

待批樓花創3個月新高

5盤1557伙新申請 整體維持逾萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年市場有「海量」新盤單位供應,地政總署資料顯示,2月雖僅批出1個樓花盤可以發售,涉及912伙,但同時多達5個住宅樓花項目新申請,涉及1,557伙,創7個月新高,令待批的樓花單位推高至11,169伙的3個月高位,維持一萬伙以上水平。業界預料,未來會有不少樓花項目陸續申請預售,新增樓花供應將持續向上。



■上月多達5個住宅樓花項目新申請,涉及1,557伙,創7個月新高。 資料圖片

政府近年積極推地,發展商累積大量新盤待售,即使遇上今年樓市低潮,亦要按時間表賣樓套現。地政總署昨日公佈,2月共有5個項目新申請預售樓花,涉及1,557伙,按月上升約15.2%,創7個月新高。當中會德豐旗下將軍澳唐俊街23號及單位926伙最多。

發展商積極推盤

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,雖然早前受股市調整、美國加息以及假期氣氛影響,發展商推盤步伐減慢,但近月新申請預售樓花單位卻持續向上,反映發展商推盤心態依然積極。他分析,農曆新年假期過後,多個新盤將接力登場,即使扣除剛接受申請的房協沙田綠怡雅苑(1,020伙),目前已獲批預售但尚未推售的私人住宅項目仍涉及3,200伙。

該3,200伙已獲批預售文件並待售的單位,除了剛於2月獲批預售的元朗朗屏8號外(912伙),還有新世界及恒地西貢傲瀾(680伙)、新地元朗峻巒1B及1C(665伙)、何文田天鑄2期(271伙)、長實地產及郭炳湘旗下何文田君柏(228伙)、華懋九龍塘38延文禮士(134伙)、中海外鴨洲南區·左岸(114伙)等。

上月僅1新盤獲批

新申請單位數目持續攀升之際,2月獲批預售樓花的單位卻創5個月新低,僅得1個新盤獲批預售,為元朗朗屏8號,涉及912伙,按月跌約41.3%。由於2月新申請預售的樓花單位較批出更多,令待批預售樓花的

單位數量升至11,169伙,按月增加約6.2%,為3個月高位。預計未來有不少項目陸續申請預售,相信累積待批預售樓花單位於有機會進一步向上。

此外,由於會德豐地產就將軍澳樓花申請預售,令公司現時成為最多新盤樓花待批的發展商,涉及4個項

目,單位數量2,751伙,較另一發展商新地正申請預售的2,477伙還要多。會德豐地產將軍澳至善街3號亦將單位總數修正為804伙,麗新與市建局合作發展的馬頭角炮仗街93號2月申請預售,涉及209伙,文件披露其命名為「喜樂」。

2月預售樓花同意書一覽

樓盤名稱/位置	單位數量(伙)	最快落成日期	發展商
批出樓花			
元朗朗屏8號	912	31/01/2018	信置、嘉華
新申請項目			
元朗牛潭尾	67	31/12/2016	長實地產
九肚山第56A區	59	31/05/2017	新地
粉嶺聯和墟和豐街28號	296	31/07/2018	信置
將軍澳唐俊街23號	926	31/08/2018	會德豐地產
馬頭角炮仗街93號	209	15/11/2018	麗新、市建局

資料來源:地政總署

整理:記者 顏倫樂

迎海·御峰收174票超額3.6倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤趕出籠,恒地等於馬鞍山豪宅盤迎海·御峰首批38伙昨日截票,累收174票,超額登記3.6倍。新地於元朗的中小型住宅映御新一批30伙截至昨晚累收133票,超額登記3.4倍,此兩盤合共68伙於今日揀樓。

天鑄2期朗屏8號上樓書

此外,新地於何文田天鑄2期的售樓書昨已上網,發展商早前透露,最快本月開售,該盤提供271伙,實用面積由965方呎至複式戶2,957方呎。嘉華及信置於元朗朗屏8號昨晚上載售樓書,今日開放示範單位予傳媒參觀,料下周開價,該盤共有912伙,包括開放戶至4房戶,實用面積由246方呎至820方呎。

長實昨公佈將紅磡維港·星岸第5座30樓A、B、C合共3伙以招標形式出售,截標日期3月31日下午2時半。根據招標規定,此3伙規定以組合形式出售,包括3伙一併售予同一組買家,或第5座30樓A、B一併售予同一組買家。

由會德豐地產及新世界合作發展的柯士甸站GRAND AUSTIN昨修訂4D號價單,將一度撻訂的5A座6樓D室加價約3.4%,單價售價由1,571.6萬元加至1,625萬元,並加入90天付款計劃,可享單售價7%折扣,180天付款計劃折扣則由8%降至6%,並取消240天及建築期付款計劃,該單位將於下周六以抽籤方式出售。資料顯示,該單位曾於2014年6月以1,406.5萬元售出,至今年1月遭終止交易。

屯門市廣場半年冧價25%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手冧價持續,屯門市廣場半年跌價逾兩成。祥益表忠賢表示,屋苑的5座高層A室兩房戶,實用面積423方呎,原業主自去年11月放盤叫價439萬元,最終減至350萬元沽出,折合呎價8,274元,較同座一個低層戶半年前成交價實平120萬元,跌幅達25%。

個別屋苑有業主微賺離場。利嘉閣尹皓霆表示,將軍澳維多利亞灣畔10座低層B室,實用面積約496方呎,以590萬元成交,折合呎價11,895元。原業主於2013年以500萬元購入,現轉售扣除SSD等稅款,期內僅升值約6%。

中原周家傑表示,火炭御龍山7座高層A室易手,實用面積1,012方呎,以1,500萬元獲承接,折合呎價14,822元。原業主則於2008年以1,388萬元買入單位,持貨約8年僅升值約8%。

至於元朗YOHO Midtown錄得內地客付BSD入市,中原譚頌熾指,涉及1座中層A室,實用面積443方呎。原業主由去年9月640萬元放盤,最新減至542萬元終獲買家承接,折合呎價12,235元;內地買家另需付BSD及DSD,涉及共約113.82萬元。

委員熱議「超級監管」

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)內地金融監管機構改革箭在弦上,整合三行、設立超級金融監管,成為本次「兩會」熱議話題。全國政協委員、央行副行長潘功勝表示,改革方案仍在討論中,「超級金融監管」是方案之一,還有其他方案。

倡採「一行一委」模式

全國政協委員、人保集團董事長吳焰在提案中建議,新的監管機制採取一行(央行)一委(綜合金融監管委員會)的模式。推動監管規則統一、監管信息統一,適時推動監管機構統一,並深化綜合經營試點,提升金融業國際競爭力。

全國政協委員遲福林在其提交的《關於加快推進監管變革的建議》中指出,以穩定資本市場、防範金融系統風險為重點,整合銀監會、保監會和證監會的職能,組建國家金融監管總局,形成了「統一領導、分級負責、條塊結合」的金融監管新體制。

不過,對於設立「超級監管」的質疑聲也很多。全國政協委員、交銀施羅德基金副總經理謝衛認為,將架構調整作為解決目前監管體系弊端的一辦法,過於理想化。即使成立了超級央行,其與財政部、發改委之間的監管架構安排又會成為一個新的問題。

建議加強「功能監管」

謝衛建議,在現有機構監管的基礎上進一步強化功能監管,通過功能監管實現對同一或類似金融業務大體相關的監管。事實上,現在對於獲得金融牌照的金融機構已經能夠按照功能監管的要求進行監管,但對於圍繞銀行資金池派生出來的各類產品還缺乏統一的監管標準,容易造成監管套利。必須在功能監管上實行大體相當的監管標準,以維護市場的效率和公平。

全國政協委員、銀監會原副主席蔡鄂生也認為,目前最重要的是,一行三會架構設計要把功能和職責分清。

全國政協委員、銀監會原主席劉明康則認為,監管文化的建設很重要,現在是好管的事大家都想管,不好管的事大家都不想管。這種文化不改變,改革也解決不了全部問題。

新三板料5月分層

下月全市場測試 創業板受壓跌5%

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭、張聰 上海、北京報道)新三板分層即將推出。中國證監會昨日表示,全國中小企業股份轉讓系統(俗稱新三板)正對市場意見進行梳理和研究,對分層方案進行完善,待履行相關程序後向市場公佈,新三板分層機制預計於2016年5月正式實施。有關消息對創業板構成重壓,創業板指數昨天大跌4.98%,深成指也重挫2.31%。

證監發言人張曉軍表示,分層實施後,新三板將進一步跟蹤研究和評估相關制度機制,按照權利義務對等原則,逐步豐富和完善不同層級掛牌公司的差異化制度安排。

四大利空 創板暴跌

全國中小企業股轉系統去年11月發佈市場分層方案細則,起步階段將掛牌公司劃分為創新層和基礎層,創新層公司優先進行制度創新的試點,基礎層公司繼續適用現有的制度安排。創新層擬設置三套並行標準,篩選出市場關注的不同類型公司。

新三板主要吸引中小企業,尤其是創新型公司,新機制正式實施後,對於定位相類似的創業板將是一大挑戰。昨天創業板一蹶不振,全日收報1,907點,跌100點或4.98%,僅19隻個股飄紅,其餘421家均收於綠盤。

分析人士認為,創業板暴跌緣於四大利空:上交所理事長桂敏傑日前透露,戰略新興標準備得很好,市場對戰略新興板推出預期強烈,創業板或將面臨競爭;新三板分層定於4月將全市場測試,業內預期創新層標準或高於A股創業板,令創業板面臨估值壓力;同時,今次「兩會」政策預期偏向大盤股,大盤股受到資金熱捧,或分流中小盤股資金。此外,創業板退市股呼之欲出,亦可能激起機構拋售情緒。

「國家隊」現身維穩

昨天滬綜指盤中一度插水近2%,幸得銀行股全力護盤,最終頑強小幅收漲0.5%,報2,874點,漲14點。市場消息稱,昨日「國家隊」再度現身維穩。本周滬綜指累積上漲107點,或3.86%;深成指收報9,536點,跌225點或2.31%,本周累積跌37點,或0.39%;創業板指累積跌108點,或5.35%。

盤面上,銀行股領漲兩市,分類漲幅逾4%。其中,民生銀行漲逾7%,招商銀行、中信銀行、光大銀行漲逾5%,華夏銀行、北京銀行、興業銀行、工商銀行漲逾4%。彭博援引知情人士稱,「國家隊」再度現身,進場資金主要用於購買銀行股。另據其報道,中證監部分地方分支機構要求上市公司、基金及券商等在「兩會」期間採取措施,維護股票市場穩定。保險、石油股亦升逾2%,漲幅居前。石化雙雄尾盤暴力拉升,大慶華科強勢漲停,中國石化、中國石油漲超3%。

日前深圳市委書記馬興瑞透露,深圳將填海55平方公里,有分析認為,此舉或將影響深圳的城市格局和房地產市場。相關概念股應聲狂漲,深赤灣A、鹽田港、深深房A、南山控股、中集集團強勢漲停。醫療行業表現不佳,昨日領跌兩市,分類重挫超5%,軟件服務、電子訊息等亦跌幅居前。



■上證綜合指數昨收報2,874點,微升0.5%。 中新社

進入創新層的三套標準

第一套標準	第二套標準	第三套標準
最近兩年平均淨利潤不少於2,000萬元人民幣、淨資產收益率不低於10%以及最近3個月日均股東不少於200人。	股本不少於2,000萬元人民幣、近兩年平均營業收入不低於4,000萬元人民幣且複合增長率不低於50%。	企業最近一年股東權益不少於5,000萬元人民幣、近3個月日均市值不少於6億元人民幣以及做市商不少於6家。

劃分基礎層創新層

按照證監會去年11月正式發佈的分層制度,新三板初步分為基礎層和創新層。對進入基礎層和創新層的企業,將實施差異化制度安排。

進入創新層的企業,將建立一次審批、分期實施的儲架發行制度和掛牌公司股東大會一次審議、董事會分期實施的授權發行機制,並加強融資定價指導、限售管理和募集資金使用的管理。企業有望獲得併

購貸款和併購基金等政策紅利。基礎層的掛牌企業則以現行市場制度為基礎運行,或將無緣儲架發行、授權發行等融資制度。

進入創新層有三套標準,符合三套標準之一的基礎層企業有望自動進入創新層。創新層企業若不再符合創新層標準,應該在第一年發風險揭示公告,若第二年仍不符合將被打回基礎層。 ■記者 蔡競文