政府加辣打擊 憂美本月加息 觀望氣氛濃厚

樓市續走兩極 一手旺二手靜

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、吳婉玲）樓市乍暖還寒，面對本月美國有可能宣佈加息，加上政府加辣後打擊換樓與投資意慾，住宅物業交投量持續下滑。剛過去的周六日，十大屋苑成交量繼續「悶局」，並持續於低位徘徊，中原及美聯均錄得8宗成交，按周只微增1宗。二手交投大瀉之際，一手新盤在浪澄灣的熱銷效應下，過去周六日交投量錄得95宗，按周升3倍。本月預料仍有多個新盤或貨尾持續發售，樓市繼續陷入「一手旺、二手靜」的局面。

中原地產十大屋苑在剛過去的周六日一共錄得8宗成交，較上周多1宗，連續6個周末錄得個位數交投量。該行統計顯示，周六日有5個屋苑「捧蛋」。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手成交持續萎縮，觀望氣氛籠罩市場，買家擔心美國加息，為本港樓市帶來影響，對後市多抱遲買會平的心態；現階段不敢貿然入市，導致二手成交只能低位橫行。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府11月初加辣，加重入市成本，業主寧願按兵不動，盤源收窄，令二手市場交投受壓。據該行統計，十大屋苑過去周六日亦只錄得8宗成交，按周多1宗，連續3個周末於單位數的低位徘徊。

置樂花園412萬新高價沽

市場觀望氣氛濃厚，雖然令交投大跌，但亦導致新高價成交不斷出現。祥益地產林偉光表示，屯門居屋置樂花園日前錄得一宗區內換樓客成交個案，7座高層D室以412萬元（自由市場價）成交。單位實用面積511呎，三房兩廳，實用呎價8,063元，稍高市場價成交。無論成交價及呎價均創下屋苑同類型單位的新高紀錄。

據悉原業主於2014年以約323萬元購入單位，由於持貨不足3年，是次轉手需繳付10%額外印花稅約41.2萬元，扣除該筆款項賬面獲利約47.8萬元。買家方面，在政府加辣後決定以先沽後買的形式換樓，故今次購置單位，仍可依舊有稅率繳付從價印花稅。

映灣園呎售1萬今年新高

此外，中原陳繼成指，東涌映灣園5座高層F室錄得成交。單位實用面積495方呎，剛以520萬元易手，折合實用呎價10,505元，呎價創屋苑今年新高。

布少明續說，現時用家入市亦傾向一手市場。綜合市場消息，過去兩天新盤共錄得逾95宗成交，按周勁升3倍。不過要留意當中恒隆奧運站浪澄灣的成交佔了62宗，扣除浪澄灣成交後，新盤於過去兩日只錄得33宗成交，按周增加9宗。業界預測12月有多個新盤推出市場，市場料維持「一手旺、二手靜」的格局。

首置客3407萬購敦皓複式戶

恒隆早前重推浪澄灣貨尾約62伙，周六全數沽清。有見銷情暢旺，發展商火速於周六晚加價1.5%加推80伙，包括2房及3房戶型，面積由560方呎至863方呎，平均實呎價20,052元；若以最高折扣23%計，折實平均呎價15,440元，預計本周六發售。另市傳長實紅磡的維港·星岸今日有新銷售部署，或公佈加價。

此外，豐泰旗下西半山干德道的敦皓，再錄得高價成交，25樓D2室實用936方呎，以3,407.7萬元售出，實呎價3.64萬元，創項目複式戶最高呎價紀錄。買家為首次置業港人，故不需付15%辣稅。永泰地產旗下紅磡的何文田山畔，昨天發售53個車位，即日沽出36個，成交價由288萬元至318萬元，套現10.678億元，最貴車位售價更創下同區新高價指標。

十大屋苑周六日成交

	宗數	按周變幅
美聯	8宗	↑1宗
中原	8宗	↑1宗
港置	6宗	↑2宗
利嘉閣	4宗	↓2宗

製表：記者 吳婉玲

■映灣園高層錄得成交，呎價創屋苑今年新高。 資料圖片

新地黃植榮：唔會推「宿舍盤」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 最近有發展商推出蚊型單位，實用面積僅128方呎，揚言設計概念參考學生宿舍。新地執行董事兼副董事總經理黃植榮昨日出席「新地公益垂直跑——勇闖香港ICC」時被問到對此的看法，指因為市場有需求，所以才會有發展商興建這類單位；但新地「應該唔會做嗰啲嘢」。

另外，對於最近內地財團來香港買地，黃植榮表示歡迎，指香港是一個公開、自由的市場，土地價格由市場自行決定。不過他坦言現時競爭較以前大，集團長遠看好本港地產市場。對於長實日前表明因內地與香港地價太貴，重新投資飛機租賃業務，他不評論行家的做法。

領展續覓內地收租物業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「包租公」領展（0823）近年勇闖神州，先後於北京、上海「插旗」，當中包括去年9月買入上海企業天地1號及2號。租戶之一的華特迪士尼（中國）新近續約並多租3萬方呎樓面，擴充至目前約8萬方呎，涉及超過3層樓面。目前有逾九成樓面租予外資公司，僅約1個單位未租出。

企業天地獲迪士尼續租

領展資產管理（中國）總監霍業生表示，該項目截至今年11月30日以每月租金收入佔比計，將於2016/17年度到期之租約達27.4%，2017/18年度則有18.4%。項目亦正申請美國綠色建築協會LEED（領先能源及環境設計）認證，有機會獲鉑金認證。為此，公司已投放逾百萬元（人民幣，下同），務求提升項目質素。

霍業生續指，買入該項目的第一期，主要是由於項目已有現成租戶，買入可馬上收租，對作為收租股的領展很有利；其他期數當時尚未入伙或落成。同時，項目基座提供逾30萬方呎商場樓面，具相當吸引力。

歐美匯續租租金升四成

至於北京中關村的歐美匯購物中心，霍業生稱項目鄰近大學校園，定位為「Young and Trendy」。早前為對應網購挑戰，換走電子產品商戶並以餐飲、實物體驗店取代，當中餐飲佔比已提升至四成，並令續租租金提升近四成。在2016/17年度，以月租收入佔比計算，有14.7%租約到期，至於2017/18年度則有27.4%到期。

目前領展仍在內地物色新項目，霍業生稱，長遠希望吸納更多收租物業，同時亦會留意人民幣匯率波動。當中，商廈項目目標為甲級寫字樓，零售商場則未必要最高級別，可考慮中級項目。公司或夥拍財團購入項目，但公司會佔較大權益；暫不考慮自己擔任發展商，因為發展年期長，建立團隊需時。目前公司位於內地的直屬員工約有10個人，以北京人為主。

■霍業生指，上海企業天地正申請美國綠色建築協會LEED認證。 蘇洪鏘 攝

置業錦囊

國森地產集團董事 許畯森

人幣貶值乃穩定樓市利器

近期美元強勢令其他貨幣「屍橫遍野」，一眾亞洲貨幣如馬來西亞、印尼、泰國、印度等皆出現了大幅貶值。至於人民幣兌美元匯率亦有序向7.0進發，到底人民幣為何貶值？中央政府怎樣對待這事實？人民幣匯率與中國樓市又有什麼關係？

匯率變動看兩大要素

決定人民幣長期匯率的兩大要素，一是人民幣的購買力，二是中國的出口競爭力。中國近年貨幣增長率每年皆有雙位數增長，現在經濟增長慢了，貨幣貶值是理所當然的。其次是中國的出口競爭力長期被削弱，因為這幾年來勞動成本不斷上升，如果人民幣貶值，起碼可以抵消部分影響。

中國有外貿順差，但要知道其壓力不是來自經常賬，而是來自資本賬。如果人民幣硬是不貶，用外匯儲備來支撐匯率的話，當外匯儲備下降至一定程度時，貶值幅度一定會更大更深。中央政府現正對症下藥，早貶好過遲貶，推出有序的貶值幅度，是對經濟有深遠好處的。

可惜部分人刁蠻任性，只懂全家拚命舉債炒房，假離婚也是為了炒房。企業不務正業炒房圈地，把房價舞高，卻罔顧房價一旦下調會對社會造成衝擊，只懂把爛攤子留給中央政府收拾，不明白中央政府的好意之餘，還破壞金融市場。「螞蟻搬家」地走資，實在需要從嚴重罰。

人民幣必再大幅上揚

事實上，人民幣貶值是中央政府用作穩定樓市的另一殺手鐧，因為根據購買力平價理論學說，房價和匯率屬反向關係數。當匯率升值時期，本幣購買力上升，房價應該下跌；當匯率貶值時，本幣購買力下跌，房價則會上漲。日本的房地產爆破，就因為當年的廣場協議，導致日本「保匯率，棄房價」，使整個日本經濟迷失了20多年。俄羅斯則是「棄匯率，保房價」，我們留意到雖然盧布大幅貶值，但俄羅斯的房價是沒有下跌過的。所以中央政府現在是幫國民「埋單」，避免了房價有大幅下挫的機會。筆者相信，人民幣絕不會像盧布一樣大幅貶值，其中一個原因是中國外儲規模巨大，足以應對短期匯率下跌和資本流出風險；另外一個原因是俄羅斯經濟主要是靠石油和天然氣所帶動，所以早前油價下跌對俄國衝擊很大，但中國已經走向發展內需經濟了，經濟結構健全，不會像俄羅斯受單一風險所影響。

美國候任總統提出重建美國基礎設施，筆者相信美國到時候一定會大舉借債，因為美國政府根本沒有錢「埋單」。所以縱使美元強勢持續一段時間，只要美國國債再度擴大時，美元必再度下跌，人民幣必定大幅上揚。筆者對人民幣絕對充滿信心，今天走資的國民，他日必定後悔不已。

特稿

湯文亮轉軚：港樓有買趁手

政府加辣後，市場仍然出現多宗高價成交，甚至個別新盤銷情熾熱。曾經於11月預言明年樓市會因爲加息3%而跌兩成的紀惠集團行政總裁湯文亮，昨日由「淡友」轉軚爲「好友」，於網上撰文指因爲香港制度健全、沒有假貨，不少內地名人搬來香港居住，「要重新評估香港地產價值」。他更直言未有樓港人應積極考慮上車：「有人可能話我轉軚，我自己認爲這是因應環境改變而作出變化，搵車唔轉軚，怎可能去到目的地。

內地「走資」升級「走人」

湯文亮於文中指出：「今早跑完步，去到茶餐廳，見到一位國內（內地）名人飲鴛鴦，有少少奇怪，於是問伙計，原來，除了那位人士之外，還有不少國內（內地）名人經常到茶餐廳飲咖啡，甚至食午餐、晚餐，伙計在他們閒談之中，知道他們已經大部份（分）時間住在香港，如果伙計所講的是事實，現在國內（內地）並不是走資那麼簡單，而是走人，香港豈不是愈來愈重要。」

他甚至在文中直言：「這樣，我一定要重新評估香港地產（的）價值，首先，還未有物業而有能力許可的話，應該趁政府拉停各項需求，積極考慮上車。」當湯文亮撰寫這篇文章時候，那位內地知名人士原來坐到他對面，他於文中述說：「在自我介紹一番之後，佢話香港眞好，可以安心飲杯咖啡，食碗麵，不用太擔心黑心食物，在國內（內地），最新黑心食物竟然是米粉米線，是塑膠製品，老實說，講起都驚。」

文中說道：「那位人兄竟然講，如果內地法制健全，沒有假貨，沒有黑心食物，香港就失去存在價值，起碼有十個以上國內（內地）城市的居住環境比香港更佳，我沒有答，只是想，究竟是國家好，香港好，抑或是國家唔好，香港好，我沒有一個肯定答案，但我始終希望國家好，即使香港失去一些利益，但長期都是有利。」

■香港文匯報記者 顏倫樂

萬達體育料今年有「好看」盈利

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）萬達集團董事長王健林昨日在北京對外詳解萬達體育產業的佈局藍圖，稱組織賽事以及賽事延伸出的賽事經紀、商業、傳媒是萬達體育的主要發展方向。集團未來將繼續開展國際產業併購，引進重大國際賽事，擴大與國際體育組織合作獲得賽事授權和擁有賽事IP。王健林表示，今年萬達體育會有盈利，預計到2020年淨利達到數十億元（人民幣，下同），最終在資本市場上市。

王健林：冀資本市場上市

萬達3年前以十多億歐元併購了歐洲最大的體育公司，萬達體育由此進入體育產業。王健林說，未來國際體育公司併購還將是重點方向。另外，引進賽事、創建萬達自己的賽事，做體育傳媒，是萬達體育的重點。「只要未來萬達能做10項至12項重大賽事，每個月有一項，萬達體育公司的價值就非常高了。」

他說，世界體育產業的格局已經基本確定，進一步擴大與國際體育組織的合作，獲取更多優秀甚至頂尖國際體育IP，是萬達體育發展的目標之一。對於萬達體育發展的目標，王健林表示，2016年萬達體育的全球合計報表會有「比較好看的盈利」；2020年淨利潤至少要做到十位數，或者幾個十位數，最終使萬達體育公司在資本市場上市。

一田：優惠日生意額增5.4%

■左起：藝人嘉賓朱千雪、一田行政總裁黃思麗及Sanrio亞洲區營運總監Caroline Tsang。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）一田百貨行政總裁黃思麗昨會見傳媒時表示，剛過去的一田優惠日，受惠天氣因素，生意額上升5.4%。截至今年10月，本港零售總額雖下跌8.9%，但一田整體零售收入上升2.3%，旗下超市則上升4.6%。她坦言，零售不景的壓力仍存在，公司不會鬆懈。一田於11月30日至1月2日期間與Sanrio合作於沙田、大埔、荃灣及旺角店開設「Hello Kitty In The Wonderland」Pop-up Store（限定概念店），希望可刺激聖誕銷情上升5%。

黃思麗表示，超市的生意額較好，留意到市民的消費態度審慎，趨向基本實用為主，享受型商品的消費減少，「反而着重買一些品質較好的米及油等」。故今次推出的Hello Kitty Pop-up Store所售賣的商品以實用為主，如衣服及文具等。

推Hello Kitty主題超市

另外，一田將於明年首季在西環香港商業中心開設港島區首間分店，並會與Sanrio合作創立全球第一間Hello Kitty主題期間限定超市，佔地約1萬平方呎，投資額為2,300萬港元。主題超市將會走日式洋風，銷售Hello Kitty食品、Hello Kitty包裝產品等。店員的制服、手推車等也會配合主題，Hello Kitty「店長」亦會限時駐場，料可吸納區內年輕夫婦及上班族以及跨區的Hello Kitty擁躉。黃思麗透露，未來或會與其他卡通人物合作，笑言不會忘記長久的朋友熊本熊。