

A股救市 交易費下月起降25%

香港文匯報訊(記者 蔡競文 裘毅)為提振投資者信心,滬深交易所、中國證券登記結算公司和四家期貨交易所由9月1日起降低A股交易經手費、過戶費和期貨交易手續費,料全年可減輕投資者交易成本155億元人民幣(下同)。中國證監會還透露,正積極協調有關部門研究降低印花稅。

其中,滬深交易所通知稱,9月1日起A股證券交易經手費收費標準,由目前按成交金額0.0087%雙向收取下調至按成交金額0.00696%雙向收取,降幅達20%;中登公司上海分公司A股交易過戶費將按成交面額的0.03%雙向收取,降幅為20%。在期貨市場,四家期貨交易所分品種交易手續費降幅從6.25%到50%不等,其中上海期貨交易所、鄭州商品交易所、大連商品交易所的期貨交易手續費整體降幅分別為26%、17%、15.5%,中國金融期貨交易所股指期貨交易手續費將按成交金額的0.0025%收取,降幅為28.57%。

投資者全年成本料降155億

證券市場這次收費調整,預計在今年後四個月內降低A股交易相關收費6億元,加上此前兩次合計降費42億元,料全年可降低證券市場交易成本67億元;而期貨市場這次收費調整,在今

年剩餘的四個月內預計降低期貨交易手續費10億元,加上之前兩次合計降費45億元,料全年可降低期貨市場交易成本88億元。證券、期貨市場全年合計可減輕投資者交易成本155億元。

新華社引述證監會有關部門負責人說,年內先後三次較大幅度降低交易手續費和市場監管費,減輕了市場成本,反映了監管部門努力保護投資者利益、促進市場健康發展的信心和決心。內地於今年6月和7月分別下調交易費用。

地產金融走軟 滬指跌0.57%

至於A股表現,滬深兩市昨未能延續反彈走勢,呈現弱勢震盪格局。早盤微幅低開後震盪向上,股指受阻於周三高點位置,隨後地產股受利空打壓集體重挫,金融板塊也出現回調,滬指再度探底2100獲得支持。午後在鋼鐵、醫藥等板塊的護盤下兩市回升。



九月開始調低A股交易費,有助提振投資者信心。

收盤滬指報收於2111點,下跌0.57%,成交417.81億元;深證指報收於8995點,下跌1.86%,成交454.53億元。兩市成交與周三持平。

盤面上看,鋼鐵、醫藥股領漲,地產、黃金、有色、券商等板塊重挫下挫,招商地產、保利地產暴跌逾9%,金地集團跌逾6%,萬科A跌近7%。ST板塊打破了連續3天暴跌的走勢,板塊中30股上漲,ST金化等4股漲停,ST昌魚、ST國發等26股跌停。

振,鋼鐵股表現強勢。地產股在取消預證和全面開徵房產稅的兩個利空傳聞影響下集體重挫,板塊跌幅超3%,「招保萬金」四龍頭盤中全線下挫,招商地產、保利地產暴跌逾9%,金地集團跌逾6%,萬科A跌近7%。ST板塊打破了連續3天暴跌的走勢,板塊中30股上漲,ST金化等4股漲停,ST昌魚、ST國發等26股跌停。

內地房地產料量增價穩

香港文匯報訊(記者 卓建安)中國指數研究院預計,今年下半年內地房地產市場成交量將繼續增加,價格則不會出現明顯反彈。該院並預計未來五年內地土地供應會有一定數量增長,住宅市場的銷售面積和銷售價格的年複合增長率仍分別有8.3%和5.5%的增長。



黃瑜(見圖)昨日在港出席記者會時表示,近期內地房地產市場的成交量增加,主要與房地產發展商以價換量有關,而政府今年以來也推出對房地產市場的微調措施,包括保護首次置業者購房的剛性需求,譬如推出公積金購房優惠、銀行對首次置業者提供按揭利率折扣等,也對房地產市場回暖有支持作用。

成交增因地產商以價換量

黃瑜續稱,一般來講,下半年住宅供應量會較上半年增加約三成,今年下半年的情況也類似,發展商會增加推盤量,因去年下半年至今年初的市場狀況欠佳,令不少新樓盤推入市。

中國指數研究院昨日在港發表《未來五年中國住宅市場趨勢研究》指出,未來內地經濟增長雖然會有所放緩,但仍會維持一定增長,城市化率繼續增加,市民對住房的剛性需求持續,未來五年住宅市場的銷售面積和銷售價格的年複合增長率仍分別有8.3%和5.5%的增長,即2016年全國住宅銷售面積為14億平方米,銷售價格平均為每平方米6,428元人民幣。

中指院還預測,未來五年,內地住宅新開工面積和竣工面積的年複合增長率仍分別達14.5%和7.8%,即2016年全國新開工面積將達27.6億平方米,竣工面積達11.3億平方米。

中小住宅用地供應將加大

中指院指出,未來五年乃至更長時間,政府將加大中小套型住宅的用地供應,並將繼續鼓勵和支持剛性需求。黃瑜表示,去年內地重點城市剛性需求的住宅供應佔比達64%,較2009年提高3個百分點,其中二類和三類城市分別提高了5個和8個百分點。從需求來看,過去三年,35個大中城市剛需成交佔比均為62.7%,其中首次置業和首次改善需求各佔一半,分別為31.2%和31.5%。

黃瑜還表示,今年上半年內地土地供應同比下滑,但預計下半年供應量會增加,全年與去年持平。她還預測,未來五年內地土地供應量仍會維持一定增長。

玻璃期貨合約一手4000元

香港文匯報訊 據《中國證券報》消息,繼白銀期貨之後,今年第二個新品種玻璃期貨出爐。鄭州商品交易所公佈的玻璃期貨徵求意見稿顯示,玻璃期貨將以華東玻璃市場為定價基準,每手20噸,最低交易保證金為合約價值的6%。按玻璃近年主要運行價格區間計算,每噸玻璃2000元左右,20噸玻璃合約價值在4萬元左右,交易一手合約需要4000元左右資金。

有投資者認為,玻璃期貨未延續大合約思路,合約設計大小適中。4000

元/手的門檻與已上市的其他工業品如PTA(5噸)、白糖(10噸)、PVC(5噸)、聚乙烯(5噸)等合約價值相當,更加方便企業進行套期保值交易,也有利於吸引廣大投資者參與,保持適當的流動性,有利於期貨市場功能的發揮。

徵求意見稿還顯示,玻璃期貨交易品種定為平板玻璃,最小報價單位為1元/噸,每日價格波動限制不超過上一交易日結算價的±4%,最低交易保證金為合約價值的6%。交易代碼為FG。

存款利率定價初現差異化

香港文匯報訊 中國人民銀行昨日發表的2012年二季度貨幣政策執行報告指出,央行6月降息並調整金融機構存貸款利率浮動區間後,銀行間存款掛牌利率差異化定價特徵逐漸顯現,6月份金融機構新發放的貸款加權平均利率明顯下降。

數據顯示,受央行6月減息並調整存貸款利率浮動區間等因素影響,金融機構對非金融企業及其他部門貸款利率總體下行。6月貸款加權平均利率為7.06%,比3月下降0.56個百分點。其中,一般貸款加權平均利率為7.55%,

比3月下降0.42個百分點;票據融資加權平均利率為5.07%,比3月下降1.14個百分點。個人住房貸款利率穩步下行,6月加權平均利率為6.68%,比3月下降0.75個百分點。

央行早前在近一個月時間內兩度減息,且為不對稱降息,顯示有意引導貸款利率下行,從而刺激信貸需求及經濟增長。

同時宣布將貸款利率浮動區間的下限由基準利率的0.8倍進一步調至0.7倍,顯示利率市場化的步伐比預期更快。

地產新聞

新地元朗東項目命名爾巒

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤再掀熱浪,新鴻基地產於屯門站的瓏門可望本月內獲批售樓紙,隨即推售,同系於元朗東下高埔的豪宅項目取名為爾巒,計劃今年底推售,先推不多於10伙臨河花園別墅,意向呎價1.8萬元,入場費5,000萬元。

年底推近10別墅 5000萬入場

新地副董事總經理雷靈表示,爾巒預計於今年底推售,先推不多於10幢臨河花園別墅,面積3,000餘方呎起,意向呎價參考上水天巒臨河大宅,約1.8萬元,入場費約5,000萬元起。爾巒由25座低密度住宅及48幢臨河花園別墅組成,提供約800個單位,建築面積由1,000方呎起。至於屯門站瓏門有機會於本月內獲批預售同意書,隨即推售。

此外,將軍澳峻澄前晚加推第6座76伙2房戶,明日下午推售,長實地產投資董事郭子威昨表示,此批76伙按原價加推,以建築面積計平均即供呎價6,144元,分布於第6座2至45樓B及C室,建築面積658及661方呎,即售價由381萬元至442.8萬元。

嘉里紀雲峰累售68伙套26億

嘉里建設旗下嘉里物業代理事務總經理吳美珊表示,跑馬地紀雲峰累售68伙,套現約26億元。現時紀雲峰頂層複式叫價1.683億元,有本地、外地客及內地客正在洽購。她估計,紀雲峰尚餘單位市值逾20億



嘉里物業代理事務總經理吳美珊(中)表示,跑馬地紀雲峰累售68伙,套現約26億元。

元。至於同區山光道7號項目提供106伙,建築面積800至900方呎的2房戶,料明年第3、4季預售,目標呎價2萬元以上。此外,西浦已取得入伙紙,料今年底交樓,尚有5個逾2,000方呎特色戶於現樓才推售,呎價由2.4萬至2.7萬元。

信和營業部總經理田兆源表示,大埔濶灣,天賦海灣以原價加推8伙,平均呎價8,727元,包括4伙1房戶、1伙濶灣大宅及3伙3房戶,濶灣·天賦海灣累售逾100伙,套現近15億元,平均呎價8,869元,內地客佔約25%,8月及9月將分別到廣州、深圳路演。至於火炭



新鴻基地產副董事總經理雷靈(右)表示,旗下元朗東爾巒預計於今年底推售。

御龍山剛獲內地客以3,441.8萬元購入第9座60樓A室,建築面積2,379方呎,呎價14,467元。

華懋樓部經理吳崇武稱,深水埗萬·二捌累售61伙,套現3.7億元,項目餘下27伙,市值2億元,標準戶呎價8,800至9,000元,特色戶呎價1.6萬至1.65萬元,下周將加價5%至8%。他表示,下半年會推售九龍城萬·門前,意向呎價2萬元,入場費700萬元,今年10月推售屯門琨崙,及西貢碧沙路洋房。他又稱,集團剛以4.5億元售出粉嶺安樂村貨倉,現時華懋的貨尾只餘200餘伙。

7月住宅註冊量月跌3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受歐債危機影響,及多個新盤登場成市場焦點,導致6月交投顯著放緩,土地註冊處發表數據顯示,今年7月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣(包括一手私人住宅、二手住宅、工商舖及純車位)合約共7,706份,按月下跌8.1%,與去年7月比較,則上升5.7%。買賣合約總值468億元,按月下跌14.1%,與去年7月比較,則上升10.5%。

上述買賣合約中,住宅樓宇買賣合約佔5,709份,按月下跌3%,與去年同期比較,則上升8.7%,樓宇買賣合約總值318億元,按月下跌6.7%,與去年同期比較,則上升0.003%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,7月份一手私樓註冊量錄得1,665宗,按月

急升超過1倍,除暫為今年新高外,更為近14個月高位,主要因早前推出的新盤於7月陸續登記所帶動,而當中一手註冊量最多的新盤為將軍澳峻澄,沙田濠岸8號以及九龍喜雅。

新盤登記急升逾1倍

至於二手住宅方面,註冊量走勢則與一手背馳,7月二手住宅註冊量只有4,198宗,按月回落約20.4%。月內再度未有破百宗的二手屋苑出現,當中二手註冊量最多的嘉湖山莊,其宗數僅得69宗,第二位的愉景灣亦只有45宗,而緊隨其後的美孚新邨、沙田第一城及新都城則齊錄30宗登記。非住宅物業(包括工商舖及純車位等)方面,其註冊量亦與二手住宅市場同樣錄跌。

盈翠半島海景戶呎售8218元

香港文匯報訊 樓市氣氛回暖,買家入市態度積極,各區均出現新高價成交。其中,位處鐵路沿線青衣盈翠半島剛錄得一宗651方呎海景單位之成交,呎價8,218元創同類型單位新高。

中原黃國強表示,盈翠半島1座高層F室,面積651方呎,兩房兩廳,由於1座位於單邊,景觀較開揚,單位遠眺維港,屬屋苑優質戶,成交價535萬元,平均呎價8,218元,創同類型單位新高。原業主於2007年2月以303萬元購入上址,持貨5年多,轉手帳面獲利232萬元,單位升值77%。

沙田中心呎價7588元破頂

利嘉閣郭建民表示,一名投資者購入沙田中心嘉寧大廈高層C室,建築面

積452方呎,成交價343萬元,每呎售價折合7,588元,創同類型單位歷史新高。新買家見單位景觀開揚,不惜高價購入出租,以類似單位市值月租約1.3萬元計算,新買家可享4.5厘租金回報。原業主於2009年8月以217萬元購入,帳面獲利126萬元離場,賺幅約58%。

另外,中原陳世豪表示,輕鐵沿線屋苑屯門卓爾居,新近錄得一宗標準兩房分層單位呎價創97後新高的成交。單位為卓爾居7座高層E室,面積691方呎,成交價399.8萬元,平均呎價5,786元,由用家購入。原業主於2010年5月以250萬元購入上址,持貨兩年多,轉手帳面獲利149.8萬元,單位升值60%。

地產熱線

現樓按揭宗數連跌兩月

香港文匯報訊(記者 周穎)小陽春過後5月至6月之樓市交投偏軟。根據土地註冊處最新數據顯示,7月份銀行現樓按揭登記有8,823宗,按月減少1.8%,是連續兩個月出現跌幅,亦較去年同期減少12.4%。中銀連續9個月成為現樓按揭一哥。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳表示,7月前受政府換屆影響,市場觀望氣氛濃厚,而銀行之間在按揭推廣及取態上未有明顯轉變,導致市佔率表現保持平穩,過去兩個月現樓按揭市佔率十大排名完全不變。

中原按揭經紀研究部資料顯示,7月份銀行現樓按揭市場佔有率首十位與6月份相同,大型銀行在競爭上持續保持優勢,四大銀行市佔率合共達71.2%,按月輕微減少0.4個百分點。於7月份現樓按揭市場中,中銀取得21.4%的份額,連續9個月高踞現樓按揭登記榜首。匯豐市佔率20.6%,恒生則佔16.9%。

內地生急增撐起新界樓租務

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)暑假屬傳統租務旺季,加上近年內地學生數目大幅上升,學生租屋需求殷切,成推動租務交投之主要動力,美聯物業董事布少明預期,會成為新界區長線及穩定之客源,新界租金走勢可望跑贏樓價。

布少明表示,近年暑假學生租務交投大增,主要受惠於近年內地大學生來港升學數目急升,帶動住屋需求,從大學教育資助委員會數據顯示,過去15年,本港大學招收內地學生人數升幅超過10倍;而內地生佔整體學生數目亦由96至97年度之0.9%升至11至12年度之11.8%。

由美聯物業促成之租務個案數據顯示,沙田、屯門及北區等受內地生歡迎地區今年首7個月不乏月租1.5萬元或以下的租務個案,沙田及馬鞍山均錄得約21.6%同類租務個案。

十組客爭嘉湖山莊SSD貨

香港文匯報訊 祥益黃肇受表示,天水圍嘉湖山莊賞湖居日前錄得一宗內地客成交個案,該單位原業主放盤僅兩天,獲十組客爭購,終獲內地客以226萬元承接,該單位原業主持貨1年多,扣除5%額外印花稅(SSD)後,轉手賬面獲利36萬元。

成交單位為賞湖居6座高層C室,建築面積708方呎,實用面積551方呎,三房兩廳。該內地買家見屋苑鄰近小朋友上學地點,加上景觀開揚,遂以266萬元購入自住,平均呎價3,757元,以實用面積計算呎價為4,828元,屬市場價成交。