

# 房屋政策溫和 地產股全線回勇

## 大行評施政報告後樓市及地產股

香港文匯報訊(記者 周紹基) 新一份施政報告的房屋政策溫和，支持本地地產股昨日全線回升，令港股反覆造好，全日升69點或0.24%，收報28,459點，創出近十年收市新高，成交額略減至914億元，地產分類指數則收升1.18%，跑贏大市。除了地產股向好外，騰訊(0700)續成為大市焦點，曾創353.8元新高，但最後倒跌0.4%收市。

### 大行唱好 薦新世界新地長實

地產股見回穩，九倉(0004)出售觀塘物業套現90億元，全日升2.5%。多間大行唱好新世界(0017)，令該股再升2.4%，收報12.2元，當中中信里昂就指，新世界自全年業績後，斥資約4,400萬元兩度回購股份，此舉代表公司改變以往策略。由於新世界股息回報率達3.8%，是該行覆蓋的發展商中最高的，並指其派息受經常性息稅前利潤所支持，加上新世界中心重建完成，故將新世界目標價由13.6元升至15元，維持「買入」評級。

花旗亦指，首置盤規模遠較預期小，建議換馬至新地(0016)及新世界，前者昨日彈1.9%。

德銀的研報表示，施政報告並無對農地置換計劃着墨，首置計劃亦需時再諮詢，料明年中才會披露細節，首個項目料明年底才展開。因應確定首置計劃的選址，是賣地表中的地皮或土地儲備，若發展商參與計劃亦不會享受較低補地價優惠，該行料該計劃對發展商無即時影響。

德銀又指，由於施政報告無提及加快農地置換，因此對發展商的評級，目前只有長實(1113)有「買入」評級，該股昨升1.4%，對恒地(0012)評級則為「沽售」，後者昨日升0.8%。

### 資金追捧內險股 國指贏大市

資金追入內險股，該板塊跑贏大市，平保(2318)升2.8%，新華保險(1336)更大升6.3%，財險(2328)升4.9%，三者推動國指跑贏大市，新華保險更是升幅最大的國指成份股，平保也是藍籌升幅第二位。

舜宇(2382)9月出貨數據遜預期，全日挫4.6%，收報121.6元，成交急升至17.8億元，似有大量沽盤趁高出貨。大摩的報告指，舜宇9月份手機鏡頭出貨量約為6,260萬件，雖然按

年增長仍有66%，只是按月持平。該行又認為，低端的手機鏡頭銷量雖會降低效率，但應可隨着時間逐漸改善。此外，相信手機鏡頭的需求仍然強勁，而大立光和舜宇都在增加產能以滿足需求。大摩維持舜宇「增持」評級，目標價130元。

### 夜期時段下月延長至凌晨1時

另外，港交所(0388)將於11月6日實施第一階段提升收市後交易時段(T+1時段)措施，屆時恒指、國指、小型恒指及小型國指期貨的T+1時段，將由現時的下午5時15分至晚上11時45分，延長至下午5時15分至凌晨1時。

港交所已在8月公佈有關變動，並將分階段實施。第二及第三階段，分別計劃於明年上半年及下半年實施。第二階段是2018年上半年，將股票指數期貨合約，也納入T+1時段，並設立短暫停牌機制。

到了第三階段，即明年第四季，便會將T+1時段的交易結束時間，由凌晨1時延長至凌晨3時，並將T+1時段截止時間與交易結束時間劃一。

### 中信里昂

新世界(0017)股息回報達3.8%，是該行覆蓋的發展商中最高，加上新世界中心重建，意味派息有進一步增長空間，故將新世界目標價由13.6元升至15元，維持「買入」評級

### 高盛

施政報告無提及農地轉換令市場感失望，在眾多地產商中看好長實(1113)及新地(0016)，目標價分別為78.6元及158.7元，評級「買入」

### 德銀

首置計劃的選址，是賣地表中地皮或土儲，發展商參與計劃亦不會享受較低補地價優惠，德銀料該計劃對發展商無即時影響。長實評級為「買入」，恒地(0012)則為「沽售」

### 美銀美林

目前地產股每股資產淨值折讓約42%，未見短期推升因素，相信需求側的政策風險下降，以及供應側的政策相對溫和下，地產股將有一定升幅。

製表：記者 周紹基

# 房策方向明 新盤紛湧現

## 上環新盤低開15% 長實：幫市民置業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 特首林鄭月娥公佈上任後首份施政報告，明確樓市發展大方向，鼓勵市民置業，市場反應正面。各大發展商紛紛部署新盤發售，不少都加價，不過，長實旗下上環My Central 昨推出首批50伙，折實平均呎價29,363元，較今年3月附近新盤低15%。長實執行董事趙國雄昨指出，期望價錢令買家可以接受，有少少盈利之餘，集團亦盡社會責任，希望幫助市民擁有居所。

長實與市建局合作樓花期約年半的上環My Central 昨推出首批50伙，折實平均呎價29,363元，比今年3月太古前「大班」簡基富所發展區內接近現樓的28 Aberdeen St 折實平均呎價34,400元低15%，674方呎兩房戶折實入場1,773.1萬元。長實更提供成交價85%的三年過渡性貸款，免入息證明。

趙國雄昨以「筍、筍、筍」形容My Central 開價，指今次定價比市價折讓逾一成，期望價錢令買家可以接受，有少少盈利之餘，集團亦盡社會責任，希望幫助市民擁有居所。他又稱，自己今年買入的中半山Albany 豪宅單位，呎價都要逾5萬元，My Central 呎價最平2.4萬元，形容今次是「水瓜打狗，廠家無咗一半」。

### 屯門瓊崙 22伙提價11%

除了上環My Central 外，其他發展商亦紛紛部署新盤發售。華懋集團昨將屯門瓊崙其中22伙加價約11.1%，當中地下至2樓洋房單位(類別1)低層洋房單位編號51A，實用面積2,178方呎，花園面積881方呎，價單售價由3,628萬元調升至4,032.1萬元，單位自2015年11月推出至今已兩度加價，累積加價約23.5%。

另由AG ASIA 及興勝創建合作於沙田火炭樂林路豪宅MOUNT VIENNA 昨日修定價單，將項目6樓A室加價，實用面積1,645方呎，單位上月首次公佈定價為4,900萬元，惟相隔1個月，並在施政報告後即提價4%至5,100萬元，一個月加價200萬元。

興勝管理董事周嘉寧表示，該盤累售2伙，套現9,400萬元，其中實用面積1,645方呎中層B室，以折實價4,080萬元售出，實用呎價24,802元，為新界東分層標準戶實用呎價新高。

### 沙田尚珩推12伙招標

由香港興業與南豐合作沙田九肚尚珩決定推出12伙招標發售，其中兩伙複式單位於下周一截標。香港興業國際銷售及市場助理總經理陳秀珍昨表示，該12伙招標單位分佈於1及2座，每座提供6伙，標準分層單位實用面積1,554至1,980方呎，2個複式單位實用面積分別為1,554及2,840方呎。當中兩個複式單位於下周一截標，參考半山至山頂豪宅售價。發展商亦為買家提供最高80%按揭，首兩年按息為(P/P 為5厘)減2.25厘，其後定息為P。

### 珀御下周二推售4伙

消息指，新地於屯門珀御昨公佈於下周二推售4伙，該4伙包括1房、2房及1房連平台單位，即供折實價由496.21萬至648.58萬元，即供折實平均呎價14,224元。該盤累售255個單位，套現逾13億元，平均成交呎價為13,382元。



上環My Central 昨公佈以低市價推出首批50伙。



趙國雄稱，首置上車盤是很好的政策，可幫助市民置業。 梁悅琴 攝



九肚尚珩推出12伙招標發售，圖為香港興業陳秀珍。

## 趙國雄：林鄭鼓勵置業 看好樓市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 特首林鄭月娥公佈首份施政報告，長實集團執行董事趙國雄指，施政報告房屋政策清晰，主要幫助市民置業，本港經濟向好，市場資金充裕及低息環境下，預期樓市好勢頭會持續至明年上半年，對樓市前景充滿信心。

### 長實對首置盤地皮感興趣

對於「港人首置上車盤」首個選址為安達臣道地皮，但特首未有提及用哪些誘因來吸引發展商參與港人首置上車盤，趙國雄認為，政府與地產商合作不是單看

有什麼優惠，最重要是看成本及有否合適利潤。他指，首置上車盤是很好的政策，可幫助市民置業，對私人市場不會有大影響，集團對地皮感興趣，惟要視乎條款細節及內容。他稱，本港一手市場一年吸納量達1.7萬至1.8萬伙，相信日後有1,000伙「港人首置上車盤」供應，對樓市影響不大。

對於特首於施政報告表示有空間延長印花稅條例修訂之中的「樓換樓退稅期」，由6個月增至9個月，趙國雄表示，支持延長時間，而印花稅已推行數年，早前置業人士現時或想換面積較大的

居所，此政策提供機會予市民改善其居所，亦反映施政報告關注細節。

### 無打壓措施 樓市注強心針

他表示，施政報告大方向正確，無任何打壓樓市措施，非常正面，為發展商打下強心針，未來兩個月宏觀經濟環境好，低息環境持續，資金充裕，他對本港樓市前景充滿信心，料好勢頭會持續至明年上半年。他又指，今年各大發展商賣樓收入都非常理想，反映市民對前景有信心，樂意入市置業。

# 公居屋高價成交 工廈封盤

香港文匯報訊(記者 蘇洪禧、梁悅琴) 施政報告建議「白居二」計劃常态化，新政策帶動公居屋市場繼續出現高價成交個案。另外，施政報告提出研究重啟活化工廈政策，並研究讓整幢工廈免補地價改裝為過渡性房屋，有業主看好工廈市場前景，索性封盤。

黃大仙公屋再添綠表呎價逾7,000元個案，富誠地產林栢榮表示，黃大仙下邨龍順樓低層5室，實用面積439方呎，日前以320萬元(未補價)成交，呎價7,289元。原業主於2001年以23萬元(未補價)

購入，持有單位16年，賬面升值12.9倍。

### 良景邨一房戶首破1球沽

祥益胡志偉亦表示，屯門公屋良景邨良偉樓中層16室一房單位，實用面積264方呎，施政報告後以115萬元第二市場價售出，為該類單位首次突破百萬元價位。上址為屋苑首宗同類市場造價突破1球的一房戶，實用呎價4,356元。祥益地產黃慶德表示，屯門龍門居9座

高層G室，實用面積592方呎，以442萬元(未補價)成交，呎價7,466元，造價及呎價均創屋苑居二市場新高。原業主於2010年以約110萬(未補價)購入上址，轉手賬面獲利三倍。

### 重啟活化 工廈後市看好

施政報告也提出研究重啟活化工廈政策，令工業業主憧憬後市。持有大量工廈單位的太平集團於其網頁顯示，將所出售的37個工廈單位上加上「封盤」字樣，涉及的單位分佈於不同區域，包括

## 施政報告公佈後 各新盤部署

### 樓盤：上環My Central

部署：以低市價公佈首張價單共50伙，折實平均呎價29,363元，今日起收票，下周推售

### 樓盤：九肚尚珩

部署：推出12伙招標，其中2伙複式戶下周一截標

### 樓盤：沙田火炭 MOUNT VIENNA

部署：將6樓A室加價4%

### 樓盤：屯門珀御

部署：下周二推售4伙

### 樓盤：屯門瓊崙

部署：將其中22伙加價約11.1%

製表：記者 梁悅琴

## My Central 首批50伙 兩房折實1773萬起

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 在特首林鄭月娥前日宣讀施政報告後，長實上環新盤My Central 昨宣佈首批50伙的價單，3房佔35伙，2房佔15伙，實用面積由674至996方呎，售價由2,273.2萬至4,144.2萬元，發展商提供即供付款享最高22%折扣優惠。最平6樓C室，2房戶，實用面積674方呎，折實價1,773.1萬元，呎價26,307元。呎價最平為6樓D室，實用面積829方呎，折實價2,018.3萬元，呎價24,346元。這批單位平均呎價37,644元，折實平均呎價29,363元，即供分期付款方法的成交日期長達210天。

長實助理首席經理(營業)何家欣指出，該盤今天開放示範單位予公眾參觀及收票，每票30萬元，家族大手客購買2伙可獲額外1%售價折扣；家族大手客購3伙或以上，若當中包括A及B單位可獲額外2%售價2%折扣。該盤最快下周推售，首批50伙價單市值15.7億元。

發展商亦提供50%-按、30%-二按，更為該盤提供成交價85%的三年過渡性貸款，免入息證明，首年定息1厘，只供息不供本。

市場消息指，荃灣沙咀道368至370號王子工業大廈全幢以12.3億元易手，項目總樓面面積約28.5萬方呎，呎價約4,316元。原業主於1972年以152萬元購入，持貨45年大賺逾12.28億元，物業期內升值808倍。