

推重3盤華理崇現8漆

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商開始適應新例，加快推盤步伐。根據一手住宅物業銷售網站顯示，新世界於沙田溱岸8號、嘉里於黃大仙現崇山及永泰於大坑華倫街3號理華已上載全新售樓書，準備重推。至於剛獲批售樓紙的屯門瓏門2期，發展商新鴻基地產趁瓏門1期即將入伙，已開放住客私人會所Charter Club予1期業主參觀，明日亦會開放予傳媒參觀，為部署2期推售作「軟銷」。

自一手住宅銷售新例於今年4月底實施後，新地仍未推出貨尾及新盤，據悉，瓏門2期正加緊製作售樓書初稿，並要交予港鐵審批，瓏門2期由3幢物業組成，共提供911伙。

新地開會所「軟銷」瓏門2期
市場人士指出，由於新地目前仍有多個新盤正考慮於年內推售，如九龍站天璽尚有1座未賣過、以及堅尼地城卑路乍街68號Imperial Kennedy，因此，瓏門2期會否成為新地於新例後的「第一擊」，仍要看其準備功夫及部署而定。此外，綜合市場消息及一手住宅物業銷售網站顯示，元朗尚悅昨沽出2伙。

銷監局：正了解雅雍山事件
另一方面，對於市場懷疑沙田雍雅

山以內部轉讓及轉租方式逃避一手住宅物業銷售條例規管，一手住宅物業銷售監管局昨回應指，一手住宅物業銷售監管局正了解事件。如發現有懷疑違例情況，銷售監管局會進行調查。銷售監管局在不完全清楚所查詢的商業交易細節前，不會評論有關個案。

一手銷售條例豁免門檻適當
根據一手住宅物業銷售條例，條例並不適用於該些當中最少95%的住宅物業自獲得佔用許可證後連續最少36個月或



■圖為嘉里黃大仙現崇山外貌。 資料圖片

合計不少於36個月作出租用途的住宅發展項目。當局當初在條例下作出有關豁免，是考慮到地產業界認為，倘賣方在一手住宅物業落成後，並無將之出售，而是一直把住宅物業租出了一段合理地長的時間，有關物業實際上與二手物業無異，其銷售不應納入與一手住宅物業相同的規管制度。當局接納了業界的意見，不過認為應就有關豁免設定較高的門檻，以確保賣方不會藉稍為延遲出售發展項目而逃避條例規管。當局認為條例的豁免門檻適當。

銷售監管局認為，本港住宅物業市場瞬息萬變，上述的豁免門檻有效防止一手住宅物業擁有者濫用上述的豁免條款以避過條例的規管。

創新高 130萬車位 灣景灝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）青衣區內車位供應少，造就價格創新高位，灝景灣車位剛錄得一宗130萬元成交，創青衣區新高。

中原陳輝麟表示，剛創區內新高價的灝景灣車位，為L1層154號車位，屬單邊位，正對升降機。業主於今年7月底以120萬元放售車位，最終由另一名同屋苑業主追價至130萬元成交，較叫價高出8.3%，打破港鐵站上蓋屋苑盈翠半島去年的125萬元車位新高成交紀錄。

原業主於01年以45萬元買入，現易手帳面獲利85萬元，車位12年升值1.9倍，以此車位市值租金約3,700元計，若新買家將其出租，回報約3.4厘。目前區內盈翠半島車位售價123萬元；青怡花園車位售價70萬元；翠

怡花園車位售價80萬元。

7月車位註冊按月升66%

香港置業高級執行董事伍創業表示，6月份沙田溱岸8號向業主配售車位，令7月註冊表現突出，共錄436宗，按月上升66%，升幅大幅跑贏大市，更創出5個月新高。近日信置拆售柏景灣及帝柏海灣車位出售，市場消息指累售逾700個，該批交投料將於8月陸續註冊登記，估計8月純車位註冊宗數將繼續上升。

伍創業又稱，鑑於純車位註冊按月升幅較整體物業註冊宗數按月升幅為多的情況之下，故純車位註冊比率有所上升；據資料顯示，7月份純車位註冊佔整體物業註冊比率為7.9%，比率同創過去5個月新高。

大阻力 項目酒店文物吉道盧

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）山頂盧吉道27號擬建文物酒店計劃，於城規會諮詢期內接獲160個意見，當中95.6%反對，包括多名區議員及立法會議員都呈交意見反對，認為會對交通及環境帶來嚴重影響。

恐會嚴重加重路面負荷

呈交反對意見人士，包括創建香港、中西區區議員葉永成、陳浩濂，以及立法會議員陳家洛等，另外亦有一些不同界別人士及山頂區居民。主要認為申請會對山頂區的交通及環境帶來影響，因為盧吉道路面十分狹窄，酒店旅客會加重負荷，另外，大興草木亦會對自然面貌帶來破壞。但亦有支持者認為申請人有心為保育出力，讓公眾有機會接觸逾90年的歷史建築，應予推廣。

事實上，項目早前已引發中西區14名區議員向城規會聯署反對，更指若城規

會不否決有關申請，將發動更大規模的反對行動。山頂盧吉道27號為二級歷史文物建築，今年5月時曾申請改建文物酒店項目，但遭到強烈反對，業主撤回舊方案後，上月重新申請，房間維持17間，但縮減發展規模，新方案樓面為12,465方呎，較舊方案減少4,478方呎。



■圖為山頂盧吉道。 資料圖片

音佳報銷售7月房內多家



■圖為市民在一樓盤參觀諮詢。 新華社

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）各大內房企業公布7月銷售數據皆錄得不俗的銷售增長，中國海外(0688)7月份實現合約房地產銷售額104億港元，實現合約銷售面積67萬平方米(其中含中國海外宏洋合約銷售額11億港元及合約銷售面積10.3萬平方米)。累計合約銷售額904.7億港元及累計合約銷售面積590.5萬平方米(其中含中國海外宏洋合約銷售額95.5億元及合約銷售面積87.8萬平方米)。

保利置業(0119)宣布，截至7月底的合約銷售額約為168億元(人民幣，下同)，按年增長約31%；合約銷售面積約為163萬平方米，按年上升約18%；新開工累積建築面積約為142萬平方米。

44% 額銷售合同湖龍

龍湖地產（0960）7月單月實現合同銷售額44.2億元，同比上升44%，按月上升2.1%，銷售面積達33.4萬平方米。首7月累計實現合同銷售額268.1億元，合同銷售面積233.5萬平方米，同比分別增長30.6%和6.8%。

世茂房地產(0813)今年7月的合約銷售額約40.7億元，合約銷售面積為29.95萬平方米，銷售價格約為每平方米13,581元。首7個月累計合約銷售總額約為366億元，期內合約銷售總面積為279.53萬平方米，按年分別增加38%及19%。期內銷售均價為每平方米13,092元。

96.67% 目標全年完成建築中國

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）中國建築(3311)昨公佈，今年首7個月累計新簽合約額318.7億(港元，下同)，按年增長8.29%，相當於完成全年目標的79.68%。截至7月底，公司在手總合約額約為1,183.9億元，其中未完合約額約為758.6億元，按年增長15.17%，足夠公司未來3年建造。

手易 26萬繳畔灣東

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）美聯物業盧靖然表示，該行剛促成本月首宗東涌東堤灣畔兩房戶以約520萬元承接，而業主持貨年餘，需付約26萬元之SSD。單位為7座高層E室，以約520萬元成交，折合建築面積呎價約為6,869元，實用面積呎價約為9,867元。買家為一名用家，考慮一日後即拍板承接單位作自住之用。原業主於12年5月購入上述物業，是次轉售帳面扣除26萬元SSD稅款後，仍獲利約63萬元。

手易 1390萬主銀桃海

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況前景未明，息口有機會回升下，大角咀海桃灣有小業主料因財困斷供遭銀行收回變銀主盤。利嘉閣地產馮樹勳透露，涉及的主銀主盤為海桃灣1座中層B室，原業主未供完樓，遭銀主星展銀行收回，星展於1個月前把此銀主盤委託區內地產代理放售，剛以1,390萬元易手，實用面積呎價約16,993元。據了解，有銀行對此單位估價達1,679萬元，比今次成交價低17.2%，亦比市價約1,500萬元低約7.3%。原業主帳面損失16萬元。

銀行開資內 放鬆監銀中



■圖為溫州規模最大股份制商業銀行的溫州銀行。 資料圖片

香港文匯報訊 中國銀監會昨公佈《中資商業銀行行政許可事項實施辦法》2013年修改稿，對照此前2006年發佈的版本，新辦法在中資商業銀行設立方面，特別是境內企業發起設立中資銀行方面有一定的放鬆。

10億人民幣 仍為資本註冊

刊登在銀監會網站的實施辦法徵求意見稿顯示，設立中資商業銀行法人機構的註冊資本仍然是10億元人民幣，城市商業銀行法人機構註冊資本最低限額為1億元人民幣，與舊辦法無異。但設立的其它審慎性條件中，去掉了舊辦法中的「地方政府不向銀行投資入股，不干預銀行的日常經營」。

據路透社引述分析指，從對設立中資商業銀行的發起人的約束和要求可以看出，境內金融機構作為中資商業銀行法人機構的發起人的條件也有所放鬆，去掉了資本充足率（或加權風險資產總額）的

要求和權益性投資餘額比例上限，增加了「社會聲譽良好，最近2年無嚴重違法違規行為和因內部管理問題導致的重大案件」。

這就是說，境內金融機構若發起設立中資商業銀行，除了主要審慎監管指標符合監管要求外，並無其他硬性指標要求。

格嚴格 對股東資外辦新

而境外金融機構作為中資商業銀行法人機構的發起人或戰略投資者，則要求商業銀行資本充足率應當達到其註冊地銀行業資本充足率平均水平且不高於10.5%（舊辦法是8%）；非銀行金融機構要求不變——資本總額不低於加權風險資產總額的10%。

特別是對境外金融機構及其關聯方共同投資同一家中資銀行的，新辦法要求，單個境外金融機構及被其控制或共同控制的關聯方作為發起人或戰略投資者向單個中資商業銀行投資入股比例不得超過20%，多個境外金融機構及被其控制或共同控制的關聯方作為發起人或戰略投資者投資入股比例合計不得超過25%。舊辦法中並未考慮到「被其控制或共同控制的關聯方」。

而如果境內的非金融機構要發起設立銀行，其條件也有所調整，有鬆有緊，顯示出加強監管的意圖。比如第一條「依法設立，具有法人資格」，去掉了舊辦法中的「在工商行政管理部門登記註冊」。而在發起人的入股資金來源方面，則要求「為自有資金，不得以委託資金、債務資金等非自有資金入股，法律法規另有規定的除外」，舊辦法只要求資金來源真實合法。

該辦法並新增一條「一票否決權」，即若該企業代他人持有中資商業銀行股權，則不得作為中資商業銀行法人機構的發起人。

該新辦法對「中資商業銀行」的定義刪去了城市信用社，即包括：國有商業銀行、股份制商業銀行、城市商業銀行、中國郵政儲蓄銀行等。

低新內年創 量發行基金股A

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 鄧師 深圳報道）因A股市場持續低迷震盪，7月的基金發行情況也受到影響。數據顯示，7月份公募基金首募規模僅為118.65億份，平均9.13億份，創下年內以來的新低；同時，7月份以來基金紛紛延期發行。

「股債雙殺」致發荒錢

分析人士指出，6月末錢荒發酵「股債雙殺」對新基金發行有一定的影響，而隨着8月1日基金銷售懲罰性贖回費的正式實

ETF 上市跨境 拓力所交上

香港文匯報訊 據《中國證券報》昨引述上交所理事長桂敏敏表示，上交所的發展方向之一是積極推進國際化，加強和境外交易所、境外市場的合作，推動跨境ETF產品開發，積極探索產品互掛、交叉上市，加強與境外交易所的數據和行情交換，加快推動上交所成為國際市場。

系體系 更完整建設

桂敏敏在上交所和約翰內斯堡證券交易所共同舉辦首屆「中國-南非資本市場論壇」上的相關主題演講，他介紹了上交所

施，一些新發基金「擠水分」可能也對發行規模產生影響。數據進一步顯示，此前6個月新基金的每月募集規模分別最高為3月份4,421億份，最低為6月份的214億份。

據統計，7月份延長募集期的基金達到了6隻，這一數字是今年前6個月延長募集期基金數量的總和，達到有史以來單月公募基金延期募集的高峰水平。在分析人士看來，6、7月份以來基金的大面積延期發行與年中時點的「錢荒」有一定關係。錢荒背景下股債雙殺，讓原本就不賣座的公募基金更加難發行。

ETF 上市跨境 拓力所交上

下一步發展戰略的兩個重要方向。一個方向是建設更完整的產品體系，即在發展股票市場的同時大力發展債券市場，積極開發ETF、股票期權和其他衍生產品，形成以藍籌股市場為核心，債券市場、財富管理市場和衍生品市場協調發展的完整產品鏈，完善市場體系。

另一個方向是積極推進國際化，努力推動市場對外開放，吸引境外投資者參與中國資本市場，引入跨境ETF。上交所國際化戰略的一個重要舉措是加強和境外交易所的合作，此前已舉辦三次中國-巴西資本市場論壇。