

增土地供應受落 地建商會籲減辣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)行政長官梁振英任內最後一份施政報告強調增加覓地途徑,又推動九龍東為智慧城市,業界均表示,認同政府增加土地供應,但認為樓市辣招加重市民置業負擔,政府應研究長遠可行方案。地產建設商會更指,會向下屆政府提出減辣建議。

身兼地產建設商會執委會主席的會德豐副主席梁志堅直言,對施政報告「有少少失望」,稱政府過去多年連續推出樓市辣招,不僅幫不到上車客,更加重置業負擔,惟今次隻字不提考慮減辣。他指「樓價再高就再加辣,這不是解決事件的方式!收錢(辣稅)做返嚟先得!」梁志堅形容去年11月推出的15%新稅「多餘」。

梁志堅:應研長遠可行方案

但梁志堅亦指出,現屆政府在過去兩至三年已推出不少房屋政策,同時亦增加土地供應,只是樓市辣招不但未有達到協助市民置業的目標,反而加重市民置業負擔,認為政府不能「頭痛醫頭,腳痛醫腳」,應研究長遠可行方案,地建商會會向下屆政府提出減辣建議。又重申業界不是要求政府一次過全面減辣,應逐步減辣。

仲量聯行估價部亞太區董事周若瑜稱是次施政報告中的房策值75分,認為政策方向與往年相似,以增加供應量為主。預料未來2至3年可落實每年逾2萬伙住宅供應,故供應量屬符合預期,惟未見加入新穎思維。她傾向同意梁特首「打破舊地為牢」的觀點,並指如興建「鉛筆樓」、市區重建要逐幢舊樓來做,並未能有效解決市民居住問題,反而應該着力尋找大面積的土地以及考慮改變規劃密度等方案。

周若瑜:開發郊野公園需時

周氏又認為,對比郊野公園,增加地皮地積比率反而較直接見效果,因為開發郊野公園需平衡不同團體及持份者的意見和利益,故牽涉時間較長。她補充,現屆政府所推行的房策方向已定,重點是未來一屆政府如何實施,期望新管治班子房屋計劃可以順利進行。

蕭亮輝:支持加快發展九龍東

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝支持政府加快推動九龍東發展成為第二個核心商業區,認為有助紓緩現時核心區寫字樓供應短缺的情況。建議政府應盡快落實推地時間表,以及相關土地詳情,令市場更清晰了解潛在供應量。

施政報告著墨於再增加供應,嚇到二手業主減價去貨。中原楊文傑稱,鯽魚涌康怡花園F座低層8室,實用面積685方呎,套3房間隔,約2個月前叫價980萬元放盤,昨減價37萬元,以943萬元易手,實用呎價約13,766元。同類單位過去成交價普遍逾1,000萬元,去年最高成交價更達1,150萬元。



施政報告出爐後,業界普遍認同政府增加土地供應。圖為地產分行張貼標語招徠顧客。

地產界評施政報告

地產建設商會執委會主席梁志堅: 有少許失望。辣招不但未有協助市民置業,反而加重市民置業負擔,地建商會將會向下屆政府提減辣建議。

仲量聯行估價部亞太區董事周若瑜: 若要改善住屋問題,不能單靠市區重建及改劃,必須透過大規模的新發展區,目前政府構思的新發展區和新市鎮擴建屬正確方向。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝: 支持政府推動九龍東發展成為第二個核心商業區,建議政府盡快確定推地的時間表。

理工大學建築及房地產學系教授許智文: 未來三四年私人房屋供應將會達到9.4萬伙,加上未來五年預計興建9.45萬個公營房屋單位,估計相關數字能夠令市民安心,減低他們對居住問題的憂慮。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文: 長遠供應仍有賴新增土地何時到位,建議政府盡早確立時間表,並開始進行諮詢及規劃,及早改變土地用途,賣出熟地。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑: 施政報告未有就短期樓市措施落墨,亦未有解決市民上車的方案。建議重推「白居二」及考慮提供十數年前推行的首次置業貸款計劃,紓解市民上車壓力。

製表:記者 梁悅琴

沙螺洞換地 政府業主共贏

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)具生態價值的大埔沙螺洞長達40年的保育爭議,在昨天的施政報告窺見曙光。梁振英在報告稱,政府正積極考慮透過非原址換地方式,以大埔船灣堆填區地換取沙螺洞私人土地。協助大業主沙螺洞發展有限公司的法律顧問稱,樂見「政府終於肯做嘢」,期盼政府可盡快落實具體方案,達至共贏。

協助沙螺洞發展有限公司董事方松鏗的有償法律顧問兼港大法律學院首席講師張達明表示,從業主角度對今次施政報告持開放態度,盼盡快與政府「坐低傾傾具體方案」,又重申「方先生已經唔係講賺錢,而係希望有合理方案解決。」該公司於2016年中向行政會議

提呈請書,張達明指,去年9月至10月當局表示仍在考慮中,「今日佢都係講考慮,但份量唔同,正面好多。」

雖然現屆政府餘下任期無多,不過張達明不認為政府換屆會對事情添變數。「議題不涉大措施,暫時看不到反對理由,大家都覺得係共贏,用堆填區地來換高生態價值地方,看不到下一屆特首有機會叫停,而現屆亦沒有say no。」

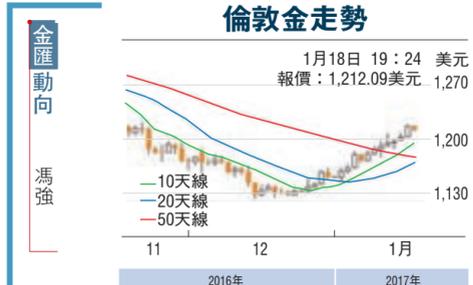
據了解,方松鏗家族在1979年透過沙螺洞發展有限公司以近1億元購入沙螺洞95%以上地皮,佔地約30公頃。發展商擬發展為高爾夫球場與住宅,80年代起遭到環保團體極力反對,及至1997年,項目被劃為具特殊科學價值地點。

柏傲灣收逾7000票超購16倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告對樓市無新措施,新盤入票反應持續良好。新世界及萬科發展的荃灣西站柏傲灣昨日下午4時截票,消息指累收逾7,000票,以首批400伙計,超額認購16.5倍,該盤明日將銷售首批400伙。中國海外的啟德1號II次批122伙,至昨晚累收逾1,110票,超額登記8倍。

九倉及南豐昨宣佈,山頂Mount Nicholson第二期以招標形式,以逾5.9億元將6A及6B分層單位售予同一買家,呎價67,000元,6A實用面積4,566方呎,6B實用面積4,289方呎。新地元朗Grand YOHO二期昨推112伙,市值約12.3億元,即供平均呎價為13,882元,屬原價加推,小部分單位有1%至3%輕微加幅,1月22日發售46伙。同系元朗錦田PARK YOHO Venezia周六亦加推5伙連平台特戶。

另外,市建局公佈,即日起邀請42家發展商入標競投合作發展中環卑利街/嘉咸街發展計劃的A地盤。



周二紐約2月期金收報1,212.90美元,較上日升16.70美元。受到英國硬脫歐消息影響,避險資金繼續流入金市,現貨金價本周二持穩1,202美元水平後進一步轉強,一度走高至1,218美元附近八周高位,其後美元指數守穩100水平,美元兌各主要貨幣呈現反彈,現貨金價周三略為回軟至1,210美元水平。市場等候美國聯儲局主席耶倫發表言論之際,預料現貨金價續於1,200至1,220美元上落。

英鎊本月初在1.1990美元附近獲得較大支持後迅速重上1.20美元水平,周二大幅反彈,一度向上逼近1.2420美元水平約1周多以來高位,周三受制1.24美元水平後略為回落至1.2300美元附近。英國首相文翠珊本周二明確表示將脫離歐盟,英國將於3月啟動與歐盟的脫離談判,而談判後達成的協議將由國會通過,不過部分投資者卻趁英國硬脫歐的消息掉頭回補英鎊空倉盤,帶動英鎊向上觸及1.24美元水平。

英12月通脹率升1.6%

英國決定退出歐盟,將與歐盟展開新的自由貿易協議談判,但歐盟人口約為英國人口的8倍多,歐盟有着人口上的優勢,英國不容易在貿易談判上取得較有利的貿易條款,反而倫敦的金融中心地位有機會被動搖,再加上蘇格蘭往後可能醞釀第2輪獨立公投,英鎊匯價難以出現較大幅度的反彈。雖然英國國家統計局本周二公佈12月通脹率急升1.6%,為2014年7月以來最大上升幅度,並高於11月份的1.2%升幅,但預期英國央行下月2日的會議結果將繼續保持政策不變,同時維持中性立場。隨着市場大致消化英國硬脫歐的消息,而英鎊過去4周均未能向上衝破1.2400至1.2440美元之間的主要阻力區,預料英鎊於1.2150至1.2450美元上落。

金匯錦囊

英鎊: 英鎊料於1.2150至1.2450美元上落。

金價: 現貨金價續於1,200至1,220美元上落。

金匯動向: 馮強

避險資金推動金價升叩1220

避險資金推動金價升叩1220

避險資金推動金價升叩1220

避險資金推動金價升叩1220

避險資金推動金價升叩1220

今年變數多 佈局多元資產基金

回顧2016年,全球資金流入幅度最高的資產為原物料,其次則是新興市場債,讓市場頗感意外。

展望2017年,市場仍存在各種不確定性,投資人最簡單且輕鬆的方式即是透過專業投資團隊,搭配具有股債匯等靈活操作的多元資產型基金進行佈局,更能達成降風險、掌收益的新年理財目標。

野村投信

野村投信投資長周文森分析,2017年全球市場仍充滿不可預測的影響因素,投資人仍應該利用多元資產佈局方式,分散投資佈局於股票、債券及原物料商品、期貨選擇權等多元資產類別中,藉由專業團隊操作,分析全球投資趨勢,即時彈性且靈活佈局於各類投資標的,可協助投資人簡單地

定性的市場中,分散風險仍是最佳投資策略,建議投資人利用多元資產配置策略,進一步降低波動、掌握提高收益的大方向。

黃家珍表示,首先美國總統大選落幕後,緊接着面對的是特朗普新政時代來臨,而大選之後,觀察多元資產操作團隊的表現持續創新高,推升基金淨值表現。換句話說,從控制風險的角度出發,即使遇到令人跌破眼鏡的黑天鵝,透過專業多元投資團隊也能迅速因應,讓影響降低,抗震效果較佳。

特朗普時代看好基建內需

NN(L)旗艦多元資產基金經理人徐翊華表示,就過去經驗顯示,單一資

產並不能對抗全球市場許多不確定性因素的變化,而真正的動態多元調度資產配置,才能有效的在多頭時期同步跟進,在空頭時期相對抗跌,使長期投資效率可以高人一等,呈現最佳投資結果。

徐翊華認為,放眼第一季特朗普新政策的方向偏向基建與內需,讓通脹的影響增加,面對這樣的情況,在風險性資產部分,建議降低利率敏感性,以參與通脹投資契機,如加碼投資成熟市場股票、高收益債券、原物料、消費及金融股;減持不動產RE-ITs,新興市場貨幣;至於安全性資產,為了降低風險,建議降低存續期間,增加通脹連結債券(如美國、德國),加碼減息循環國債(澳洲)等。

脫歐目標明確 英鎊逆勢飆升

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

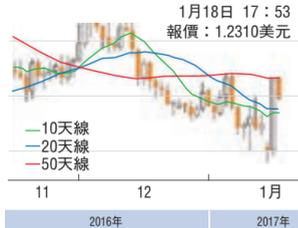
美元跌勢在周二加劇,對美國候任總統特朗普周末評論作出反應。特朗普在《華爾街日報》的一篇專訪中表示,美國企業無法與中國競爭,是因為受到強勢美元影響。美元指數周二最低跌見至100.26,非美貨幣普遍上揚。

硬脫歐 尋求自貿協議

英國首相文翠珊周二首度公佈脫歐計劃的概略框架,她表示英國脫歐時將退出歐盟單一市場,不會為了保有部分利益而尋求妥協方案,這與多數英國政壇觀察家的預期極為吻合。此外,也許意識到最高法院的裁決或將橫生枝節,文翠珊表示,國會將擁有脫歐協議的表決權,對於脫歐的新安排,企業也會有一段過渡時期進行適應。其言論徹底澆滅了英國為留在世界最大貿易區域,將尋求達成妥協性協議的臆測。文翠珊直言不諱地表達了將會徹底脫離歐盟的態度,即「硬脫歐」。她允諾將尋求最大限度的歐盟市場准入,但她也表示,英國將尋求與歐盟以外的國家簽訂自由貿易協議,並將限制歐洲大陸移民。

英鎊兌美元周二錄得至少1998年以來的最大單日百分比漲幅,英鎊兌美元周二上漲約3%,觸及1.2415美元,為近兩周高位。不過,相對於去年9月和12月觸及的高位而

英鎊兌美元



阻力1.25 短線仍弱勢

技術走勢而言,預估英鎊兌美元短線仍會延續弱勢,上方阻力料在50天平均線1.2410,本月初匯價連續兩日受制50天線,較大阻力則料為1.25水平。關鍵估計於100天平均線1.2560水平,在去年12月上旬,匯價正是沒能突破此區而延展三周多的跌勢,因此,匯價需突破此區才可望有擺脫弱勢的傾向。至於當前下試支持則仍會矚目於1.20關口,進一步下探支撐預估為1.18及1.1720水平。

今日重要經濟數據公佈

07:30	澳洲	1月消費者信心指數月率。前值-3.9%
07:50	日本	前周投資海外債券。前值買超2,065億 前周外資投資日本股票。前值買超3,468億
08:01	英國	12月RICS房價差值。預測28。前值30
08:30	澳洲	12月就業人數。預測增加1.00萬人。前值增加3.91萬人 12月全職就業人數。前值增加3.93萬人 12月就業參與率。預測64.6%。前值64.6% 12月失業率。預測5.7%。前值5.7%
17:00	歐元區	11月未經季節調整流動賬。前值328億盈餘 11月經季節調整流動賬。前值284億盈餘 11月直接投資/證券投資淨流入。前值651億
20:45	歐洲	央行議息決議
21:30	美國	一周初申請失業金人數(1月14日當周)。預測25.4萬人。前值24.7萬人 四周均值(1月14日當周)。前值25,650萬人 續請失業金人數(1月7日當周)。預測207.5萬人。前值208.7萬人 12月建築許可年率。預測122.5萬戶。前值121.2萬戶 12月房屋開工年率。預測119.0萬戶。前值109.0萬戶 1月費城聯邦儲備銀行製造業指數。預測16.0。前值21.5
	加拿大	11月製造業銷售月率。預測+1.0%。前值-0.8%
23:00		央行利率決議