

鎖定低息 H按比例升破四成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港1月H按計劃使用比例大幅增加11.2個百分點至41.7%，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓更預期，各銀行將會加大力度推廣較具競爭力的H按計劃，吸引業主鎖定低息尾班車，令其使用比例有機會挑戰P按計劃領先地位。

經絡料銀行積極吸客

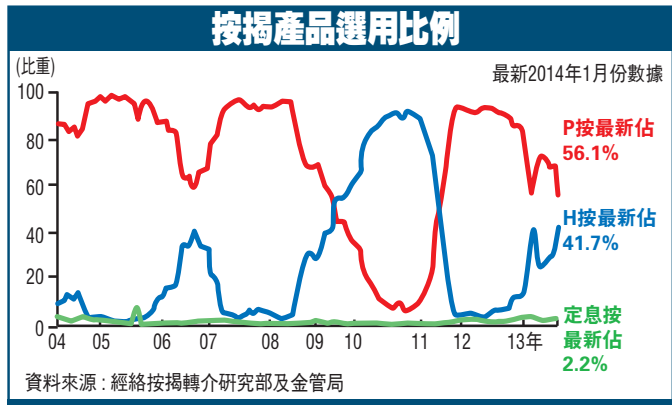
事實上，為力爭按揭市場佔有率，中銀香港首推與銀行同業拆息(H)糅合的存款掛鈎按揭計劃予元朗爾巒買家，其鎖息上限可媲美P按計劃實際按息，帶動H按使用比例創出28個月新高。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，1月H按計劃使用比例大幅增加11.2個百分點至41.7%，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓預期，銀行今年將會加大力度推廣較具競爭力的H按計劃，吸引業主鎖定低息尾班車，相信H按計劃使用比例有望進一步上升，不但與P按計劃平分秋色，甚至挑戰

戰P按計劃領先地位。

金管局住宅按揭調查數據顯示，1月P按計劃回落11.6個百分點至56.1%，至於定息及其他按揭計劃則只有2.2%。中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳亦稱，按揭競爭越趨激烈，在按息下調空間無幾的情況下，今年初相繼有銀行積極加入H按市場，由於目前H按實際息率低至1.91%，低於P按之2.15%，加上銀行將H按封頂息率降低至與市場最優惠之P按息看齊，即使未來拆息抽升，H按用家亦可享有與P按用家一樣的按息供樓，令H按的波動性降低，H按吸引力因而大大增加。

新取用按揭下跌8.1%

劉圓圓指出，受到樓市辣招以及美國退市消息影響，新取用按揭貸款出現下調，金管局住宅按揭調查數據顯示，1月新取用按揭貸款錄得4,117宗，按月下跌8.1%，涉及金額按月減少6.2%至112.97億元。



不過，1月份出台的《施政報告》沒有再為樓市加辣，亦沒有減辣措施，因此樓市氣氛好轉，成交量略為回升。新申請按揭貸款宗數，按月增加17.6%至8,927宗，期內新批出按揭貸款宗數及金額分別錄得5,799宗及172.65億元，按月分別大升19.3%及25.4%，至轉按方面，1月份轉按貸款額按月微升0.8%至25.6億元，宗數亦較去年12月增加3.2%至1,287宗，由於按揭計劃之間的息差相差有限，因此轉按增加主要是業主將物業轉按套現所致。不過，2月份為農曆新年傳統樓市淡季，由於不少業主及準買家暫緩買賣，二手成交較為淡靜，屆時按揭貸款數字有機會再次回落。

平均還款年期25.5年

新批按揭當中，涉及一手物業按揭貸款金額按月急

增53%至60.29億元，而二手物業按揭貸款額亦按月增加18.9%至86.75億元，但已持續半年不足100億元水平。發展商加推及增加優惠促銷奏效，一手比例持續上升，其貸款金額佔比例更由去年7月不足10%，上升至今年1月的35%，並創2004年2月後新高，而二手比例則回落至只有50%。同時，1月平均按揭貸款額按月增加15萬元至298萬元，創出歷史新高，平均還款年期亦重返306個月(即25.5年)的歷史高位。

豪宅租金 香港獅城齊跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行發佈去年第四季度《亞太區物業市場報告》指出，與前三季度相同，區內房地產市場在去年第四季度的表現好壞參半；儘管去年商業房地產投資創新高，但寫字樓和高端住宅租賃活動依然疲弱，香港上述的租金水平更錄得下跌。

報告指出，去年亞太區商業房地產投資創新高，成交量達1,270億美元，按年上升29%，其中去年第四季度，成交量達370億美元，按年增長38%，創下自2007年第三季度以來的新高。

仲行：復甦利寫字樓租賃

區內寫字樓租賃依然疲弱，出於節約成本的考慮，企業的租賃活動僅錄得輕微增長。由於企業主要進行遷址活動，第四季度的寫字樓擴展需求疲弱。儘管區內年度淨吸納量按年下降15%至2009年以來的最低水平。隨着今年全球經濟逐步復甦，預期租賃活動將有所提升。

去年第四季度，區內僅有三分之一的市場其淨有效租金較上季度有所增長，其中新加坡表現最佳，較上季度上升4.2%，而北京、香港及澳洲的淨有效租金則錄得下降。年內，位於東南亞的雅加達、曼谷和新加坡市場增長最為強勁，分別達25.8%、11.5%及8.4%。預計今年大部分市場的租金將會錄得個位數增長，其中新加坡、東京和雅加達市場的增長預計最為顯著。

高端住宅租賃需求在第四季度仍然低迷，大部分市場租金保持穩定，只有香港和新加坡市場的租金小幅下滑，分別下降0.8%和0.6%。九個主要市場當中，不足一半的市場其資本值於第四季度錄得增長，其中上海和馬尼拉錄得最大的按季增幅，分別按季上升4.1%和4.2%，而雅加達在2013年表現最佳，資本值按年上升18.5%。由於政府於各個市場繼續推行樓市調控措施，2014年住宅價格上漲空間有限，預計北京、上海和東南亞多個城市的住宅價格仍會溫和上升，但香港和新加坡市場則面臨樓市下調的壓力。

北京零售租賃需求強勁

零售商需求維持穩健，中端零售商和餐飲營運商的強勁需求抵銷奢侈品品牌擴張速度放緩的影響。去年第四季度，除中國和馬尼拉市場外，區內租金大致持平，北京租賃需求增長最為強勁，按季增長2.5%；香港的購物中心及街舖的租金仍然為區內最高。在中端零售商和外國品牌需求的推動下，2014年零售市場預計將保持強勁，大部分市場的租金預計將錄得溫和增幅。詳情請瀏覽2013年第四季度亞太區零售指數

零售商帶動工廈物業的租賃需求，區內租金平均按季上升1%，在出口及零售環境不斷改善下，預期今年大部分市場的租金將會錄得輕微增長。

內地客傳3.5萬呎價購天匯海鑽沽特色戶 32274呎價創次高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商增優惠令各區豪宅新盤亦受捧，市場消息指出，恒基地產於西半山天匯昨日以7,456萬元售出16樓A室，實用面積2,123方呎，呎價35,120元，市傳買家為內地客。嘉里於西半山興漢道23號高士台售出3伙，其中第1座23樓C及26樓C由同一買家斥資約4,576萬元買入。至於信置等於大埔海鑽·天賦海灣售出5伙，其中第1座10樓A室單位特色戶，平均呎價達32,274元，創項目第二呎價新高。

信置等於大埔海鑽·天賦海灣昨早推售新一批32伙，信和置業營業部聯席董事田兆源表示，昨日售出海鑽·天賦海灣售出5伙，包括2伙特色單位，其中第1座10樓A室，實用面積2,610方呎，折實售價8,423.43萬元，平均呎價32,274元，成交呎價創項目第二呎價新高。此外，第1座地下A室花園大宅，亦折實以3,666萬元售出，單位實用面積2,087呎，平均呎價17,566元。他稱，海鑽·天賦海灣累售109伙，套現逾25億元。

海鑽天賦海灣累售109伙

此外，信和系內於灣仔瀝匯第二期亦錄成交，沽出第2座高層J室，實用面積530呎，折實售價1,160.52萬元，平均呎價21,897元。



■加州花園雙號屋減價近一成。 資料圖片

加州花園尚翹峰劈價百萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着立法會落實印花稅草案，樓市前景逐漸明朗化，加快買家入市步伐，加上一手新盤減價潮影響，二手業主減價壓力增加，元朗加州花園及灣仔尚翹峰出現劈價百萬元易手個案。

中原龍智輝表示，元朗加州花園翠松路雙號屋，實用面積1,367方呎，業主開價1,150萬元，見近日二手市況疲弱，遂減價110萬元，減幅9.6%，成交價1,040萬元，實用呎價7,608元，屬市價，新買家為換樓客。原業主於2009年8月以742萬元買入上址，持貨約5年賬面獲利298萬元，單位升值40.2%。

尚翹峰中層臨場減50萬

灣仔尚翹峰亦錄劈價100萬元減價個案。中原李志豪表示，尚翹峰第1座中層A室，實用面積470方呎，擁兩房間隔，遠眺跑輪碼頭景。據悉，上址於去年6月放盤叫價1,150萬元，後跟隨市況調整，本月回調至1,100萬元，不久即獲獨家查詢，雙方議價後，原業主同意再微減價至1050萬元將單位易手，實用呎價22,340元，累積減幅達8.7%，新買家為用家。原業主於2007年7月以

白居二帶挈 公屋買賣增逾2倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，次輪「白居二」購買力出台後，不但刺激居屋第二市場成交大增，正面效應同時亦惠及公屋市場，帶挈公屋第二市場物業買賣量值同創近年新高。

1月暫錄43宗成交

根據香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據，1月全港暫錄43宗公屋第二市場買賣成交個案（按簽署臨時買賣合約的成交為準），涉及金額約7,095.8萬元，較去年12月份的12宗及1,947.3萬元，分別大增2.58倍及2.64倍外，表現勝過同期居屋第二市場量值錄1.73倍及1.63倍的增幅外，單月成交量值更同時創出近6個月新高。

大市交投顯著回升外，熱門屋邨交投步伐亦跟隨加快，黃大仙鳳德邨上月累錄5宗成交，涉及金額約為885.5萬元，量值分別按月急漲4倍及3.92倍，表現最佳。同時，上月市場成交金額最高個案亦是來自鳳德邨中層戶，實用面積489方呎，作價235萬元，折合每呎4,806元。另外黃大仙黃大仙下（一）邨、沙田廣源邨及將軍澳寶林邨上月各錄3至4宗成交，齊齊打破12月「零成交」悶局。

周滿傑續指，農曆新年期間樓市活動幾陷停頓，物業交投氣氛相當薄弱，加上普遍用家觀望財政預算案，限制成交出現，預期今月成交量未必如上月般理想，估計2月份公屋第二市場成交或會滑落至30宗以下水平。

內地樓市

雅居樂6.66億買佛山地

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）雅居樂（3383）昨表示，以總代價6.66億元（人民幣，下同）取得廣東省佛山市一幅住宅地塊的土地使用權。佔地面積為4.5萬平方米，預計總建築面積為14.3萬平方米，樓面地價為每平方米4,647元。

東南國際擬購深羅湖區2物業

香港文匯報訊 東南國際（0726）宣佈，公司於本周三（26日）就建議收購事項與獨立第三方訂立框架協議，擬收購兩項位於深圳市羅湖區的物業項目，獨立估值師就該等物業所作初步估值約為4億元人民幣（約5.12億港元）。

是次擬收購物業位於深圳市羅湖區，兩個物業面積分別約15,000平方米及約4,400平方米，而該區為深圳市其中一個發展最為完善之繁華地段。

股票代碼：600272 900943 股票簡稱：開開實業 開開B股 編號：2014-009
上海開開實業股份有限公司 第七屆董事會第九次會議決議公告
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。 上海開開實業股份有限公司第七屆董事會第九次會議於2014年2月27日下午在公司會議室（上海市南京路921號）召開，應到董事9人，實到董事9人，監事及高級管理人員列席了會議。本次會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。經董事會審議通過決議如下： 1、關於擬對上海贏運資產管理有限公司進行清算歇業的議案 根據公司發展戰略，有提高公司資金的使用效率，進一步提升公司的盈利能力，按照可持續經營的要求，公司擬對長期未能正常開展經營活動的非核心資產進行清理。 為保證上海贏運資產管理有限公司歇業工作的順利進行，公司董事會授權公司總經理室按照相關規定的要求開展本次歇業的相關工作。授權範圍包含但不限於聘請有證券資格的審計事務所開展歇業審計工作、完成工商歇業手續、規避歇業過程中或有的法律和財務稅務風險等相關工作。 表決結果：9票贊成，0票反對，0票棄權。 2、關於擬購買銀行保本理財產品的議案 根據公司現金流充裕、階段性閒置資金較多的現狀，為最大限度地提高閒置資金的使用效率，實現股東利益最大化經營目標，公司擬利用部分閒置自有資金購買商業銀行發行的風險較低且年化收益率高於同期一年期銀行定期存款利率的保本理財產品，購買總額不超過人民幣8000萬元，在上述額度內，資金可以滾動使用。 公司董事會授權公司總經理室從維護公司股東及公司的利益出發，嚴格控制風險、確保資金安全、操作合法合規、保證正常生產經營不受影響的前提下，在上述額度和時間範圍內具體辦理相關事宜。 獨立董事已就上述事項發表獨立意見。具體內容詳見上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）《獨立董事關於擬購買銀行保本理財產品的獨立意見》。 表決結果：9票贊成，0票反對，0票棄權。 相關內容詳見2014年2月28日《上海證券報》、《香港文匯報》和上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）2014-010、2014-011號公告。 特此公告 上海開開實業股份有限公司董事會 2014年2月28日
股票代碼：600272 900943 股票簡稱：開開實業 開開B股 編號：2014-010
上海開開實業股份有限公司 關於擬對上海贏運資產管理有限公司 進行清算歇業的公告
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。 重要內容提示： 根據公司發展戰略，有提高公司資金的使用效率，進一步提升公司的盈利能力，按照可持續經營的要求，公司擬對長期未能正常開展經營活動的非核心資產進行清理，計劃於2014年2月27日召開第七屆董事會第九次會議對關於上海贏運資產管理有限公司進行清算歇業的議案進行了認真審議，公司九名董事參加了表決並一致通過，全體監事列席了本次會議。 本公司交易不屬於關聯交易，也未構成重大資產重組。 上海贏運資產管理有限公司（以下簡稱：贏運資產）成立於2001年，註冊資本為3,000萬元，投資比例分別為上海開開實業股份有限公司（以下簡稱：開開實業）90%和上海開開（集團）有限公司10%。 自2003年起，贏運資產基本停止了經營，無經營業收入，更無法給股東帶來預期的投資回報。公司擬對長期未能正常開展經營活動的非核心資產進行清理，擬於開關資產旗下有經營範圍包含投資的子公司，不影響公司今後開展與投資相關的經營活動，且贏運資產長期未能正常開展經營業務。因此，擬同意對贏運資產進行清算歇業。 一、贏運資產的基本情況 企業名稱：上海贏運資產管理有限公司 注冊號：310106000114619

成立日期：2001年03月01日 營業期限：2001年03月01日—2021年02月28日 註冊資本：3,000萬元人民幣 股權結構：上海開開實業股份有限公司2,700萬及，佔贏運資產90.00%的股權；上海開開（集團）有限公司300萬元，佔贏運資產10.00%的股權。 經營範圍：實業投資，投資諮詢（涉及許可證的憑許可證經營）。 法定代表人：周 磊 註冊地址：上海市靜安區西藏路379號309室 企業性質：有限責任公司（外商投資企業與內資合資） 二、企業資產狀況 截止2013年12月31日，贏運資產的帳面資產總額為3,196.68萬元，負債合計0.11萬元，淨資產為3,196.57萬元(未經審計)。	上海開開實業股份有限公司董事會 2014年2月28日
股票代碼：600272 900943 股票簡稱：開開實業 開開B股 編號：2014-011	
上海開開實業股份有限公司 關於擬購買銀行保本理財產品的公告	
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。 根據公司目前現金流充裕、階段性閒置資金較多的情況，為最大限度地發揮閒置資金的作用，提高資金使用效率，實現股東利益最大化經營目標，公司擬利用部分閒置的自有資金購買銀行發行的風險較低且年化收益率高於同期一年期銀行定期存款利率的保本理財產品，購買總額不超過人民幣8000萬元，在上述額度內，資金可以滾動使用。 公司董事會授權公司總經理室從維護公司股東及公司的利益出發，嚴格控制風險、確保資金安全、操作合法合規、保證正常生產經營不受影響的前提下，在上述額度和時間範圍內具體辦理相關事宜。 具體事項如下： 一、擬購買銀行理財產品的概述： 公司擬購買的理財產品為銀行提供的保本型理財產品，其收益、流動性與風險與銀行定期存款相似。購買該類理財產品對公司而言是一種閒置資金的合理運用方式。 二、購買範圍及期限限制： 公司購買商業銀行保本型理財產品的額度為不超過人民幣8000萬元，為控制風險及保證資金靈活度，擬購買一年期內的銀行保本型理財產品，資金可以滾動使用。 三、購買授權事項： 董事會授權公司總經理室辦理相關事項的期限為自董事會審議通過此議案之日起一年內有效。 四、購買資金來源： 擬購買銀行保本型理財產品的資金來源均為公司自有資金。 五、投資風險及風險控制措施： 公司擬購買的保本型理財產品為低風險銀行理財產品，資金投向為我國銀行間市場信用級別較高、流動性較好的金融工具，風險可控。公司將與銀行約定，所購的理財產品均為保本型理財產品，公司管理層指派專人員負責銀行理財產品收益與風險的分析、評估工作，審慎決策，並建立相關的業務流程和檢查監督機制。同時，在理財期間將密切與銀行的聯繫與溝通，跟蹤理財產品的最新動態。 六、對公司的影響： 在符合國家法律法規及嚴謹投資資金安全的前提下，在保證公司日常經營運作等各種資金需求的情況下，公司以自有閒置資金適度購買低風險的保本型理財產品，不會影響公司主營業務的正常開展。 特此公告。 上海開開實業股份有限公司董事會 2014年2月28日	