

美退市震懾港樓 大型屋苑陷零交投

一手傳沽1伙 和富劈價百萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)美聯儲退市言論,加上財爺曾俊華預警本港或較美國更早加息,影響供樓負擔,準買家入市變審慎,令二手交投拉鋸,本港主要大型屋苑包括太古城、海怡半島、沙田第一城以至將軍澳區私人屋苑昨日再度陷入零成交局面。個別業主面對現實減價,北角和富中心昨有業主大劈價100萬元,減幅達6%;健威花園亦有業主減價38萬元,減幅6.4%。至於一手盤銷情更呆滯,市場消息指,昨日只有粉嶺逸峯售出1伙。

中原亞太區(住宅)總裁陳永傑表示,昨日二手細價樓仍有成交,與上星期六相若,不過,逾千萬元豪宅繼續受到辣招的重成本影響,交投相當疏落,他指出,若美國一旦退市,息口上升,令買樓成本上升,進一步打壓樓市,因此他對下半年樓市不樂觀,估計豪宅樓價會下跌20%,中小型住宅樓價會下跌5%,一、二手每月成交量只會保持每月4,000宗低成交量。

中原:豪宅價看跌20%

一手盤銷情慘淡,逸峯昨日以原價加推的95伙正式發售,但記者昨日早上11時於尖沙咀美麗華中心3樓樓處所見,準買家罕至,市場消息指,昨日粉嶺逸峯只售出1伙。

北角減價個案湧現

世紀21日昇黃文龍表示,受美國退市言論影響,周末北角大型屋苑睇樓量明顯按周減少10%,準買家入市意慾呈拉鋸,未必會即時還價,部分小業主看淡前

景,心急減價求售,和富中心第7座低層B室,實用面積1,335方呎,原叫價1,650萬元,昨日決定大減100萬元,至1,550萬元放售,減幅達6%。同區健威花園G座高層01室,實用面積448方呎,業主原叫價588萬元,昨日亦決定減價38萬元,至550萬元放售,減幅6.4%。

近日北角城市花園8座中層單位亦有減價成交個案,黃文龍指出,該單位為8座中層B室,實用面積958方呎,向東南,望園景,業主原叫價1,140萬元,受買家誠意打動減價60萬以1,080萬元成交,減幅5.3%,實用面積呎價11,273元,低於市價5%。買家為區內客,購入單位作自用。原業主於2007年7月購入上址,當時作價583.8萬元,持貨至今6年,現將物業沽售,帳面獲利496.2萬元,物業期內升值近85%。

太古城租賃超上月

中原太古城趙鴻運指出,受外圍市況影響,昨日太古城未有成交,上星期六則有1宗成交,反而租務變活躍,單是本月以來已有至少66宗租務成交,超過上月的60宗交投,太古城紫星閣中層C室,實用面積582方



美聯儲退市言論,香港或較美國更早加息,二手樓交投雪上加霜。圖為北角區,該區和富中心有業主大劈價100萬元放盤。資料圖片

呎,剛於昨日以月租2萬元租出,實呎租34元,業主於今年4月以780萬元買入,本月中仍以2.1萬元放租,如今以月租2萬元租出,回報率3厘。

大圍盛薈蝕讓5.1萬

世紀21奇豐李仕明表示,大圍名城盛薈1座北翼中層D室,實用面積679方呎,3房(1套房)間隔,望開揚獅子山景,實用面積平均呎價11,561元,剛以785萬元易手,實用面積呎價11,561元,屬市價成交。買家為區內換樓客,正考慮單位作自住或收租用途。原業主於2010年11月購入物業,打算作自住用途,當時作價790.1萬元,持貨至今2年蝕約5.1萬元。



逸峯昨日原價加推95伙,售樓處準買家稀少。張偉民攝



嘉里朱葉培(左)及吳美珊介紹港圖灣。張偉民攝

朱葉培:對港圖灣銷情有信心

香港文匯報訊(記者 涂若奔)剛以貼市價推出首批50伙的馬頭角港圖灣昨日首度開放於九龍灣MEGABOX的示範單位,吸引不少睇樓客捧場。發展商嘉里發展執行董事朱葉培表示,昨日上午11點開放示範單位,到下午3時已有3,700人次參觀。他對此感到「非常滿意」,稱將會盡量趕在本周末前正式推售單位。

趕本周末前正式推售

朱葉培表示,全港各區均有睇樓客參觀示範單位,相信其中多數是家用。他稱,雖然美國宣布退市時間表,但本港的住屋需求仍十分強勁,這幾年來市場積蓄了相當大的購買力,加上本港經濟非常健康,失業率亦僅有3.4%,一系列因素均對樓市形成較強支持。他又稱,港圖灣單位的價格非常公道,因此對首批50伙單位的銷情有信心,認為「絕無問題」。

代理:買家未憂美退市

談及未來的息口水平時,朱葉培指,有需要對此留意,但美國最快年底才有動作,故相信息口不會有太大波幅。他指美國退市的傳聞已經盛傳了1至2個月,雖然不知市場是否已將之消化,但投資者已普遍有所預期,「(退



港圖灣示範單位至昨午3時有3,700人次參觀。張偉民攝

市)不是突然發生的,不會令人措手不及。

中原地產南九龍高級營業董事王鎮維指出,美國退市的傳聞由4月開始盛傳,大部分人對此已習慣,並已在二手市場得到反映。目前二手市場的成交量已逐步增加,而樓價雖然在前一段時間輕微下滑,但近日又已回升,無論是成交量和樓價均已企穩。他稱,現時的息口水平為「超優惠」,即使未來加息1厘至2厘,仍屬於較低水平,相信買家買樓前自己會做壓力測試。多數買家對美國退市均不甚介意,認為香港的低息環境仍將持續至少1年,「無需呢一刻就驚」。

港圖灣參觀者心聲

「(美國退市)完全唔關我事」,對本港未來有可能跟隨加息等因素,亦均不在地考慮之列。不過,她認為樓市未來的前景「不是很好」,原因是市場供應有偏差,相對而言豪宅供應太多,「1個(富豪)住2,000至3,000呎」,導致低階層「不夠地方住」。



睇樓客藏女士

「白居二」233萬買悅湖山莊



屯門悅湖山莊。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「白居二」繼續吸引買家入市。祥益地產盧俊威表示,屯門悅湖山莊錄得一宗區內上車客「白居二」成交個案,該單位為11座低層A室,實用面積588方呎,建築面積706方呎,三房兩廳,原業主早年以居二市場價購入,剛獲一名區內上車客垂青,該名買家鍾情該單位景觀開揚,加上內籠間隔四正,而且更附設企理裝修,遂決定「即睇即買」以233萬元(居二市場價)購入自住,實用呎價3,963元,屬市場價成交。原業主於1993年10月以約87.05萬(居二市場價)購入,一手樓持貨至今,轉手賬面獲利達145.95萬元,升值逾倍。

廣西防城港市在港簽5項目

香港文匯報訊(記者 孫雲、李璐、郭若溪)6月23日至26日,由廣西自治區黨委書記彭清華帶隊的廣西黨政代表團及經貿代表團在香港開展「2013美麗廣西香港行」大型招商推介活動。昨日,廣西自治區防城港市率先在港舉行了「邊境特區 騰飛防港」招商推介會,共有5個項目簽約,簽約項目涉及新能源開發、商貿物流、農產品綜合開發、生態旅遊建設等領域,總投資額達17.7億美元。

香港與廣西江海相連,有着良好的經貿合作基礎。截至2013年5月,香港在廣西投資設立企業累計6,495家,簽訂合同外資金額152.71億美元。香港已成為廣西最大的境外投資來源地、最大的境外投資目的地及除邊境貿易外最大的出口市場。2012年,防城港市更開通了13條直通香港的集裝箱航線。

彭清華赴港推六大領域

據了解,為期4天的招商活動由廣西壯族自治區書記彭清華親自帶隊,成員涵蓋廣西14個地級市並相關黨政部門的主要負責人近500人。廣西代表團根據香港企業投資方向與重點,依據廣西產業發展規劃佈局並結合自身優勢資源,精心準備了《廣西重點項目冊》,策劃包裝了123個投資推介合作項目,主要包括特色園區、交通商貿物流、新型城鎮化、旅遊休閒養生、文化創意、加工製造六大領域。

記者了解到,是次簽約的123項專案總投資近6,500億元人民幣。預計簽約儀式上桂港雙方將簽訂經貿合作專案24個,總投資約171億美元,港方投資約144億美元,創廣西經貿活動簽約金額之最。一批國際性的龍頭企業成為簽約專案投資主體,如香港招商局集團、華潤集團、港中旅集團、中糧集團、粵海控股、香港桂龍航空產業集團、香港錦繡集團,



劉正東邀請香港各界到防城港投資。李璐攝

以及世界500強企業郭氏集團和安富利集團在港公司機構。

防城港冀借港走向世界

防城港市委書記劉正東在昨日招商推介會上表示,防城港作為中國—東盟開放合作的主要平台,是中國與東盟互聯互通的合作前沿;而香港是著名的國際金融中心,防城港可以利用香港的平台走向世界。「現在是讓香港各界認識防城港,了解防城港,參與防城港開發的最好時機,我們歡迎各界朋友和投資者到防城港!」劉正東說。

香港宏安集團董事長鄧清河則表示,推介會充分分析了防城港的政策、產業、資源等優勢,有利於吸引到場香港商界人士的眼光,以他們的專業判斷、考察,推動更多香港商界人士到防城港投資,促進防城港經濟發展。

廣深或試QDII2境外投資

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣東省金融工作會議日前召開,廣東省副省長陳雲賢表示,廣州、深圳有望成為合格境內個人投資者(QDII2)境外投資試點。業界人士指,QDII2應該與此前所說的「港股直通車」在技術操作上有區別,但在實質上都是境內個人投資者投資境外的一種方式和途徑。2007年,港股直通車因遭遇技術和監管等問題被擱置,但隨着近期中集B轉H股的成功完成,技術上阻礙已經解決。

據了解,QDII2可以看成是目前內地的QDII(合格境內機構投資者)的升級版本。是指在人民幣資本項目不可兌換條件下,有控制的允許境內機構投資者境外資本市場的安排。QDII只有機構投資者可以參與,門檻較高,主要可參投資港股基金、黃金等產品。而QDII2最大的亮點在於將投資主體擴大到個人投資者。QDII2方案具體包括額度、交易方法、貨幣結算方法,投資者和投資對象等。

陳雲賢:粵具先發優勢

陳雲賢當天指,人民幣資本項目國際化正在推動利息、匯率的市場化,QDII2有望在廣州、深圳試點。他認

為,廣東金融市場發展有三大優勢,珠三角金融改革綜合試驗區毗鄰港澳,有國際化優勢,國務院頒布了珠三角改革發展規劃綱給廣東省金融改革發展帶來的政策優勢。此外,廣東已經形成規模龐大、體系完善的金融市場,這是先發優勢。此外,廣州正爭取設立科技發展銀行,並爭取將廣州高新區列入全國中小企業股份轉讓試點。

內地人民幣資本項目的開放進度正在加大。央行貨幣政策二司副司長郭建偉此前透露,人民幣跨境使用的政策框架基本確立,下一步將繼續擴大人民幣在跨境貿易和投資中的使用範圍和規模,實現個人跨境人民幣結算。今年年初,時任證監會主席郭樹清曾表示,內地正研究革新QDII、QFII和RQFII等兩地資金互動措施,考慮引入個人投資者參加,增加兩地資金互動。而在2013年人行工作會議上,提出今年要進一步擴大人民幣跨境使用,並積極做好QDII2試點準備工作,這是人行首次提及QDII2公開試點。



廣東省副省長陳雲賢。

光銀H股最多發120億股

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)醞釀來港上市多時的光大銀行於上海證券交易所發公告指,中國銀行業監督管理委員會已通過其發行H股於香港上市的申請。發行規模不多於120億股H股,集資所得將用於補充資本金。

光大銀行初始發行規模不超過105億股,並授予簿記管理人不超過15億股的超額配售權,即合計發行規模不超過120億股,發行時間和價格待定。此外,根據國務院相關規定,在本次發行H股股票上市時,公司國有股股東

將按H股融資額的10%進行國有股減持,補充社保資金。截至2012年三季度末,光大銀行資本充足率和核心資本充足率分別為11.21%和8.24%。根據銀監會相應標準,系統非重要性銀行的資本充足率和核心資本充足率應滿足10.5%和7.5%的標準。按此標準,光大銀行融資需求十分迫切。據市場估算,此次發行約可提升核心資本充足率2.5個百分點,並將滿足未來3至5年的業務發展需求。