

內地客來港買樓增2.5倍

憂人幣貶 深圳中原國慶節後吸近百客

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)因人民幣持續貶值,加上國慶節期間,深圳、東莞等20多個城市推出限購政策。內地投資客擔憂資產縮水和資金沒有出路,轉而瞄準經歷調整後再度上漲的香港樓市。大量內地客再度紛紛南下買樓,整個10月估計達140人,9月有40人,購房人數因此大幅增長了2.5倍,其中90%是深圳投資客。近日,將軍澳新盤藍塘做內地客大排長龍,佔比高達四成。中原地產華南區董事總經理李耀智表示,國慶節以來三周帶領近百名內地客赴港購房。

因人民幣10月正式加入SDR,促使人民幣匯率持續下滑,目前美元兌人民幣匯率逼近6.8。市場再度擔憂人民幣持續貶值,導致許多人民幣資產縮水。至於國慶期間,為了抑制暴漲的房價,深圳、廣州和東莞等20多個城市推出限購政策,其中深圳最為嚴厲,二套房首付高達七成,並且即便離婚也只能購買一套房。許多投資者被迫尋找新的出路,香港樓市經歷一年多的調整後,最近幾個月開始企穩和上漲,港幣與美元掛鈎,因此在香港買房可以達至資產保值和增值,這便成為許多投資者重要的新選擇。

藍塘做 Grand YOHO 受捧

李耀智接受本報記者採訪時透露,自國慶節後,內地尤其是深圳客紛紛南下買房,且形成了熱潮。近3周通過深圳中原帶領的購房客高達100人,整個10月估計140人,9月則有40人,購房人數因此大幅增長了2.5倍,其中90%是深圳投資客。這些人大多是散客,並非組團,因為有的客人不願意等幾天。中原便採取隨來隨看策略,通常是兩三人居多。這些投資客主要購買將軍澳由郭炳湘旗下帝國集團與麗新集團合作開發的樓盤藍塘做,以及元朗的 Grand YOHO。藍塘做共有數百套,多為小戶型,均價每方呎逾1萬元,總價為500萬元至600萬元。最近,該盤首輪363宗銷



李耀智指,深圳客南下買樓形成了熱潮。李昌鴻 攝
售遭到長長的人龍排隊搶購,其中有四成是內地客,其銷售速度和內地客佔比為近年新盤中較為罕見的。元朗的 Grand YOHO 主要為兩房和三房戶,面積在700方呎至1,000方呎,均價每方呎1.3萬元,同樣受到內地客的追捧。

內地客非港樓市主要動力

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示,自國慶以來,內地客通過美聯深港互動組赴港買樓的人數在10月較9月增長了一兩倍。據其香港母公司香港美聯統計,目前香港一手市場中內地客比較活躍,10月份成交佔比10%,9月則為3%至5%,國



何倩茹指,內地客通過美聯深港互動組赴港買樓人數增長了一兩倍。李昌鴻 攝
慶後一個月上升了一兩倍。這些內地客主要在維港兩岸附近的港島和九龍區考察和購房,他們來自全國各地,但深圳客仍然佔多數。不過,她表示,香港樓市的復甦與本地購買力有關,儘管內地客有較大增加,但並非促使香港樓市回升的主要動力。

談到年內和明年香港樓市表現時,李耀智稱因美元強勢,內地資金湧入等,香港樓市在年底的11月至12月有望上漲5%,明年如果美元持續維持強勢的話,香港樓市有望獲得10%至20%的漲幅。對於市場擔憂會否下跌,他則並不認同,因為美元進入加息周期,強勢美元利好港元資產。



將軍澳藍塘做早前銷售,吸引不少內地客到場。顏倫樂攝

缺乏了解高稅費拖慢入市

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)儘管內地客國慶後大量赴港購樓買樓,佔新盤藍塘做買家達四成,但整體看內地客成交佔比也僅一成。美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示,雖然內地客來的人數多,但了解和觀望仍然居多,出手購買的目前並不是特別多。其中主要原因是他們有的對香港樓市不了解,有的是感覺香港針對境外人士的印花稅有些重。

何倩茹指,公司業務員帶內地客去香港購樓時,有的對香港樓市一點也不熟悉,便想先仔細了解一下才下手。有的則是與內地樓盤比較後感覺有些失落,如500萬元人民幣在深圳可以買一套像

樣的100平米大戶型,在香港卻只能購買400方呎至500方呎的小戶型,且房間特別小,沒有多少綠化和景觀,因此他們也保持觀望。
此外,香港針對境外人士購房收取15%的特別印花稅和第二套則按樓價的比例加大徵收,如一套房價格是1,000萬港元,則要額外收取8%的印花稅,這些成本也是很高的,自然影響了一些人的購買慾。

不過,中原地產華南區董事總經理李耀智則表示,未來香港樓市重拾升勢,加上港元相對人民幣的升值趨勢,一年的漲幅會超過印花稅,香港樓市對內地客的吸引力仍然很大。

三公司招股 康華醫療最多籌12億

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)三隻新股今日開始招股,當中集資額最大的內地最大私立綜合醫院康華醫療(3689),發行8,400萬股新股,集資額最多約12.18億元。10%為香港公開發售,90%國際發售。招股價介乎11.6元至14.5元,每手200股,入場費2,929.22元,預計11月8日掛牌。



祈福生活服務今起招股。左三為主席孟麗紅。張偉民攝

執行董事兼主席王君揚昨於記者會上表示,今次集資所得35%將用於併購以拓展業務範圍,公司計劃擴充床位至15,000個及300家醫院,現時正物色合適的併購目標。執行董事兼副主席王偉雄表示,併購目標是300個至500個床位的中小型醫院,公司將繼續深耕廣東省市場,並逐步拓展至華南、昆明、杭州等地。
以招股價中位數13.05元計,該股集資淨額約10.05億元,當中9%用於擴大及增加現有醫療保健服務(尤其高級特殊服務方案);36%用於擴大營運能力及多學科專業治療;35%用於併購;10%用於與第三方醫院擴展集團的醫院管理營運;10%為一般營運資金。

上營銷及利用多個網上銷售平台或網站發展多項服務的網上分銷渠道;10%用於營運資金。

主席孟麗紅於記者會指,現時旗下物業管理的樓盤每方呎管理費約2元人民幣至3元人民幣,與同行的3元人民幣至5元人民幣差不多,至於即將落成的祈福項目,每方呎管理費約3.9元人民幣。商業項目每方呎管理費約1元人民幣。公司行政總裁孫偉剛指,公司併購目標聚焦在管理5萬平方米以上的物業管理公司,樓價為中上水平,以確保住戶的消費力。目標範圍會集中在廣東省地區,同時亦不限於祈福系列樓盤。

祈福生活30%集資額用於併購

另外,祈福生活服務(3686)今日起至下周二招股,招股價介乎0.38元至0.46元,以每手10,000股計,入場費為4,646.35元。是次共發行2.5億新股,其中10%在港公開發售,以中位數計,集資淨額為5,370萬元。國泰君安融資為獨家保薦人,股份將於11月8日上市。

集資所得30%將用於併購活動,以收購廣東省不同地點的其他物業公司;25%用於為未來數年在廣東省不同地點擴展零售及餐飲網絡提供部分資金;20%用於透過與祈福新邨客戶種類及流量相若的不同住宅區開設校外培訓服務新店;15%用於網

中國藝術金融入場費3030元

至於中國藝術金融(1572)擬公開發售4億股股份,當中10%於香港公開發售,每股招股價0.6元至0.75元,每手4,000股,入場費約3,030.23元。該股擬於11月18日掛牌。南華金融集團為獨家保薦人。該股引入保利投資控股及中超利永主席楊飛作基礎投資者,共認購1,500萬美元。設6個月禁售期。

首席財務官鄧文祖表示,現時公司正籌備香港版本的網上平台,未來或會在香港等地舉行拍賣會。主席范志軍指,公司有計劃發展一站式的拍賣典當貸款服務,以提高拍賣品的成交率及吸引更多競投者。

長實李嘉誠基金200億售滬物業

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)長實地產(1113)昨宣佈,與李嘉誠海外基金會以造價200億元人民幣向新加坡上市的房地產基金管理公司ARA Asset Management,出售上海陸家嘴「世紀匯廣場」。長實地產和李嘉誠海外基金會分別持有該項目50%股權。長實地產預期,出售將錄得62.2億元未經審核收益,出售

所得款項淨額將用作一般營運資金。該物業乃用作商業、辦公、文化及其他綜合用途。該物業已竣工,並且已取得建築竣工證書,目前正在裝修。
長實發言人表示,對於集團從內地撤資之說,地產發展有買有賣是正常行為,今次的浦東項目出售消息,其實早在去年已傳出,只是現在才告落實。

中行首三季多賺2.48%

香港文匯報訊(記者 歐陽偉叻)內銀股季績潮由中國銀行(3988)揭幕,該行公佈今年首三季業績,淨利潤1,515.58億元(人民幣,下同),歸屬於母公司所有者的淨利潤1,348.13億元,同比分別增長9.93%和2.48%。平均總資產回報率(ROA)1.17%,同比增加0.02個百分點。淨資產收益率(ROE)13.66%,同比下降1.36個百分點。核心一級資本充足率為11.29%,一級資本充足率為12.21%,資本充足率為14.12%。

業績報告披露,首三季利息淨收入2,298.05億元,同比減少164.75億元,下降6.69%。淨息差1.85%,同比下降0.29個百分點。非利息收入1,404.74億元,同比增加308.14億元,增長28.1%。非利息收入在營業收入中佔比為37.94%,同比增加7.13個百分點。其中,手續費及佣金淨收入684.86億元,同比減少29.98億元,下降4.19%。資產減值損失639.66億元,同比增加190.73億元,增長42.49%。不良貸款總額1,460.34億元,不良貸款率1.48%,不良貸款撥備覆蓋率155.83%。

中銀首9月經營溢利223億

此外,中銀香港(2388)昨亦公佈,今年首三季提取減值準備前的經營溢利

內銀公佈第三季業績日期

公司	公佈日期	股價昨收(元)	變幅
建設銀行(0939)	10月27日	5.72	-1.718%
中信銀行(0998)	10月27日	5.12	-1.158%
重慶商行(3618)	10月27日	4.66	-1.271%
農業銀行(1288)	10月28日	3.27	-0.909%
交通銀行(3328)	10月28日	5.96	-0.667%
光大銀行(6818)	10月28日	3.59	-1.644%
招商銀行(3968)	10月28日	19.16	-1.033%
工商銀行(1398)	10月28日	4.72	-1.461%
民生銀行(1988)	10月28日	8.99	-0.882%
重慶銀行(1963)	10月31日	6.28	-0.475%

223.36億港元,與去年重列後同升2.0%,提取減值準備前的淨經營收入為312.27億港元,同比升3.1%。經營支出為8.891億港元,同比升5.9%。

另外,中行(3988)和中銀香港昨又聯合公告宣佈,各自的董事會一直在審視各自於香港地區銀行業務的整體商業策略,並已進展到較為成熟的階段,顯示中銀香港擬議出售其擁有集友銀行70.49%股權的計劃,符合集團在香港地區未來發展的長

期策略,有利於集團的資源配置。
擬議資產出售須先取得相關監管機構的批准方可正式實施。中行將於條件、時機適當時,向相關監管機構申請所需批准或許可,以按照相關監管機構認可的轉讓方式實施擬議資產出售的具體方案。中行及中銀香港各自的董事會已批准,在取得相關監管機構的必要批准或許可後,在中銀香港董事會批准的條件和時機下,可進而實施擬議資產出售的具體方案。

靚華:貸款需求增長感樂觀



陳啟豪(中)指,樓市在今年第二季和第三季反彈。歐陽偉叻攝

香港文匯報訊(記者 歐陽偉叻)靚華押業(1319)昨公佈半年業績,截至今年8月31日為止的6個月,股東應佔期內溢利為5,379萬元(港元,下同),比去年同期上升17.6%,除稅前溢利17.5%至6,444萬元。中期息每股派0.76仙,比去年同期多派17%。

按揭業務為公司主要收入來源,期內利息收入為7,270萬元,比去年同期上升

27.5%;新按揭貸款約4.7億元,比去年同期升4.1%。主席兼行政總裁陳啟豪指,樓市在今年第二季和第三季反彈,現時頭按的借貸成數是50.76%,二按的借貸成數是18.07%,對往後貸款需求增長樂觀。

半年多賺17.6%派息0.76仙

他又指,由於現時樓市較波動,公司在客戶違約追收物業時間長,法庭累積的案

件比以往多,所以公司現在會較為保守,增加頭按業務的比例,待樓市轉勢時或會「進取一點」。現時頭二按佔比約為75%及25%,頭按利息約為10%至16%,二按利息約18%至20%。此外,市場普遍預期美國即將在12月加息,他承認這會增加融資成本,屆時一定會轉嫁給客戶。

至於樓市後市,他形容樓市像「過山車」,全球經濟不明朗令本港樓市前景難料,需小心留意現時經濟是否支持樓市市況。他又擔心細單位樓價,「會否脫離打工仔的負擔」。他指公司處理該類型客戶時會特別小心,因為他們的目標按揭客戶來源不是上車客,不會承接百多呎單位的按揭業務。

典當貸款業務收益今年同比上升7.3%至3,390萬元,陳啟豪認為奢侈品市場差不多見底,預期未來將會平穩發展。政府為打擊不良財務中介,計劃就《放債人條例》施加更嚴格的牌照條件,他指來自貸款中介的客戶佔業務很小部分,對公司影響輕微。