

港府改劃受挫 大埔少三成供應

地區阻力強勁 賣地表削620伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 規劃署去年5月修訂大埔分區大綱圖,包括將6幅綠化或社區用地改作住宅用途,以釋放土地建4,175個私宅,但諮詢期內收到逾六千多份反對申述。城規會昨日作出決定,不同意其中兩幅用地的改劃,令該區損失1,300個私宅供應,佔原來擬議供應約31%,當中更包括已放入賣地表內、可建620伙的鄰近大埔鳳園地皮,影響政府賣地計劃。

是次大埔區大綱圖修訂收到逾6,000份申述中,以納入賣地表內的露輝路地皮(660伙)最受爭議,收到反對申述多達4,700份,認為會破壞環境,增加交通負荷等。但城規會昨同意該地轉用途,未有接納反對意見。發言人認為,該用地佈局上適合發展住宅。

鳳園地皮料需「下架」

不過,其餘5幅私宅地中,該會剔走兩幅的改劃,包括可建680伙的那打素醫院以西用地,以及鄰近鳳園的一塊4.35公頃用地,維持「綠化地帶」。其中,後者已放在賣地表內,早前諮詢亦收近300個反對。今次城規會決定對於政府的賣地工作帶來打擊,令官地減少620個供應,預料日後將會「下架」。

4地逾4千供應過關

城規會發言人解釋,剔除該兩幅地皮,因覺得用作緩衝地帶更合適,有

保留作綠化地的價值。翻查資料,該兩幅地原本計劃用作高密度及低密度發展,涉及單位總數約1,300伙。以6幅私宅地一共提供4,175伙計算,改劃失敗的單位供應足足佔31.14%。至於大埔區內頤雅路公營房屋用地,雖遭新地反對,但城規會同意改劃,可建6,350伙個公屋。其餘寶鄉路76個青年宿舍單位亦通過改劃。

與此同時,城規會發言人補充,對於有提議露輝路以北香港教育學院旁邊用地改住宅,該會認為該地屬「棕地」,綠化地改劃與棕地改劃不能互相替代,委會亦得悉政府另有方案發展棕地,故未有同意該提議。

金馬大廈再有動作

另外,恒地2013年曾就鯉魚涌金馬大廈與毗鄰舊樓申請規劃許可,以興建商廈,惟2014年撤銷,並於同年3月改為申請改變土地用途,連同旁邊的民新



鳳園周圍一塊4.35公頃的用地維持「綠化地帶」,暫時避過用作興建住宅。資料圖片

大廈一併入紙。城規會文件顯示,恒地最近重提2013年方案,但卻並未撤銷合併民新大廈的發展方案,排期今年3月審議,估計是為若無法收購民新大廈時作兩手準備。

據恒地最新呈交文件,金馬大廈與毗鄰舊樓佔地約17,720方呎,現劃入「住宅(甲類)」用途,申請作辦公室連食肆、商店及服務行業用途,擬以15倍興建1幢31層高、樓面26.58萬方呎的商

廈(包括4層地庫)。

西貢宅地下月招標

此外,地政總署公布西貢康健路的用地將於3月13日招標,4月24日截標。項目地盤面積約36,856方呎,可建樓51,592方呎。中原地產測量師黎堅輝表示,預計地皮發展低密度住宅,樓面地價約5,000元,估值2.58億元。

麗新1.5億沽大坑複式戶

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 豪宅減價獲追捧,麗新早前減價8%推出的大坑339 TAI HANG ROAD昨日以折實價1.506億元連兩個車位售出B座5至6樓的複式戶,呎價48,470元,創該盤至今最高售價及呎價紀錄。

根據一手住宅物業銷售網顯示,上述單位實用面積3,109方呎,另附天台面積1,760方呎。

觀月樺峯挑戰東九新高

另一方面,信置與市建局合作發展的觀塘觀月·樺峯昨日上載39樓A室頂層天池特色單位的價單,實用面積1,313方呎,另有平台面積1,967方呎,售價4,980萬元,呎價37,928元;若成交將挑戰東九龍歷來新高呎價紀錄。買家最多可享售價16.5%總折扣及60萬元特別折扣優惠,折實售價4,098.3萬元,呎價31,213元。

上環加冕臺準備重推

元朗八鄉蓮花地村屋錦柏昨上載售樓書及價單,於3月7日下午以先到先得方式推售3幢村屋。此3幢村屋全部樓高3層,地下實用面積均為680方呎,1及2樓實用面積均為801方呎,另有花園及天台,售價由1,800萬元至2,600萬元,呎價由7,888元至11,394元。同日,永泰地產上載上環NO.1加冕臺的售樓書,準備重推,該盤尚有2伙頂層特色戶。

至於前晚公布加推25伙、由華懋、信和黃氏家族及丹楓控股持有的大潭紅山半島4期,昨日公布於下周二先推其中12伙,每人只可交一份意向書,每份意向書最多可買2伙。此25伙實用面積950方呎至2,466方呎,售價1,916.9萬元至7,185.7萬元,呎價18,849元至29,139元。

魏理仕:政府供應慢利投資

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 世邦魏理仕昨日發布2015年亞太區房地產市場展望報告,指香港的經濟發展勢頭良好,租賃需求勢必增加,空置率下行風險低,加上結構性供應短缺,政府又缺乏快速補充供應的方法,今年香港市場前景將改善,並有利投資。

寫字樓方面,該行認為香港乃中資公司在亞洲增長的樞紐,甲級優質寫字樓的表現最為看好,租金在今年內會向上,預期平均租金增長達5%,中環租金則高達10%。

舖租料調整5%

至於今年商舖租賃需求主要來自中檔品牌,雖然預料香港的奢侈品銷售會減少,但奢侈品牌如鐘錶和珠寶零售商對黃金地段的舖位仍十分渴求,整體租金預計將調整達5%,二線地區跌幅會更大。

而工業物業租金受強勁需求支撐,由於今年內沒有物流空間新供應,空置率將下跌,第三方物流及零售商的需求將維持穩健。

CCL破頂「贈慶」「爆煲論」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 本月初起惠集團行政總裁湯文亮一度發表細價樓「3個月內爆煲論」,樓市似乎未受嚇,整體樓價依舊創新高,當中豪宅物業追落後。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報136.64點連創歷史新高,當中CCL(大型單位)按周上升2.19%直撲140點,錄17周最大升幅。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,歐洲央行宣佈寬政政策「放水」,利好本港樓市,資金流向豪宅市場。CCL(大型單位)最新報138.42點,指數按周上升2.19%,升幅為17周最大。該參數自去年11月底

起計,12周累升達7.24%,升幅高於同期CCL(中小型單位)累升5.11%,反映豪宅樓價近期從後追趕中小型住宅,料未來升幅可觀。至於日前龍翔道豪宅地皮以新高呎價售出,消息利好樓市,尤其豪宅更受惠,料將於3月上旬反映在CCL。

大單位攀升 中小盤回軟

帶動豪宅樓價上升帶動,CCL攀升至136.64點新高,按周上升0.22%;而新居屋認購熱潮影響延續,CCL(中小型單位)錄135.61點,上周創新高後回

軟,按周下跌0.15%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass錄137.46點,按周下跌0.40%。

睇樓氣氛春節前淡靜

另一方面,農曆新年前最後一個周末,節日氣氛漸濃影響睇樓意慾。據美聯物業分行統計,今明兩天周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約916組,較上周減少6.4%,連跌兩周。中原地產本周錄得505組預約睇樓,較上周跌15.1%。利嘉閣估算,全港50個指標屋苑共錄約1,680組客戶於本周末預約睇樓,較上周末下跌5.4%。

內地民間金融街謀協同發展

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 廣州民間金融街相關人士日前透露,自2012年廣州民間金融街首期建成後,佛山、東莞、武漢、成都、西安等地相繼啟動建設民間金融街。在各地紛紛建設民間金融街的背景,廣州民間金融街牽頭,擬與武漢、成都、西安、佛山等地民間金融街發起設立合作聯盟,建立全國性的民間金融行業自律組織,推動全國民間金融協同發展,制定行業公約,並探索推動地方乃至國家開展民間金融立法。

廣州民間金融街2012年6月首期建成,為小微企業及個人提供便利的融資渠道。日前,廣州金融街第三期也已落成。目前廣州民間金融街已入駐的金融機構已達152家,新引入機構50家,其中互聯網金融機構11家。2014年,廣州民間金融街已為總超15,000家小微企業和個人提供融資超1,000億元人民幣,是2013年的5倍。

穗建首個互聯網金融基地

記者了解到,目前廣州民間金融街已建成廣州市首個互聯網金融產業基地,並出台互聯網金融專項扶持政策。目前,該互聯網金融產業基地已

入駐14家企業,包括互聯網金融企業6家、互聯網金融科研機構3家、電商O2O體驗店1家、電商創業基地1家、社區銀行2家等。

將探索推動民間金融立法

在內地近期頻繁出現P2P跑路的背景下,民間金融貼上了風險高、不規範等負面標籤。廣州越秀區金融辦透露,依托廣州民間金融街內的民間金融研究院、互聯網金融實驗室等研究機構,引入國家級研究資源,探索民間金融管理和服務的規範標準。而在起步階段,將先研究建小額貸款行業標準或者企業聯盟標準。



內地多個城市啟動建設民間金融街。資料圖片

互聯網巨頭三月聚首深圳



IT領袖峰會組委會執行主席、數字中國聯合會主席吳鷹。郭若溪 攝

香港文匯報訊(記者 郭若溪 深圳報道) 2015年中國(深圳)IT領袖峰會將於3月21日、22日舉行,馬雲、馬化騰、李彥宏、雷軍、楊元慶、李東生、王中軍等80多名企業領袖和投資家已確認參加。

探討IT全球化機遇與挑戰

記者從深圳市政府與數字中國聯合會新聞發布會獲悉,2015年中國(深圳)IT領袖峰會以「IT重塑經濟結構」為主題,以「未來下一個風口在哪兒」和「IT全球化的機遇與挑戰」兩個主題展開高端對話,4個分論壇主題包括「工業4.0與互聯網」、「互聯網與夢想—眾籌與創客」等,將吸引近百位行業領袖和嘉賓、1,000多名與會代表出席。

中國(深圳)IT領袖峰會自2009年舉辦第一屆,此前已經舉辦六屆。本屆峰會將首次聯合發佈「中國IT領袖2015產業八大預測」,對2015年IT產業作重大趨勢判斷。IT領袖峰會組委會執行主席、數字中國聯合會主席吳鷹表示,IT行業面臨很多巨大的挑戰都將在本次峰會提出,並進行探討。

渝微企攬印尼千億單軌項目



重慶華非雲通訊技術有限公司總經理黃海。本報重慶傳真

香港文匯報訊(記者 楊毅 重慶報道) 重慶市外事僑務辦公室有關人士日前向媒體證實:一家註冊資本僅10萬元(人民幣,下同)的重慶微企——重慶華非雲通訊技術有限公司,在不到一年時間裡頻出「妙手」,最終成為印度尼西亞萬隆市5條單軌建設工程的總承包商。公司總經理黃海日前透露,該項目已於去年12月底簽約,首期投資額為500億元,遠期投資額將達1,200億元。

去年5月,印尼駐華大使蘇東·拉哈爾佐率團來渝參加「渝洽會」時,表達了引進重慶單軌交通的意願。10月,重慶與印尼西爪哇省達成建立友好關係、開展多方面合作的意向,作為

隨訪企業家代表的黃海向西爪哇省政府官員提出,希望能參與當地城市軌道建設,得到對方肯定答覆。

與港投資公司合力融資

印尼方面需要的是全套單軌項目,承建方既要有雄厚的財力支撐,又要有包括土建、道岔、機車和通信等在內的全套工程技術資源。華非雲雖然一條都不具備,但沒有放棄,其後該公司以未來工程的部分投資額作為註冊資金,與一家香港投資機構共同發起成立華非雲投資公司,重慶華非雲通訊公司佔股75%。在此基礎上,黃海先後找到中國工商銀行等9家銀行,說服他們以華非雲「金融後盾」身份為印尼單軌項目提供授信。

隨後,華非雲投資公司於去年10月正式與西爪哇省軌道公司展開項目談判。兩個月後協議敲定華非雲投資公司擁有萬隆市單軌工程整體承包權,西爪哇省軌道公司負責徵用擬建軌道沿線土地,並以此為抵押向中資財團融資。

11315「銀企通」搭建對接平台

香港文匯報訊(記者 方克蘭 北京報道) 中國中小企業協會日前與11315全國企業徵信系統在主題為「11315企業徵信與發展·高峰論壇」上簽署了戰略合作協議,雙方就通過11315全國企業徵信系統的「銀企通」平台,幫助內地中小企業提供專項融資服務,紓緩其融資難達成合作協議。

快速紓緩中小企融資難壓力

據了解,目前企業貸款有兩種方式:抵押貸款和擔保貸款。中小企業由於規模小,資金受限,導致抵押物不足,擔保手續繁瑣,以及利率偏高等融資難題制約其發展。「11315「銀企通」,是11315全國企業徵信系統根據中小企業融資難和金融機構開置資金發放難、企業信用認證難、發放資金監控難等信息不暢導致的貸款效率低下的問題,基於互聯網大數據而專門研發的一款信用服務產品,已於2014年底正式上線。」11315全國企業徵信系統董事長王端軍表示,「銀企通服務所有數據採集和企業評價全部通過計算機完成,不過分依賴企業財務數據分析,有效化解了中小微企業財務信息失真,沒有信用積累和擔保資源難以進行信用評價的問題,降低了企業融資的門檻和金融機構貸款風險,為中小企業和金融機構之間搭建了快速對接的平台,提高了貸款的效率。」

重慶個人房貸餘額增23%

香港文匯報訊(記者 楊毅 重慶報道) 重慶銀監局消息,截至2014年12月底,重慶銀行業存貸款餘額分別突破2.5萬億元(人民幣,下同)和2萬億元大關,增速高於全國平均水平。重慶人去年從銀行貸了763.1億元買房,比2013年增加了142.6億元。與此同時,重慶銀行機構去年實現淨利潤562.5億元,同比增長9.7%。

截至去年底,重慶個人住房按揭貸款餘額為4,197.3億元,同比增長22.6%。2013年下半年時,重慶市民申請房貸往往需要3個月甚至更久才能拿到貸款,這一情況在去年有了明顯改善。重慶銀監局人士表示,去年重慶銀監局全力維護房地產信貸及市場穩定,支持居民首套房等合理信貸需求,支持「兩中一保」住房建設及新興旅遊地產等重點領域,並對「壓單」問題開展專項檢查及處理。今年將繼續執行差別化房貸政策,市民首套房需求將優先得到保證。