

滬地可售樓板價9.4萬全國最高

溢價率77% 仍低於市場預期

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)昨日上海一場在暴雨中進行的土地拍賣再次將地價推向新高,一塊位於中環內的稀缺性宅地,被新城控股(601155.SS)以總價37億元(人民幣,下同)奪得。如剔除不可售部分,實際可售樓板價創下9.4萬元的全國新高紀錄。



■昨天,新城控股以總價37億元(人民幣)奪得涼城新村街道073-06號地塊。網絡圖片

據易居提供的資料,此前上海住宅用地的單價地王為2014年12月拍出的浦東前灘地塊,樓板價為6.66萬元。涼城雖然誕生地王,但業內認為並未如想像中火爆,房企拿地非常理性,對於單價未破10萬元亦有些出乎意料。有消息指,此番涼城土拍草草收場,實則原因是8月上海靜安還有好地出讓,多數房企保存實力,旨在下次再戰。

地塊出讓條件苛刻

昨日出售地塊為虹口區涼城新村街道073-06號地,是上海年內第一幅中環位置內的宅地,出讓面積19,959.5平方米,起始總價20.8577億元,起始樓面價每平米3.8萬元,可售起始樓板價每平米5.27萬元。該地共吸引九龍倉(0004.HK)、中糧、保利地產、金茂、新城等15家房企到場,雖然央企民企全數到場,但開拍氣氛不如之前上海幾幅地塊激烈,加價也僅為小幅跳價,後半場爭奪在金茂和新城之間展開,經過雙方一番糾纏加價,最終新城以37億元拿下,溢價率僅77.39%,樓板價67,409元。

初看樓板價貌似平平,但該地塊出讓條件頗為苛刻,其中要求保障房、商業配建均不能低於建築面積5%,加上住宅自持租賃的15%,同時還要保證社區行政醫療衛生設施不小於2,000平方米,如此一算,實際可售部分大打折扣,並導致實際可售樓板價高達94,468元。

靜安優質地塊8月推

其實在涼城073-06號地塊未開拍之前,業內對此就期待頗高,多次預言該地溢價率肯定會過100%,甚至有衝擊200%,但實際情況卻並非如此,溢價率只有77.5%。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示,儘管市場對這幅地塊期待頗高,但房企對拍賣還是比較理性的,特別是央企沒有大動作,這對新城而言則是好事,可以在上海中心區部署優質房產。

易居智庫中心研究總監嚴躍進則坦言「新城賺大了」,從市場預期來看此類土地市場價格即便使到10萬元的價格也可以理解,況且該地附近還有去年上海最熱的大寧地塊。

還有消息指,虹口涼城不如預期火爆,是因為該地王在拍賣前兩天被靜安「半路搶單」,靜安區日前放出重磅消息,有一幅優質地塊於8月開拍,且宅佔比達到90%,建築面積逾10萬平米,無論地段、面積、出讓條件都遠遠將涼城甩在身後。因此昨日房企對待涼城的理性,料是保存實力等待8月更好地塊。

保利上海涉捂盤後變相加價

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)保利置業近日被曝在上海存在違規捂盤、變相漲價等現象,一項目捂盤長達8月之久,並在接到監管部門通知開盤後又變相漲價40萬元(人民幣,下同)。業內指,目前上海發展商捂盤封盤現象嚴重,截至目前逾50%的新盤「打烊」不賣,特別是地王周邊項目,為求盈利和公司整體業績都不願過早開盤銷售。

翡翠華庭捂盤長達8個月

據了解,保利置業在上海松江泗涇的翡翠華庭18/19兩棟公寓,在拿到銷售許可證後拖延8個月不願開盤,對於已經交納5萬元認籌金的購房者還進行了單方面退籌。

後經消費者聯名舉報,松江房管局令其整改並一次性公開准售房源,不料翡翠華庭開盤後,又要求購房者追加40萬元裝修費,同時提高購房門檻,要求一次性交納全部房款的56%的首付費用。

業內稱,近期上海地王頻出對很多在

新盤影響很大,特別是地王附近一些樓盤,為保自身利益都採取封盤的措施。據新浪樂居統計,截至目前上海有55.7%的樓盤捂盤不賣,涉及項目多達261個。

涉及項目多達261個

從保利上海項目所在的松江泗涇來看,今年5月泗涇SJSB0003單元10-05地塊被格力以19.65億元的總價競得,樓面價達每平米3.77萬元,而保利翡翠華庭此前的備案價格才每平米3.6萬元,「麵粉貴過麵包」現象明顯,也使得發展商心態發生明顯變化。

易居智庫研究總監嚴躍進表示,地王或地王周邊項目往往要承擔盈利目標,而非去化庫存,房企更傾向將營銷壓力放在此類樓盤上。

從保利置業公佈的上半年公司業績來看,表現不盡人意,截至2016年6月30日銷售額同比增长17.24%,這和上半年樓市火爆背景下房企平均銷售額逾30%的增長率比較,還是顯得有點底氣不足。

中集發盈警：上半年預虧4.5億內

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報道)中集集團(000039.SZ, 2039.HK)昨晚公告指,受去年上半年基數較高、SOE交易引致安瑞科大額撥備等因素影響,公司預計上半年經營業績錄得虧損,預計虧損額不超過4.5億元(人民幣,下同)。

營運及財務未受影響

公告稱,2016年上半年中國經濟增速放緩,外部經濟體需求不振,國際貿易和出口持續低迷,人民幣匯率波動加大,市場環境持續低迷。中集相關人士表示,包括中集安

瑞科在內的主營業務並未受到影響,這一預虧在中集歷史上是個別個案,公司營運及財務狀況並未受此影響而發生根本改變。

中集集團董事於玉群對本報記者表示,去年中期實現淨利潤15.18億元,約佔全年的77%,基數相對較高。根據初步測算,如果不計因SOE交易計提撥備的影響,報告期內中集集團淨利潤預計較去年同期的盈利人民幣1,518,195千元下降約70%左右。今年中期預虧損狀況,不會對公司包括中集安瑞科在內的主營業務造成影響,主要業務營運和財務狀況仍符合預期。

發改委：樓市主基調仍是去庫存



■南京上半年住宅價格累計漲幅超過兩成。圖為南京河西在建樓盤。資料圖片

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)國家發改委表示,下半年去庫存仍是樓市調控主基調,將因城施策,同時強調要防止一線及部分二線城市房價持續過快上漲,三、四線城市則要根據當地市場情況化解房地產庫存。

防止城市房價過快上漲

新聞發言人趙辰昕昨天在例行發佈會上說,當前房地產市場調控的主基調仍然是去庫存。下半年,針對市場分化的情況,應更加注重新分類施策、因城施策,促進市場平穩

發展。以滿足居民合理住房需求為目標,以解決城鎮新居民住房需求為主要出發點,構建以政府為主提供基本保障、以市場為主滿足多層次需求的住房供應體系。

趙辰昕表示,加快樓市去庫存主要有三方面措施。首先是加大棚戶區改造貨幣化安置力度。今年安排的保障性安居工程建設中央預算內投資850億元,加大對棚戶區改造貨幣化安置的支持力度;第二是加快培育和發展住房租賃市場,鼓勵住房租賃消費,完善公共租賃住房、支持租賃住房建設,加大政策支持力度;第三是支持合理住房消費,通過差別化的信貸、稅收優惠政策,進一步引導住房需求合理釋放,促進商品房庫存的有效化解。具體而言,趙辰昕指出,「對一線及部

蘇州南京房價漲逾兩成

中國指數研究院監測數據顯示,2016年上半年各級城市住宅價格均累計上漲,一線城市上半年累計上漲12.79%,漲幅較去年同期擴大7.62個百分點;二線城市累計上漲5.33%,其中蘇州、南京累計漲幅超過20%。而對三、四線等商品房庫存較大的城市,趙辰昕表示,「要根據當地市場情況,積極採取有效措施,化解房地產庫存」。

中國指數研究院數據顯示,三四線代表城市商品住宅庫存消化時間為13.5個月,在各類城市中仍最高,其中,江陰、東營、湛江等城市的庫存消化時間在20個月以上。

而一線城市商品住宅庫存消化時間為9.1個月,二線代表城市為7.8個月。

私募界首家公募基金公司獲批

香港文匯報訊 據中國證監會網站披露信息,由內地債券私募界大佬楊愛斌發起成立的公募基金鵬揚基金管理公司近日獲批,這是私募界首家獲批成立的公募基金

1億人民幣註冊資本

證監會網站顯示,鵬揚基金公司註冊資本1億元人民幣,註冊地為上海,由楊愛斌和上海華石投資公司共同組建,分別持股55%和45%,其經營範圍包括公募投資基金管

理、基金銷售、特定客戶資產管理等。楊愛斌此前曾先後在華夏基金、中國平安保險投資管理中心等任職,其於2011年成立北京鵬揚投資,後者定位於固定收益方面的專業資產管理。

2014年,證監會發佈《公開募集證券投資基金運作管理辦法》,放寬公募基金管理公司的主要股東資質,允許個人及私募等可以組建公募基金管理公司。目前凱石投資、重陽投資等知名私募基金申請設立公募基金的計劃正在審批中。

上半年保險資管註冊逾千億

香港文匯報訊 中國保險資產管理協會昨天公佈,今年上半年共有19家保險資產管理機構註冊資產管理產品58項,規模1,034.89億元(人民幣,下同),其中,基礎設施債權投資計劃佔37%,不動產債權計劃佔45%。保險資管協會表示,6月單月保險資管產品註冊8項,規模共計275.35億元,其中,基礎設施債權、不動產債權投資計劃佔比分別為53%和47%。



■今年上半年共19家保險資產管理機構,註冊規模1,034.89億元人民幣。資料圖片

中海油擬控煉化產能

香港文匯報訊 中國海洋石油總公司表示,石化行業面臨供給過剩和效益的壓力,集團將在未來五年控制總煉化產能,並加速建設加油站。中海油總公司為中海油股份(0883.HK)的母公司。

中海油稱,計劃到2020年時將把原油提煉規模控制在每年不超過5,000萬噸,或每日100萬桶,同時計劃到2020年時將旗下加油站數量提升到2,000座,以促進燃料銷售。

另一方面,中海油又指出,芳烴將是煉化業務的新增長點,該公司近日剛剛斥資20億美元,完成了一座較小型煉廠的升級改造,預計該煉廠年產150萬噸芳烴。

名震中外 命相最準

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝

名師秘授 鍾應堂 命相風水姓名

財祿前程 兒女、壽年、禍福、判斷獨到

指點迷津 接批中外命書、料事如神

寓九龍彌敦道27號④字近新樂酒店佐敦站C出口

預約電話：27305518 中午1時至7時會客

國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

申請酒牌續期公告 K PUB

現特通告：蘇少娟其地址為新界大埔錦山村114號1樓,現向酒牌局申請位於香港堅尼地城加多近街69號先施西環大廈地下G15號舖K PUB的酒牌續期,其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2016年7月15日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE K PUB

Notice is hereby given that So Siu Kuen Maggie of 1/F, 114 Kam Shan Village, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of K PUB situated at Shop G15, G/F, Sincere Western House, 69 Cadogan Street, Kennedy Town, H.K. with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th July 2016

尋黃偉健先生

見字后請即致電內地電話：15018971773或香港電話(852)28357552與香港國際社會服務社社工盤小姐聯絡,以商討一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。該小孩於2014年6月30日出生。

尋楊俊磊先生

見字后請即致電內地電話：15018971773或香港電話(852)28357552與香港國際社會服務社社工盤小姐聯絡,以商討一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。該小孩於2016年4月25日出生。

規劃許可申請的通知

現特通知(元朗丈量約第118約第2385地段)的擁有人,我/我們,計劃根據城市規劃條例第16條,申請規劃許可,我等將會向城市規劃委員會申請在Lot no 1739RP, 1740 in DD118興建密封式臨時物流轉運貨倉,但有部份用地,占用了Lot no 2385 in DD118地段上,附圖斜線部份,我等貨倉共分二層,總樓面,面積為3240平方米。而占用Lot no 2385土地面積為13.5平方米。建築物高度為7米

此致有關業權人。

此通知書將會張貼於Lot no 2385 in DD118地段當眼的地方。

古葛如KU NGO YU 陳耀輝CHAN YIU FAI

二零一六年七月十五日

刊登廣告

熱線 2873 9888

傳真 2873 0009

電郵 advert@wenweipo.com

匯聚商機

廣告熱線：2873 9888

真：2873 0009