北區追落後 實呎升破1萬

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年首五個月，北區7個CCL成分屋苑先後實呎升穿1萬元大關。而去年底實呎低於1萬元的成分屋苑集中於北區，當時只有上水中心實呎逾1萬元。今年北區6個成分屋苑實呎齊破1萬元，主要是去年底實呎偏低所致，今年北區樓價發力向上，追回落後新界東其他區樓價的升幅。

馬鞍山同樣破萬

新界東其他區方面，馬鞍山同樣7個成分屋苑實呎升破1萬元，比較去年只有翠擁華庭的實呎仍低於1萬元水平。大埔區方面，2014年底至今，3個成分屋苑中只有新峰花園實呎仍未穿破1萬元，最新實呎錄9,411元。沙田區方面，8個成分屋苑中只有富豪花園實呎低於1萬元，最新錄9,724元。而2014年底，沙田銀禧花園實呎同樣未破1萬元，但至今實呎已升至11,856元。

現時新界東僅餘2個成分屋苑實呎未破1萬元，佔25個成分屋苑中的8%。去年底則有10個成分屋苑，比例為四成。而2013年底有17個成分屋苑實呎低於1萬元，佔整區逾七成，當時只有沙田及馬鞍山共6個成分屋苑已升破1萬元大關。

另外，美聯物業粉嶺碧湖分行高級營業經理周志強表示，該行剛促成一宗粉嶺綠悠軒兩房單位新高價成交，買家以約480萬元入市，實用呎價約10,021元，首破萬元關，屬屋苑歷史新高。

綠悠軒兩房破頂

剛成交的粉嶺綠悠軒單位為7座高層B室，實用面積約為479呎，建築面積約為684呎，兩房間隔，屬屋苑樓王，以約480萬元成交，折合實用面積呎價約為10,021元，建築面積呎價約為7,018元，屬新高水平。買家為一名同區換樓客，見現時樓價節節上升，恐遲買更貴，而上址單位優質，認為物有所值，故斥資入市。原業主於11年8月以約285萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約195萬元，物業升值約68%。

Q房網擬拓分行增至70間

再開35分行 增聘500人 加佣金搶人

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓市交投低迷，最近更增添「新沙士驚魂」，但都無阻內地Q房網進駐香港的決心。Q房網昨日於灣仔君悅酒店舉行開業酒會，公司香港董事總經理陳坤興豪言，兩年內要成為香港頂尖大行之一，今年香港佣金目標達1.2億至1.5億元，兩個月內計劃再招聘500人，令人手增加至800人，分行亦會由現時35間大增一倍至70間，長遠希望達到兩年開200分行，人手增至7,000人的目標。

■左起：Q房網。深港區域董事總經理林家樂、長實執行董事趙國雄、Q房網集團董事長梁文華、Q房網。香港董事總經理陳坤興。 記者顏倫樂 攝

Q房網於3個月內已在港開設35間分店，聘請370名員工。陳坤興表示，公司在港的投資額達6億元。為吸納更多人才，公司將以高佣吸引同行，佣金比例較同行高10%以上，底薪亦會較高；分行方面，近期舖租下跌，公司認為是合適時機租舖，其中元朗區未來有多個新盤開售，將為未來重點開發區域。

陳坤興預計，今年香港一手住宅成交達1.8萬至2萬宗，二手成交則超越5萬宗，由於本港樓市持續供不應求，估計樓價有一定升幅，但不會有太大增幅。對於新沙士疫情，他表示對香港醫療制度有信心，未影響開業步伐。

未來推行O2O運作

Q房網．深港區域董事總經理林家樂表示，公司為內地首間使用O2O運作模式的代理行，未來4至5個月相關模式亦會在香港推行。目前公司已在內地20個城市設有據點，全國分店逾1,000間，員工逾2.5萬人，期望直到年底可增至逾6萬人。而今年底止全集團包括香港的總銷售額達65億至70億元人民幣，單在深圳區則超過35億元人民幣。

問到公司的營運情況，他表示本月首10日，深圳Q房網營業額逾1億元，上月營業額則有2.5億元。香港方面，陳坤興指，公司至今亦已成交100宗交易，而由於元朗區未來新盤多，加上自由行減少令地舖租金較平及合理，公司已於該區物色舖位。

問到有傳阿里巴巴創辦人馬雲將入股Q房網，公司集團董事副總裁花蘊未有正面回應，只說內地正啟動新一輪融資操作，涉及15億至20億元人民幣，因目前仍在融資過程當中，因此不方便透露投資者資料。集團董事長梁文華補充指，與多間機構有商討合作空間，當中不乏全球大機構，預計未來數月將有相關消息公布。

至於公司的上市計劃，花蘊表示，集團計劃於內地上市，現已積極推進當中，惟暫未有具體細節，亦未定會於深圳或上海上市。

美聯：公司影響輕微

面對新競爭者加入，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，公司的主要對手為中原，雖然Q房網近月亦有於同行中招攬人才，但對公司影響輕微，只有數十人過去，又指過去高佣經營的公司大多結業收場。

中原集團方面亦即時回應，指剛過去的4月及5月集團(連內地)整體業績再創單月新高分別達港幣18.7億及19億元。作為前美聯副主席的必富利主席馮銳森在出席Q房網開業酒會時稱，對於有多一間代理行加入戰團，可以對現有的代理營業模式有所改善。

長實VIVA最快下周開價

■長實高級營業經理封海倫表示，紅磡馬頭圍道VIVA有機會下周開價。 記者梁悅琴 攝

■帝景灣參觀者利先生(左)表示，疑似新沙士對香港只有短暫影響，計劃買一個帝景灣的2房或3房戶作投資收租用。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港疑似新沙士個案證實未有確診，發展商繼續積極推盤，買家入市意慾如常。長實於紅磡VIVA昨日上載售樓書至樓盤網站，下周有機會開價，並會讓買2伙或以上買家優先認購。至於信置等以低於二手價10%推售將軍澳帝景灣首批110伙，消息指，至昨晚已累收逾約650票，超額登記近5倍，發展商會於日內加推及公布銷售安排。另外，新地以貴絕何文田區開價的天鑄首批52伙至昨晚累收146票，超額登記1.8倍，永泰及南豐的紅磡何文田山畔亦蠢蠢欲動。

長實高級營業經理封海倫昨表示，本港疑似新沙士個案未有確診，現時評論對樓市影響仍言之尚早，而集團於紅磡馬頭圍道VIVA昨日已上載售樓書至樓盤網站，印刷本售樓書正印製中，相信下周有機會開價及開放展銷廳予公眾參觀。

據介紹，該盤共有75伙，分布於3樓至31樓，其中50伙為1房戶，實用面積由315至339方呎，採用開放式廚房，當中3樓連平台戶，兩個1房戶(A及C室)的平台面積分別達804方呎及614方呎，相比其單位的實用面積分別為315方呎及323方呎，足足大了超過一倍。另外25伙為2房戶，實用面積均為487方呎，全部位於B室。項目預計於2017年4月入伙。

買2伙可優先認購

她指出，近年中小型住宅樓價升勢大，集團看好此類物業前景而將項目發展成中小型住宅，首批會包括1房及2房戶，並會讓買2伙或以上買家優先認購。她稱，自2010年至2014年以來，九龍區430方呎以下單位之平均售價及租金分別升87.6%及52.5%，為各住宅類別之冠，相信VIVA可吸引上車及投資者入市。

帝景灣或日內加推

信和置業營業部聯席董事田兆源指出，將軍澳帝景灣會考慮於日內加推及公布銷售安排。他又稱，集團旗下大嶼山長沙洋房新盤BOTANICA BAY前日落實以招標形式售出7號獨立屋，連車位成交價1.18億元，扣除15%回贈後，折實價1.003億元，創出該盤成交價新高。該洋房面積4,711方呎，未扣回贈前的成交呎價25,048元。

「新沙士」疑雲無礙發展商推盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）Q房網昨日邀請超過80間發展商、投資者、銀行等等出席酒會，多位近年少有露面的地產界人士都有到場。面對近日「新沙士」疑雲，多間發展商都表示暫未影響推售步伐。長實執行董事趙國雄表示，香港汲取當年沙士的經驗，今次政府反應迅速，市民提高警惕，有市民更取消到韓國旅遊，故相信發生疫症的可能性不高。

對於「新沙士」會否影響樓市，恒基兆業地產營業（一）部總經理林達民昨出席酒會時表示，現時是言之過早，如有確診個案，才會有影響。他又說，經過2003年沙士後，香港人對疫症防範意識更強，而沙士後物業樓價在半年左右便追回跌幅，料今次即使有疫症爆發，對樓價的影響相較沙士小。

湯君明看淡豪宅

近期市場唱好豪宅市場，科達地產主席湯君明昨卻唱反調，指豪宅租務很靜，並出現跌幅，如淺水灣道115號，物業有四成空置率，部分單位更需要減租才可出租，而豪宅買賣只是有價無市。他透露，看好元朗及粉嶺區工廈，會考慮買全幢工廈活化成寫字樓。

玖瓏山擬加價加推

同樣出席酒會的嘉里發展執行董事朱葉培表示，玖瓏山至今售出700多伙，套現約80億元，餘下單位有加價空間，部署下半年以現樓形式推出。

華懋市場部項目推廣經理陳慕蘭表示，集團計劃於7月初重推大潭紅山半島11個至12個單位，將按市況與合作夥伴商討開價。

美聯：若爆疫或挫樓價15%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近日本港籠罩「新沙士」陰霾，美聯物業企業拓展高級董事謝梓旻指，回顧過去2003年及2009年歷「沙士」及「豬流感」對樓市交投都造成不同程度的影響，目前供應持續增加，樓價及供樓負擔比率高企的情況下，預料最壞情況下，樓價有機會下跌10%至15%，交投更有機會大跌逾一半至約2,000宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，當年「沙士」爆發後，樓價兩個月累跌9.3%，而「豬流感」爆發時間，樓價卻不跌反升，故除疫症外，樓市升跌必須要看當時樓市的基本因素。

劉嘉輝憂供樓負擔高

他指出，2003年樓價尋底，供樓負擔比率低見15.8%，意味樓價進一步下挫的空間不大，至2009年豬流感時期，當年樓價正值金融海嘯後回升階段，供樓負擔比率約3成，樓價受影響程度並不顯著。反觀近年樓價攀升，供樓負擔亦隨之上揚，目前飆升至44%水平，再有疫情爆發，樓價從高位回落的壓力相對高。

此外，過往疫情爆發期間，正值私人住宅供應開始收窄的勢頭，私樓落成量拾級而下，由2003年約2.64萬伙跌至2009年僅7,200伙，反觀預計今明兩年私樓落成量分別達逾1.3萬伙及逾2萬伙，料調整壓力遞增。

不過，目前普遍本港業主的財務狀況較2003年佳，以政府計算，自置物業並沒有按揭的比率由2001年48.5%持續上升至2011年高達60.1%。另外，據金融管理局資料顯示，今年4月存款金額已高達10.5萬億元，遠遠高於2003年中約3.3萬多億元。故即使樓價回軟，出現負資產的情況相信未似當年。

領匯：京商場回報勝港

■領匯資產管理(中國)總監霍業生(左)。 記者梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）領匯(0823)今年3月以25億元（人民幣，下同）收購首個內地項目——北京中關村商場EC Mall「歐美匯」。領匯資產管理(中國)總監霍業生昨日表示，公司去年度整體續租租金調升率為22%，預計歐美匯的調升幅度不會低於該水平，公司未來希望收購接近中檔規模的商場。

歐美匯購物中心是領匯首個在內地收租項目，商場商業面積達5.5萬方米及有251個車位，服裝店佔商場總零售面積約三成。霍業生指出，商場主要針對附近北大清華學生等年輕顧客，其中有三分之一商舖將於今、明兩年到期，預期可提升租金及改變店舖組合。他指，今年首季續租率亦高於本港。

霍業生表示，該商場的回報率比香港物業更高，而商場採用底租加店舖收入分成方式收租，例如商場從Nike籃球用品專賣店分成收入，佔其底租約一半。他指出，商店收入分成按不同行業而定，由7%至20%不等。他強調，商場定位中檔，而內地零售市場與香港相若，若撇除奢侈品，零售總額亦有所增長，更指內地的升幅一定好過香港。

續物色內地商場收購

霍業生指，領匯會繼續於內地一線城市物色收購機會，惟並無特定目標規模，以中檔商場為主，並透露目前留意或洽談中的項目與「歐美匯」規模相若。他提到，公司更看重潛在收購項目的長遠發展，而非單看收購當時的回報率水平。

政府馬鞍山起樓 新地澄清無受惠

香港文匯報訊 最近有周刊報道政府計劃在馬鞍山村附近8幅地起樓，預期附近有項目的新鴻基地產會直接受惠，新地因此突然叫停項目道路改善工程。新地昨澄清指，馬鞍山項目雖已獲城規會批准，但項目及道路改善工程仍要等候政府處理其他相關程序才可動工，認為有關報道嚴重誤導讀者。

新地表示，該周刊將政府就8幅馬鞍山區內土地進行房屋用地可行性研究與新地馬鞍山項目混為一談，並指「最大得益者是新地」是與事實不符，上述八幅地最終是否發展仍有待政府公布作實。

另外該周刊指新地突然叫停項目的道路改善工程。新地澄清，有關道路改善工程屬馬鞍山項目規劃範圍內，該道路改善工程將會待政府完成相關審批程序後，隨發展項目一併展開。

印度受政策補貼削出口 乙醇需求增利糖價

眞知灼見

洲際交易所（ICE）原糖期貨本周一走強，7月期貨收高0.11，報每磅12.16美分，而未平倉合約周五增至915,738張，為4月10日以來最高。雖然受全球供應充裕壓力下，市場一直在六年低位徘徊。但由於巴西對乙醇需求帶動糖價、加上印度受國家補貼政策支持，相信糖價會逐漸回升。

基本因素分析

巴西對乙醇需求提振糖價

全球原糖主要生產國巴西於3月上調乙醇在汽油中的混合量。有機構表示，政策生效後預計乙醇消費量年增幅約10億公升，而預料巴西2015/16年度乙醇平均價格將同比上漲11%。巴西生物燃料貿易公司SCATrading預計，在巴西中南部地區，由於乙醇和汽油之間的價差相對較大，將促使乙醇價格逐漸上調。現時於聖保羅州，乙醇價格相當於汽油價格的64%，比去年同期減少3%。此外，該公司又預計2015/16年度乙醇總產量為270億公升，比去年度產量上升8億公升。雖然市場對乙醇需求增加帶動甘蔗需求，但由於自去年7月開始糖價一路走淡打壓甘蔗種植，巴西糖和乙醇行業協會Unica上月表示，巴西中南部2014-15年度甘蔗壓榨量為5.713億噸，較上一年度下降4.3%。此外，Unica的數據顯示自2011年起，有47家乙醇和糖廠關閉，70家進行破產保護。在當前情況下，政府可能需要進口乙醇或提高甘蔗產量。

印度料重啓補貼政策回購食糖

作為全球第三大糖主產國和第二大糖進口國的中國的製糖期已逐漸進入尾聲。中糖協簡報稱，截至2015年5月底全國共生產食糖1,052.19萬噸，同比下降279.61萬噸。美國農業部（USDA）報告預計，美國2015-16年度糖產量為766.5萬美噸。美國2015-16年度糖庫存使用預估為12.6%，同比下降0.6%。印度是全球第二大糖生產國和頭號消費國，2014-15榨季截至5月15日印度糖產量同比增384萬噸，達到2,784萬噸的水準。

技術走勢分析

印度由於產量過剩，導致庫存高企及糖價大跌，過去七個月下跌了接近16%，而印度結轉庫存預計為950萬。根據印度官方消息說，為扶持糖業及阻止國內糖價進一步下跌，政府將考慮啟動政府出面重新向糖廠採購10%的食糖。基於今年印度的食糖產量有可能達到2,800萬噸，如果政府出面收購10%，意味着印度市場上將減少280萬噸食糖庫存量、提高糖廠的資金流動性，以舒緩超過2,100億盧比的甘蔗拖欠款。而且，印度提高收購能有效減少糖出口以提振全球糖價。

原糖價格走勢圖

由於巴西對乙醇的需求量增加、加上印度受國家補貼政策支持，預計期糖價後市將會逐漸回升。建議讀者可於每磅12美分購入ICE7月糖期貨，目標價15美分，止蝕位11.5美分。

英皇期貨營業部總裁葉佩蘭