

二手馬年失「尾彩」

節日兼候財爺報告 美聯「十大」不足十宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)馬年最後一個周末,二手交投卻未見「擺尾彩」。代理指,由於政府於農曆新年後公布新一年度財政預算案,令市場觀望氣氛轉濃,加上歲晚逢上情人節,節日效應下樓市買賣情況更冷清。中原及美聯統計過去兩日二手交投情況,分別錄得11宗及9宗成交,按周下跌15%至30.8%。樓價高企亦令準買家放慢入市步伐,其中上水名都一個兩房戶實用呎價高達10,745元,破屋苑呎價新高。

各代理行周末成交

代理行	成交	按周變幅
中原	11宗	↓15%
美聯	9宗	↓30.8%
利嘉閣	8宗	↓58%
港置	5宗	↓64%

製表:記者 顏倫樂

四間主要代理行統計十大屋苑過去兩日成交全面下跌,其中美聯物業分行統計,過去兩日十大屋苑僅錄得約9宗買賣成交,跌至個位數,較上周下跌約30.8%,創下自去年11月8日至9日周末以來的14周新低。

布少明:瀟灑觀望氣氛

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,交投淡靜,主要是受到情人節及新春假期前夕的雙重節日效應影響。上周陸續傳出不利樓市的消息,包括「爆煲論」及政府有機會推出加辣措施等,但布氏稱,暫時未見對買賣雙方造成太大的衝擊,部分指標屋苑更展現中價樓「追落後」的情況,破頂成交相繼湧現,可見上車需求仍然熾熱。

不過,個別業主封盤準備過年,加上二手盤源因早前一輪急速消化後大幅收窄,相信要待春節假期過後,市場消化財政預算案相關樓市措施,後市才會轉趨明朗。香港置業高級執行董事伍創業表示,預料累積購買力將於新年後釋放,有機會形成小陽春。惟早

前政府曾「放風」可能推出逆周期措施,為樓市「加辣」埋下伏線,令樓市加添變數,瀟灑觀望氣氛。

美聯業容生表示,一名買家趕於新春前以約404萬元購入上水名都兩房單位,單位為4座高層C室,建築面積約502呎,實用面積約376呎,兩房間隔,約404萬元成交,實用呎價約10,745元,破屋苑呎價新高。原業主於2012年7月份以約251萬元購入上述物業,是次轉售帳面獲利約153萬元,物業升值約61%。

據美聯資料,新界區3個指標屋苑包括荳蔻灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊錄得約5宗成交,較上周減少16.7%。港島區3個指標屋苑中僅海怡半島錄得1宗成交,鯉魚涌太古城及康怡花園均未開成交,按周跌66.7%。九龍區4個指標屋苑,包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨,則錄得約3宗成交,跌約25%。

買家入市考慮時間延長

中原十大屋苑過去兩日錄得11宗成交,按周跌15.4%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,臨近歲晚,買家都暫停睇樓及買樓活動,亦有不少業主因提前放假外遊而選擇封盤,令市場盤源進一步收窄。利嘉閣地產總裁廖偉強補充稱,由於市場未有焦點新盤開售,加上細價樓樓價近期已被推高不少,買家在入市時考慮的時間長了,亦為交投轉淡的原因之一。



何文田半山壹號去年錄得數十計蝕讓成交,見紅個案今年持續。

資料圖片

半山壹號掙7年蝕236萬

香港文匯報訊 差估署早前數據顯示本港樓價過去6年升達1.6倍,似乎早幾年買樓者個個都大賺,但凡事都有例外,摸頂入市的何文田半山壹號業主,持貨約7年未賺分毫,近日更還帳面蝕236萬元沽貨,這還不計其他使費。

美聯物業羅潔儀昨表示,該行剛促成半山壹號高層戶成交,原業主長居外地,趁旺市沽貨套現。單位為半山壹號28號高層戶,實用面積約1,259方呎,屬三房套房連儲物房間隔,連車位售約2,080萬元,較原來叫價調減約一成,折合實用呎價約16,521元,買家購入作投資用途。單位現附連租約,每月租金約3.4萬元。

資料顯示,原業主2008年6月以約2,086.6萬元購入單位,其後再另外購入車位,據悉,現時每個車位市值約230萬元。換言之,原業主是次2,080萬連車位沽貨,即原單位現只值1,850萬元,較原2,086.6萬元,貶值236.6萬元。

香港文匯報訊 中原研究最新報告指,2月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖)暫時錄得(截至2月11日)3,380宗,總值193.4億元。該行預測全月宗數錄7,700宗,較1月跌7.3%,主因上月有多個車位拆售項目,故此本月宗數略為回落。金額全月料錄440.0億元,月跌18.0%。

一手私人住宅2月買賣合約登記暫錄得703宗,總值52.7億元。該行預測整月達1,300宗及100.0億元,將較1月下跌9.0%及46.6%。由於1月何東花園1宗51.0億元的巨額登記,大幅推高一手登記金額,因此2月買賣總值明顯下調。

東環領先一手私宅登記

至於2月暫錄最高登記宗數的新盤是東涌東環,暫錄450宗總值23.6億元。西營盤星鑽及元朗尚悅各錄31宗,並列第二位,分別總值3.2億元及2.0億元。二手私人住宅方面,買賣合約登記暫錄1,797宗,總值109.0億元。預測整月登記為4,000宗及250.0億元,將較1月下跌11.8%及8.2%。由於農曆新年長假期關係,工作日數減少,拖累2月的二手登記數字出現下調,但宗數依然高企於4,000宗水平以上。

大型屋苑方面,嘉湖山莊2月暫錄得39宗買賣登記,美孚新邨22宗,太古城18宗。

本月樓宇買賣資料回軟

「收爐」乏新貨 一手樓靜局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)二手交投買賣兩開,一手亦「提早收爐」。由於過去兩日未有全新樓盤開賣,市場只得零星新盤尾成交,兩日共錄23宗,較之前一周周末約60宗成交下跌61.7%。當中,17宗成交於周六促成,周日只有5宗一手成交。

新盤周末日23成交

恒地及新世界合作發展的元朗尚悅於過去兩日錄5宗成交,項目上周六以先到先得形式開賣30伙。另外,恒地與金朝陽合作的大坑灣瑤瑤早前上載新價單涉12伙,於上周六亦以先到先得方式推售其中8伙,最終售出3伙。新世界與協成行合作的北角柏傲山、信置等旗下大埔天賦海灣,過去兩日亦分別賣出3個單位。

金朝陽工廈樓花旺場

至於非住宅的一手成交,金朝陽旗下葵涌青山公路工廈樓花iPLACE,代理指自拆售以來反應正面,至今已買有大半單位單位錄預留,其中過去兩日再錄23個認購,大部分買家均屬用家,部分客人更大手連購兩層。據悉,iPLACE共設23層,每層平均設18個單位;整幢物業共提供322個單位連2個地庫,每個單位面積約342至646方呎。

過去兩日一手銷情

樓盤	售出單位
元朗尚悅	5
大坑灣瑤	3
大埔天賦海灣	3
北角柏傲山	3
烏溪沙迎海·星灣御	1
沙田玫瑰山	1
大埔嵐山第1期	1
大埔嵐山第2期	1
東涌昇薈	1
荃灣壹號九龍山頂	1
尖沙咀The Austine Place	1
西營盤星鑽	1
元朗溱柏	1
總數	23

製表:記者顏倫樂

尖東商廈註冊額增1.4倍

香港文匯報訊 港置工商舖資料研究部最新數據顯示,1月全港市場錄得111宗商廈註冊,涉及同期註冊金額約25.12億元,分別按月下跌2%及8%。五大核心商業區錄37宗註冊,按月增加19%,表現領漲大市;然而同期註冊金額則見倒退11%至約8.23億元。當中,尖沙咀區表現最亮麗,註冊金額按月急升1.4倍至2.98億元。

五大商區表現勝大市

港置至尊商業董事翁鴻祥指出,各國央行減息、滬港通效應繼續發揮作用、深港通又正籌備中,均利好商廈市場,因此預期今年交投表現不俗。核心區商廈仍然是大部分用家及投資者優先的選址,相信市場對五大核心區商廈仍有一定的需求,預期未來交投表現將較整體大市為好。

按地區分析,尖沙咀區商廈交投表現最為亮麗,上月該區共錄19宗註冊,按月激增46%,數值同時創近23個月新高。註冊金額更按月急升1.44倍至約2.98億元。月內登記成交包括新港中心第1座兩個單位涉及總值約6,148萬元,以及力寶太陽廣場中層01室的價值3,338萬元成交等。

葵荃區交投表現亦不俗,上月共錄5宗註冊,按月增加25%;鑑於成交多集中細價物業,註冊金額按月僅增14%至約0.24億元,稍較註冊量為少。

反觀東九龍區上月錄9宗註冊,按月減少10%,其中德福大廈佔3宗成交最多,涉及金額約4,198萬元。另外,月內錄得價值約2.89億元的觀塘One Harbour Square高層01至03室連多個車位登記易手,令該區註冊金額僅輕微下跌3%至約4.46億元。至於金鐘及中環註冊與12月持平,惟註冊金額則分別按月上跌69%及91%。

五大核心商業區1月註冊量值

宗數	按月變幅	成交額(億元)	按月變幅	
金鐘	2	無變化	0.38	-69%
中環	2	無變化	0.17	-91%
東九龍區	9	-10%	4.46	-3%
尖沙咀	19	+46%	2.98	+144%
葵荃區	5	+25%	0.24	+14%
總計	37	+19%	8.23	-11%

資料來源:土地註冊處及港置工商舖資料研究部

趁墟做老闆 九倉美聯撐青年



多達25間學校參與「趁墟做老闆2015展銷會」。

發揮「取於斯、用於斯」的精神,美聯物業支持由九龍倉策動的「學校起動」計劃(Project WeCan),支援本地中學。該計劃的年度重頭活動「趁墟做老闆2015展銷會」已於2月6日至8日在荷里活廣場明星廣場舉行,美聯既贊助學生參與活動的費用,更由美聯物業董事(市場)陳婉嫻為代表,連袂會德豐地產主席吳宗權及常務董事黃光耀,及多家合辦機構的代表,攜手主持啓動典禮,鼓勵學生發揮營商創意,向晉身「青年創業家」之路進發。

今年的展銷會共劃分為「關愛」、「尊重」、「信任」及「欣賞」4個主題區域,有多達25間學校參與,包括美聯集團的夥伴學校,香港聖公會何明華會督中學的老師及20位學生。

活動要求學生「由零開始」籌劃一門生意,由撰寫計劃書,到市場分析、入貨,以至現場銷售推廣等,皆由學生包辦。

富臨加快開店步伐

香港文匯報訊(記者 黃萃華)上市三個月的富臨集團(1443)昨宣布進一步擴大餐廳網絡,近期更進軍內地餐飲市場,於廣州開設首間餐廳,集團的餐廳數目增加至61間。

上市3個月港穗開7店

集團於去年11月13日在主板上市,自今已有三個月,其間加快發展步伐,以多元品牌策略於香港及內地拓展業務版圖,三個月間以不同的品牌於香港開設6間新餐廳,並於內地開設首間富臨皇宮餐廳,而內地第二間分店則選址於珠海,裝修工程正展開,預計下季開業。



富臨集團旗下富臨荃灣麗城薈新分店。

富臨指出,去年底於太子開設首間林八韓烤店,顧客反應踴躍,並已於銅鑼灣開設第二間分店。另外加開以「陶源」及「富臨」為主題開設一系列餐廳。集團未來將繼續提升富臨集團的品牌知名度,擴闊客戶基礎及市場佔有率。

富臨上周收報1.3元,跌2.26%。集團去年11月13日以每股1.55元上市。

惠生化工裝置中期交工

香港文匯報訊(記者 黃萃華)惠生工程(2236)昨宣佈,其非全資附屬公司惠生工程(中國)工程總承包的陽煤恒通化工每年30萬噸的甲醇製烯裝置,近日實現中期交工,是繼惠生(南京)清潔能源MTO項目後,第二套採用惠生工程甲醇製烯分離技術的MTO裝置。

陽煤恒通每年30萬噸的甲醇製烯裝置是目前內地八套採用惠生工程MTO分離技術製取乙烯的裝置之一。集團MTO分離技術的作為惠生工程的核心技術之一,能全套裝置採用裝置「預切割」以及「油吸收」技術,能加強烯烴回收率,該技術被國家石油和化學工程規劃院選定為「十二五期間煤製烯升級示範技術方案」的推薦技術。

FinTech有錢途 香港有得搞

投資推廣署署長 賈沛年



國際金融發展一日千里,隨之而來衍生許多相關行業,其中一個連帶行業便是FinTech(金融科技),憑藉互聯網金融業急速的發展趨勢,FinTech正如雨後春筍,在世界各地市場正在茁壯成長。

顧名思義,金融科技是Financial Technology的意思,泛指以創新的電腦程式及科技協助商業金融機構以至個人更便捷地進行交易。

金融科技過往在歐美國家發展尤為迅速,不同的人才亦紛紛投身互聯網金融業,創造了不少新科技產品或金融交易方案,為這個本來已很新穎的行業,平添更多新意。據埃森哲報告顯示,2013年全球涉及金融科技投資金額增加至3億美元,並預期此趨勢將延續至2018年,屆時,投資金額將達6億至8億美元。

港金融業佔GDP 16%超英美

金融科技在香港亦正急速發展,事實上,本港在多個領域均甚具潛質,發展成媲美紐約和倫敦等金融科技中心,成為亞洲重要的金融科技中心。香港是國際金融中心,而且在資訊科技滲透率及基礎設施亦享譽全球,相信我們的金融科技行業亦大有為。

多年來,金融業在推動香港經濟扮演着不可或缺的角色。根據最新統計,香港金融服務業佔本地生產總值約為16%(美國約7%和英國約9%),金融科技也自然成為了熱門行業。據投資推廣署的統計,本港37間共用辦

公空間及培育中心內,共有1,065初創企業註冊,當中約7%至10%涉及金融科技。

面對世界級金融科技中心如紐約和倫敦,香港在多方面已能與其平分秋色。例如,全球100間最大的銀行,已有70間在香港建立分支或總部。另外,香港獲「世界經濟論壇競爭力研究報告」(World's Economic Forum Competitive Report)頒予全球基建及金融市場發展首位之殊榮,加上香港健全的法律體制和快速發展的創業生態,這些因素將會有助扶植及鞏固正在香港萌芽的金融科技業界。

在資訊科技方面,香港是世界上其中一個配套最發達的地方,例如:按人口計算的流動電話服務用戶普及率近90%,而住戶寬頻普及率亦達83%,政府的資訊及通訊科技開支於2014-15年度,將達62.73億港元。

創科基金曾資助逾3600項目

政府成立的創新及科技基金一直扶持香港的創新和科技發展,這方面亦彰顯政府推動科技發展的承諾,致力營造更佳的科研環境。成立15年以來,基金資助超過3,600個項目,資助總額約80億港元。同時,政府聯同本地科研機構和大學,向六所指定的大學,提供每年最高2,400萬港元資助,協助本地科技創業者發展他們的項目。

除此之外,投資推廣署舉辦的「StartmeupHK創業計劃」亦有助鞏固本地創業生態發展,為不同的創業界別包括金融科技,造就有利的發展條件。於2014年,投資推廣署共收到550份「StartmeupHK創業



投資推廣署署長賈沛年指,全球涉及金融科技投資金額增加趨勢將延續至2018年。

計劃」參賽申請,報名公司來自47個不同的經濟體系。當中,角逐半決賽的40間公司中,有5間便與FinTech相關。比賽更特別新設包括金融科技在內的3個特別獎項,以鼓勵有關公司來港創業。來自英國的EasyFinance最終贏得此組別大獎。EasyFinance是一間英國公司,專門為家庭或個人提供財政預算服務及會計工具。

展望未來,隨著香港繼續鞏固它在亞洲的國際金融中心的地位,我們的城市亦不斷找尋新的經濟發展領域。總括而言,憑藉香港的優越地理位置,加上我們在金融及資訊科技業的實力,我相信香港終有一天能夠和紐約和倫敦共執牛耳,爭佔世界級金融科技中心一席位。