔12%,錄2,887宗。

一手註冊首季不升反跌

若以按季升跌幅作比較,非住宅物業註冊錄最大升幅,由去年第四季僅錄得3,180宗,急增至首季的5,157宗,大升62.2%;其次為二手住宅註冊,按季升約51.4%;反觀錄得最少註冊個案的一手註冊則錄得跌幅,首季錄得2,887宗一手註冊,按季跌約1成半。

至於住宅註冊比率方面,由於本年首季二手住宅註冊按季錄得升幅,而一手卻錄得按季跌幅,故二手註冊比率有所上升。資料顯示,首季二手註冊佔住宅註冊比率為85%,較上一季的76%上升9個百分點。

上月樓宇買賣合約增1.6倍

另訊,土地註冊處昨日發表最新統計數字顯示,3月送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共14,306份,按月上升1.63倍,按年亦上升6%。樓宇買賣合約總值748億元,按月升1.77倍,按年亦上升7.9%。

上述買賣合約中,住宅樓宇買賣合約佔11,358份,按月上升1.924倍,按年亦上升8.6%。3月住宅樓宇買賣合約總值590億元,按月上升2.10倍,按年亦上升13.8%。

壽臣山豪宅地勾出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布,兩幅住宅地皮被勾出招標出售,包括南區壽臣山豪宅地,勾出價35.89億元,可建樓面達24.81萬呎,測量師估計可興建12層的分層式豪宅,提供約100伙,地皮估值高達74億元。另一幅坪洲東灣(A地盤)則被550萬元勾出。

兩幅住宅地將於4月27日招標,截標5月25日,地政總署發言人表示,政府不一定接納出價最高的標書或任何一份標書。美聯測量師行董事林子彬表示,發展商今次主動出擊勾地,反映甚為看好地皮的發展潛力,尤其是壽臣山地皮的每呎勾地價已高達14,464元。

估值高達74億 提供百伙

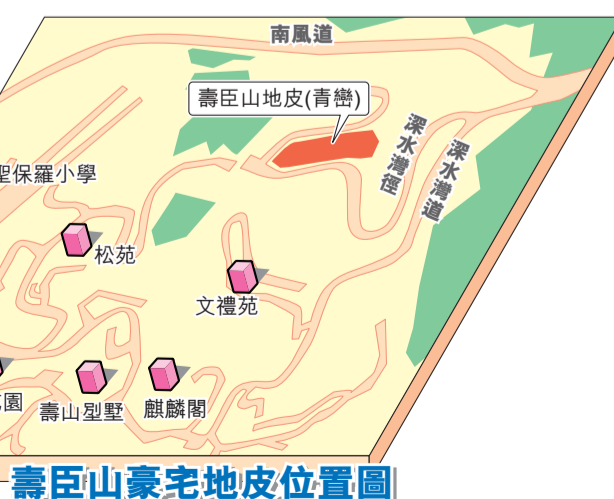
據了解,兩地皮均屬於「住宅(丙類)」用途。深水灣徑8至12號地皮現址為政府宿舍,地盤面積11.03萬呎,建有3幢10層高的住宅,發展商若保留不重建,可在地下加添住客會所設施,若重建則最高建15層,最多建24.81萬呎。地皮估值約44.6億元至74.4億元,樓面地價約17,974元至30,000元。

林子彬預測,壽臣山地皮將興建12層高分層住宅,可提供100伙。中原測量師行估價部執行董事張競達表示,由於地皮涉及銀碼不少,估計將由大型發展商入標為主,而是次有地皮獲勾出,顯示發展商對中低密度地皮感興趣。

坪洲地地樓面不足萬呎

另一幅獲勾出的地皮為坪洲東灣(A地盤),坐落於坪洲東灣東面,地盤面積12,298呎,可建樓面約9,223呎,屬於規模較細的地盤。林子彬表示,雖然地皮位置偏遠,但可享有海景,早前有大型發展商成功投得另一幅坪洲地皮,顯示發展商開始有意陸續增加該區土地儲備,提升今次勾出地皮的吸引力。由於地皮投資門檻較低,可吸引中、小型發展商、獨立投資者,甚或是用家參與競投。

地盤的建築物限度為主水平基準以上9米,最多建3層,預料可興建2幢至3幢3層高物業,市場估值650萬



壽臣山豪宅地皮位置圖

元至920萬元,樓面地價約705元至1,000元。目前勾出地表內只餘下一幅坪洲地盤,地點在坪洲東灣(B地盤),位於坪洲東灣東面北面,佔地1.91萬呎,可建約1.44萬呎,估計是次的招標結果對這幅地皮亦具影響。