

仲行唱好樓價 兩年半再升15%

偏遠細單位 投資無價值

香港文匯報訊(記者 周曉菁)仲量聯行昨日發佈《香港住宅市場升勢報告》白皮書,董事總經理曾煥平於記者會上預計,未來30個月住宅樓價續升15%,並認為政府推出的「辣招」以及市場的新增供應,皆未能夠壓制樓價上揚。若政府再不調整冷卻樓市的方向,樓價下跌機會較小。

曾煥平解釋,樓價自2009年來已上升一倍,「政府一刀切的冷卻樓市措施並未能壓制樓價」,印花稅和調低借款率等增加買賣成本,令用家更難置業。「辣招」亦致使二手市場陷入僵局,買家傾向選擇發展商提供的高成數按揭和優惠,進入一手市場,令樓價攀升。

增流動性 籲鬆二手辣招

他建議,政府應該釋放二手市場約116萬伙的住宅供應,下調二手成交的雙倍印花稅,增強樓市的流動性,令市場正常運作。若政府不調整措施方向,樓價下跌機會不大。

對於可能出現的樓市泡沫風險,曾煥平則比較樂觀,認為今年本港經濟穩定,無需和1997年的樓市危機作比較。且現今的樓市氛圍與當時大不相同,買家以自用居多,美國加息也並無太大影響。

市場推出更多細單位,部分買家視其為投資選擇。曾煥平建議,若地理位置處在偏遠地區,幾乎就無投資價值。報告指出,今年建築中住宅單位平均面積600方呎,較2015年下降25%,但細單位供應量與家庭可負擔樓價存在落差。

此外,報告顯示,香港樓價與收入比率為17.3倍,仍為全球最難負擔的住宅市場,但目前供款及入息比率(DSR)或每月家庭收入與按揭供款僅47%,仍屬可負擔水平。估計現時約有127萬個月入超過2.8萬元的家庭,有能力於二手市場以儲蓄,及向銀行、非銀行金融機構及按揭證券公司,借貸樓價的七成至八成來置業。此數據下,該行料本港有一半家庭可於私人市場置業,但仍少於2006年錄得的70%。

支持換樓客退稅期限

有立法會議員提出,換樓客申請退稅的期限由現時的6個月,延長至9個月或12個月。曾煥平回應,延長至12個月更加合適,但即便延長退稅期限,相信市場也不會湧現炒家,因為現階段的放租回報率不高,額外印花稅仍能起到打擊炒家的作用。



仲量聯行董事總經理曾煥平(左)認為,政府不調整措施方向,樓價下跌機會不大。

香港文匯報記者周曉菁攝

上水中心3房813萬新高



元朗漆柏開放式單位4年升值44.7%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)新界樓盤相繼創新高價成交。美聯王子超表示,上水中心6座中層D室,實用面積623方呎,三房連士多房間隔,

以約813萬元成交,創屋苑造價新高,折合呎價13,050元。原業主於2013年以約519萬元購入上述物業,是次轉售賬面升值約

57%。

漆柏開放式420萬新高

近年入伙的元朗漆柏,開放式創新高成交。中原徐家倫表示,漆柏10座高層G室,實用面積307方呎,屬開放式間隔,以420萬元沽出,折合呎價13,681元,創同類單位新高。

原業主於2013年以290.3萬元買入單位,持貨4年,賬面獲利129.7萬元,單位升值44.7%。

新盤陸續入伙,租盤湧現市場。由中海發展發展的鴨洲南區,左岸錄得本月首宗租賃,利嘉閣梁志偉表示,南區,左岸1座低層A室,實用面積1,870方呎,為四房兩廳連雙套房及工人套房間隔,露台外望可享開揚海景。租客以85,000元承租單位,折合

呎租約45.5元。

南區·左岸錄本月首租賃

據悉,業主於今年2月以約4,372萬元購入,今租出可享租金回報率約2.3厘。梁志偉補充,現時屋苑只有約10個租盤提供,最低入場價為92,000元。

美聯羅敬業表示,將軍澳帝景灣1座中層A室,實用面積1,096方呎,屬四房間隔,以每月租金約4.6萬元租出,折合呎租約42元。業主於2015年以約1,736.24萬元購入,回報率約3.2厘。

美聯羅潔儀表示,九龍塘雲門2座中層B室,實用面積1,260方呎,屬四房雙套連工人套房間隔,連車位每月租金7.8萬元,折合呎租約62元。業主於去年12月以約4,362.33萬元購入,回報率約2.1厘。

深圳今年新增宅地168公頃

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)深圳市規劃國土委日前發佈信息稱,《深圳市2017年度城市建設與土地利用實施計劃》(下稱《計劃》)已獲深圳市政府同意,正式印發執行。儘管土地資源稀缺,為了滿足市民日益增長的住房需求,深圳今年將新增商品住房168公頃,佔新增建設用地的42%。

重點保障三方用地需求

按照《計劃》,2017年深圳市計劃安排商品住房用地168公頃,保障性安居工程用地50公頃,安排產業用地配套建設住房折合用地15公頃。保障性安居工程用地優先安排在交通便捷的地區、軌道站點上蓋及沿線、人才居住需求集中的產業園區等區域。明顯看出深圳此次重點保障三方面用地需求,包括着力補齊文教衛等民生設施的短板,有效推進特區一體化進程;加大重大產業及總部經濟等項目用地供應,推動經濟轉型發展;多渠道安排住宅用地供應和保障性住房建設規模,促進住房市場健康平穩發展。

根據《計劃》,要求各區(新區)積極響應,在2017年將保障性安居工程新供應建設用地、民生設施新供應建設用地等作為強制性指標進行管控,將任務落實。

坪洲雍澄灣月租15800元

雍澄海岸 香港文匯報實習記者牛海荃攝



雍澄灣 香港文匯報實習記者牛海荃攝

香港文匯報訊(記者 張美婷、實習記者 牛海荃)信和集團旗下2個坪洲項目雍澄灣和雍澄海岸昨日公開招租。租務部助理總經理林詠嫻於記者會上表示,雍澄灣已出租30伙單位,約3成為外國租客,其他為坪洲當地居民和港島區上班人士,料單位全數出租後,每月可收80萬元租金。至於雍澄海岸最快下周向公眾開放示範單位。

林詠嫻表示,雍澄灣目前入場月租15,800元,分層平均呎租約25元,洋房約24元,若租項目傢俬每月另加3,000元。據集團資料顯示,項目提供52個分層單位和2幢兩層連天台別墅,分層單位面積628方呎至652方呎,主要為2房間隔;別墅面積1,342方呎至1,349方呎,主要為3房間隔。發展商昨日首次向傳媒開放雍澄灣2個9

座示範單位,分別為地下連花園戶型及1樓連天台戶型,面積634方呎及652方呎。另外,雍澄海岸還提供10幢洋房,面積1,319方呎至1,476方呎,主要為3房和4房間隔,入場月租4.2萬元,呎租約28.5元。發展商昨日亦首次向傳媒開放雍澄海岸8號屋示範單位,面積1,476方呎,4房間隔。

白石住宅地今截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)馬鞍山白石地今日截標,綜合市場資訊,項目現時估值介乎7.2億元至13.1億元,每呎樓面地價介乎6,000元至1.1萬元。美聯測量師行董事林子彬表示,地皮屬中低密度發展項目,坐擁海景,加上地皮規模屬近期較少,投資額及投資風險較低,在樓市氣氛理想下,相信吸引不少發展商競投。

價細洋房地料掀競逐

馬鞍山白石地皮面積約49,730方呎,估計可建樓面約119,351方呎。林子彬稱,馬鞍山區受惠鐵路網絡,近年區內多個新盤銷情均見理想,是次推出的海景地皮料可獲不少發展商垂青,發展為海景豪宅,有機會提供小量洋房。

據賣地章程,建築物不得高於香港主水平基準40米。同時,地皮面向海灣小部分範圍及北方小部分範圍不可設建築物。此外,中標發展商需負責拆卸項目範圍現有建築物,並須進行環境評估報告。不過,業界相信影響不大,理想城市集團企業估值部主管張聖典預期項目落成後每方呎售價約20,000元。

資料顯示,區內對上一次賣地為中信泰富在2015年以14.7億元投得落沙里住宅地,樓面呎價約6,502元,當時已經是馬鞍山賣地呎價紀錄。

央行:滬房貸投放度放緩

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)央行上海總部昨天發佈的最新報告指,今年上半年上海個人貸款佔比下降,而個人住房貸款投放進度更是大幅減緩。

央行上海總部的數據顯示,上半年上海新增本外幣個人貸款1,847.58億元(人民幣,下同),佔全市貸款增量37.2%,增量和佔比同比分別減少379.7億元和下降26.3個百分點。從貸款投向看,本外幣個人住房貸款上半年新增1,189.23億元,同比少增743.54億元,其中個人新建房貸和再交易房貸分別增加419.02億元和770.21億元。

與此同時,期內境內企業貸款行業投向均衡,房地產貸款比重下降,上半年上海本外幣房地產貸款增量佔各項貸款新增額的比重同比下降6.3個百分點。

不過,保障性住房開發貸款增長較快。上半年上海本外幣房地產開發貸款增加447.97億元,同比多增1,035.01億元。按貸款投向看,本外幣房地產開發貸款減少95.03億元,同比少減108.49億元;本外幣住房開發貸款和商用房開發貸款分別增加299.88億元和221.5億元,同比分別多增729.6億元和122.81億元。上半年,上海金融機構發放保障性住房開發貸款增加105.51億元,同比多增351.04億元;6月末保障性住房開發貸款餘額同比增長18.1%,高出上海各項貸款增速3.9個百分點。

華潤萬家攻大數據



華潤萬家與鄧韓貝簽約,合作成立「華智鄧韓貝」大數據公司。香港文匯報記者孔雯瓊攝

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)華潤萬家日前與英國樂購旗下顧客科學公司鄧韓貝在上海正式簽約,成立「華智鄧韓貝」大數據公司。

華潤萬家副總經理蔡志斌向香港文匯報記者表示,華潤優勢在於擁有內地實體零售體量最大的會員數據,新公司除將幫助集團及時洞悉消費者需求外,還將驅動精準營銷解決方案和一系列創新服務。鄧韓貝首席執行官Guillaume亦表示,很高興可以通過合資公司的方式進入內地市場,可以為更多內地消費者服務。

香港電訊新海底電纜登港

香港文匯報訊 香港電訊(6823)旗下PCCW-Global宣佈,高容量的AsiaAfricaEurope-1(AAE-1)已登陸香港。AAE-1是近10多年來全球最具規模的海底電纜,由PCCWGlobal夥拍18間國際電訊服務供應商共同敷設。

PCCWGlobal行政總裁夏晉桓先生表示:「由於AAE-1途經的路徑與『絲綢之路經濟帶』相若,故將進一步支持中國的『一帶一路』策略,支援所有高速數據服務及內容應用。」

這條全長25,000公里的AAE-1竣工後,會是第一條將各個主要東南亞國家經中東連接至非洲及歐洲的高容量海底電纜,接通多條增長最快及最活躍的貿易通道,並提供穩健、可靠及低延遲的傳輸。

全長2.5萬里 採100Gbps技術

AAE-1採用100Gbps技術,設計容量超過40太比特,可傳送高清晰度內容,包括對頻寬有高要求的高清虛擬實境串流。AAE-1於鶴咀海底電纜站登陸,會

再連接至PCCWGlobal於市內的數據交換中心,進一步確立香港為AAE-1其中一個主要的通訊樞紐。AAE-1是連接香港、越南、柬埔寨、馬來西亞、新加坡、泰國、緬甸、印度、巴基斯坦、安曼、阿聯酋、卡塔爾、也門、吉布提、沙特阿拉伯、埃及、希臘、意大利及法國。

此外,AAE-1電纜亦穿過泰國並繞過馬六甲海峽,為區內提供連線保護及分流作用以及超低延遲的傳輸。

香港快運上月載客量升36%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)廉航香港快運(HK Express)於6月接載31.13萬名旅客,按年上升36.01%。於過去12個月內,共搭載326.76萬名旅客,較去年同期相比增長21.65%。至於載客量表現平穩,6月維持於90%,而過去12個月平均載客率為

89%。航班準時率(OTP)方面,該公司在過去12個月的平均航班準時率為74.8%,於今年首6個月的平均航班準時率亦達74.6%。另外,6月輔助收益率佔整體收益的29.71%。過去12個月,其平均輔助收益率持續增

長,達到24.3%。該公司董事及行政總裁安浩恩表示,非常高興輔助收益保持強勁的增長勢頭,於6月佔整體收益的比重接近三分之一,其為公司長遠發展策略中的重要一環,豐富收益來源。