

新盤價高難出貨 樓市現見頂訊號

曉尚50伙僅4獲留 奧城·西岸3%折扣爭客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁樓市重現小陽春,發展商爭相以高價推售新盤,銷情開始受考驗,樓價似有見頂壓力。恒基地產於長沙灣曉尚昨日開售首批50伙細單位,反應奇差,消息指,僅預留4伙。面對同行高價賣樓去貨難,計劃下周末推售的大角咀奧城,西岸為爭客,發展商九龍建業將會向首10名買1,016方呎的4房戶買家提供額外3%樓價折扣,此類單位意向呎價1.6萬元,入場費約1,700萬元。

樓 花期達1年半的長沙灣曉尚首推50伙,市傳此盤獲一名內地客以451.5萬元預留7樓C室,建築面積371方呎,若成交將支付67.72萬元買家稅(BSD)。由於不少有意置業者普遍對主打細單位的曉尚訂價感覺偏高,建築期付款又無樓價折扣優惠,亦無名校網及其他置業優惠等賣點,實用率只有72%,加上預期新春後會有不少新盤推售,令銷情相比同系早前推售的九龍城曉著及同期推售中其他新盤為差。

內地客料付67萬BSD入貨

曉尚首推50伙平均建築面積呎價11,468元,平均實用呎價15,856元,入場費438.7萬元,主要分布於5樓至21樓,建築面積371至700方呎(實用面積267至505方呎),訂價由438.7萬至733.3萬元,建築面積呎價由10,083至13,334元。發展商提供4種付款方式,包括60天成交即供(照訂價減7%)、120天成交即供(照訂價減6%)、即供及最高20%樓價二按(照訂價減5%,只限一手私人義買家)及建築期付款(照訂價)。此盤共提供138伙,預期明年9月入伙。

奧城·西岸4房千七萬入場

九龍建業商務及銷售部總經理楊聰永昨表示,大角咀奧城·西岸於今日派發售樓書,及開放示範單位予1,200組貴賓參觀,當中15%為內地客,此盤於下月初開價,首推4房戶,建築面積1,016方呎,意向呎價1.6萬元,入場費約1,700萬元,首10名買4房戶的買家可獲額外3%折扣。他指出,此盤27樓以上樓層為UPPER CLASS,提供34伙,其中一半為4房戶,全部望正南,至於頂層2伙複式戶的意向呎價2.5萬元,項目亦斥資1,000萬元打造會所名為UPPER CLUBHOUSE。



■曉尚模型效果圖



■楊聰永表示奧城·西岸將開放示範單位予1,200組貴賓參觀,當中15%為內地客。 梁悅琴攝

新地西環盤呎價企硬3萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情看似見頂,但新地於西環堅尼地城Imperial Kennedy的意向呎價依然高企3萬元。新地副董事總經理雷霆(見圖)表示,Imperial Kennedy計劃於農曆年後推售,首推單位包括建築面積約1,250方呎的3房戶Grand Deluxe Suite,此類單位全部位於高層,整個項目提供12伙,樓花期間只推出5伙,不會加推,意向呎價3萬元,入場費3,800萬元,示範單位於中環國際金融中心正在興建中,農曆年後隨即開放。

新地代理助理總經理胡致遠表示,此盤提供1至3房戶,主打2房及3房戶,Grand Deluxe Suite全屋接近100呎採用全玻璃幕牆設計,採用雙門設計及備有對流窗,主人套房面積約250方呎。

尚悅獲內地客付百萬BSD

其他新盤方面,元朗尚悅再售出4伙,其中一名內地客斥資約668萬元買入第11座27樓G室,建築面積899方呎,內地客要支付100.2萬元BSD稅款;將軍澳天晉2期售出4伙;灣仔壹環亦售出2伙,總值4,484萬元,分別為16樓A室,建築面積1,200方呎,訂價2,264萬元,及31樓G室,建築面積1,176方呎,訂價2,220萬元。



賣地效應 荃灣睇樓量升7.1%

香港文匯報訊(記者 黃子慢)施政報告推出後,政府暫時未有新措施打擊樓市,令市場氣氛向好,周末睇樓量未待蛇年來臨,早已步步高陞。當中,新界區在荃灣西站實地成績理想的影響下,升幅較其他區強勁。美聯最新統計指區內指標屋苑於本周末較上周末上升約7.1%,為去年8月底以來新高,更連續5周錄得升幅。

爵悅庭預約睇樓增13%

利嘉閣李國輝指,受荃灣西站六區地皮日前以好價批出影響,新界區21個指標屋苑共錄1,050組客戶預約在周末睇樓,其中荃灣爵悅庭預約睇樓量增加13%。不過,預期反價、封盤的情況將愈見嚴重,屋苑短期交投進度或會較為緩慢。

九龍灣商廈補價每呎逾5000

香港文匯報訊(記者 周穎)九龍灣商廈有價有市,即使補地價高,發展商亦大手筆接受。據悉,億京旗下觀塘宏光道6號項目補地價已經批出,平均每呎補地價約逾5,000元。市場人士指出,由於商廈未來樓價上升空間大,估計發展商最終會接受補地價。以項目總樓面264,296方呎計,涉資逾13.3億元,呎價及總金額均創工業轉商業用途補地價新高。

彌敦道銀座商廈8.3億易手

資料顯示,億京在2009年以2.8億元購入上址舊工廈,然後拆卸重建成33層高商廈,目前大廈已接近平頂,有意最快在今年中以現樓形式開售,意向呎價逾1萬元。

紅磡香格里拉欲成維港地標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香格里拉酒店集團在2011年底以23.28億元投得的紅磡灣臨海酒店地,剛向城規會呈交發展藍圖,申建1幢18層高的五星級酒店,總樓面約67.27萬方呎,其中55.7萬方呎為酒店,提供約599個房間,平均房間面積約930方呎,其他樓面為後勤設施及食肆/商店等。地面另有一個11.5713萬方呎的交通交匯處。



■紅磡香格里拉酒店「波浪」外貌效果圖。

物業獨特之處在於外型建築採用創新的三維階梯策略,5層、8層及18層以階梯式建築分開,酷似「波浪」形狀,表現出臨近海濱的動態視覺設計,欲成維港兩岸新地標。物業並以現代玻璃/鋼樑的建築風建造,與周邊地區包括紅磡海濱長廊、毗鄰的公眾休憩用地(已規劃的市區公園),以及維多利亞港相配。

資金轉守勢 港股未跌完

香港文匯報訊(記者 周紹基)道指雖再創五年新高,但對港股全無幫助,大市跟隨A股下跌,恒指全日跌18點,收報23,580點,成交增至818億元,令恒指本周累跌21點。中資金融股的獲利盤湧現,令股份普遍下跌,市傳內地官員有拋房潮,內房股下挫,加上中資電訊股沽壓持續,令國指收報12,001點,跌93點,跑輸恒指。分析員指,資金有跡象流入防守性板塊,料美股開始會由升轉跌,港股跌勢將持續至下周,至23,000點才有支持。

「牛央」被洗倉 高陽挫25%

再有「女股神」劉央投資的股份被洗倉,西京投資持股的高陽科技(0818)昨日挫25%,成交逾2,840萬元,主要由於中期虧損擴大。中資金融股有強大沽壓,中國保監說去年保險業增長速度跌至個位數,消息令國壽(2628)成為重點清貨對象,全日跌3%。人保(1339)及財險(2328)就跌2.8及2.7%,新華(1336)跌3.1%。

太陽股終要大幅回吐,保利協鑫(3800)大跌7.4%,卡姆丹克(0712)跌6.2%,興業太陽能(0750)跌1.3%,跌得最急是漢陽(0566),重挫14%。三大中資電訊股面對更多虛擬營運商加入競爭,全線向下,聯通(0762)跌3.47%,中移動(0941)跌1.23%。

保華建業配股 逆市升12%

李寧(2331)復牌,宣布發認股證變相供股,令股價大跌14.65%。另一復牌股就有可觀升幅,萬科置業(1036)澄清,原來投到荃灣西地皮的萬科,其實是母公司,但考慮將有關權益轉讓於萬科置業,該股復牌急升13%。另外,保華建業(0577)宣布配股集資20億元,股價罕見地逆市大漲12%。鷹君(0041)擬分拆香港酒店物業主板上市,股價亦抽升14%,報31.7元。

據外電報道,新西蘭牛奶中檢出低含量但有毒物質「雙氘胺」,主要在新西蘭進口奶粉的雅士利(1230)大跌12.5%,蒙牛(2319)受累跌1.5%,現代牧業(1117)跌3.3%。傳內地官員有拋房潮,內房股普遍下跌,富力(2777)、沿海家園(1124)跌約3%。

銀公：市旺未掀樓按戰



■洪丕正認為,人民幣息率下調,反映市場的人民幣需求。 陳遠威攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威)最新中原樓價指數(CCL)創歷史新高達118.38點,銀行公會主席洪丕正昨表示,樓宇按揭在1月有好開始,但站在銀行立場不希望利率市場過分競爭,冀

可維持現時水平。去年12月樓宇成交較低,1月份出現回升,認為活躍情況將延續至新春期間,在2月份或會稍減低,認為按揭市場首季表現受一手樓主導,期內整體表現則要加減假期後才可作準。

洪丕正料出口續理想

近期本港人民幣息率出現下調,洪丕正指,息率變化主要視市場及投資者資金取向,目前人民幣資金流通量上升,同業拆息相應下調,反映市場對人民幣有興趣,在資金活化下息率出現下調現

象。去年12月本港出口貨值升14.4%,洪丕正認為表現不錯,期望出口增長可持續理想。整體經濟而言,環球市場信心有所改善,由於對內地經濟復甦及人民幣升值預期升溫,但歐債危機仍需時間解決,日本央行擴大量化寬鬆措施,不可忽視造成外匯市場波動及引發貨幣戰爭的影響。經濟前景稍改善,惟前路仍然不平,籲投資者應保持警覺。

金發局內為業界發聲

洪丕正獲邀以個人名義加入金發局,問及會否引薦其他銀公會會員加入有關研究小組,洪丕正表示,目前金發局只進行過一次會議,許多事情尚未確立,難以評論;業界若有任何意見可隨時向他反映,會幫助業界發聲,促進金融業發展。

此外,3月1日起,所有香港發行的提款卡在境外提款機將會預設為未啟動,以防範未經授權的境外櫃員機交易。洪丕正提醒,有需要在外地使用提款機的市民要先主動啟用提款功能,措施為進一步提升服務安全。金管局和銀公將於2月開始宣傳有關資料,提醒市民。

前海首批跨境人貸下周簽約

香港文匯報訊(記者 陳遠威)深圳前海跨境人民幣貸款即將啟動,有消息指首批參與銀行將於下周一在深圳簽約,為數8至10間的參與行名單亦將公布。銀行公會主席洪丕正昨出席例會後表示,目前未有官方正式公布,希望在較快時間會有消息,冀各多間本港銀行及前海企業參與前海發展,發揮人民幣循環作用,進行資本賬開放試點工作,預料中長線發展會更大。

建行匯控恒生傳上榜

有銀行界人士指,前海跨境貸款將在下周一簽約,至少8至10家銀行雀屏中選,主要如建行(0939)、匯控(0005)、恒生(0011)等均列名其中。分析認為,作為內地利率自由化的試點,前海將為中國金融改革推上新一台階,至此債券、股票、貸款三大通道全面打開。對離岸市場來說,除了標誌著資本項目可兌換的演進,更實

際的是觀察人民幣回流機制擴大後,對於離岸資金池產生怎樣的影響。

另外,昨日人行與中行台北分行簽訂清算協議,中行台北最快農曆新年前便可開辦人民幣業務。洪丕正認為,在人民幣國際化進程下,希望更多市場地區採用人民幣,台灣與內地貿易往來密切,當地人民幣發展前景應該不錯,亦可擴大人民幣市場,期望有更多不同地區企業採用人民幣。

中行台北將開人幣業務

恒生私人銀行及信託服務主管陸庭龍在接受電台訪問時則認為,合資企業會沿用一貫方式於本港兌換及匯款至內地,不會因台灣開辦人民幣業務而令大量人民幣資金轉到台灣,因此對本港人民幣業務影響不大,長遠更可擴大整體人民幣市場,令兩地市場得益。他預計,台灣人民幣存款利率與本港相若,相信兩地利率不會出現顯著差異,造成套裁交易。

投推署：辣招無礙外商投資

香港文匯報訊(記者 方楚茵)港府向境外買家徵收買家稅等樓市辣招,使市場擔心會否影響外來投資,投資推廣署署長賈沛年昨表示,一般公司來港成立初期,多考慮為員工租用物業,不會第一時間置業,所以「辣招」造成影響不大。同時,即使現時本港辦公室租金高昂,在離開核心地區,仍有較低租金的地方可供企業開展業務,而外資來港投資亦可享本地、內地以及周邊地區投資機會。事實上,不少企業都積極在港拓展業務,來自內地的王子集團昨公布,擴充旗下香港王子飯店的業務,新增第二間店舖。該公司在9年前來港設首家王子飯店,而新分店則設於尖沙咀「1881」,該公司董事麥綺帆指,本港顧客或訪港旅客對高級食府均需求殷切,未來一年會在本港其他地區尋找適合的地點增設更多分店。

投資推廣署助理署長戴威士就認為,王子飯店擴充業務正好顯示本港餐飲業對投資者具吸引力,亦證明香港是內地企業「走出去」的理想平台。

九倉料商場生意增幅高單位數

香港文匯報訊(記者 方楚茵)踏入新的一年,不少人士預期本港經濟今年表現樂觀,九龍倉集團執行董事李玉芳在出席旗下「學校起動」活動後表示,近來內地旅客有轉戰歐美市場的趨勢,分散了來港旅遊的人潮,但本港因靠近內地,仍具地利優勢,本地零售業持續受惠內地自由。李玉芳指,去年旗下商場的人流不減反增,人均消費確有下行趨勢,但公司旗下商場去年12月及本月的表現仍不錯,加上本港失業率持續下跌,經濟持續向好,均支持零售市場,預期今年旗下的營業額將有高單位數的升幅。