

新地王助燃 樓市續熾熱

啟德新盤個半鐘沽清50伙 沙田洋房呎價4.37萬新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地以逾251億元中標啟德新地王誕生,同區會德豐地產昨晚推售OASIS KAI TAK新一批50伙熱賣,會德豐地產發言人表示,於開售後一個半小時全數沽清,以售價計套現逾7億元,並會考慮短期內加推單位,料有5%至8%加價空間。與此同時,高價成交頻現,新地於沙田九肚雲端以1.628億元售出House Sommet 2洋房,呎價43,681元,成交呎價創出沙田區新高。

啟德OASIS KAI TAK昨晚8時以先到先得形式推售新一批50伙,設大手組別,限購最少2個及最多4個指定單位。據地產代理表示,約有逾100組客到場。會德豐地產發言人表示,於開售後一個半小時全數沽清,70%為用家、30%為投資者。買家以年輕上車客及小家庭客為主,不乏專業人士,內地客比例少於10%。連同之前的銷售,該盤累沽510伙,套現逾57億元,會德豐地產考慮短期內加推單位,料有5%至8%加價空間。連同其他項目銷售,該集團今年以來住宅成交額已逾200億元。

OASIS較年初貴近14%

OASIS KAI TAK昨晚發售的50伙包括開放式至3房戶,面積由293方呎至797方呎,折實售價720萬元至2,378萬元,折實平均呎價25,712元,包括1座A室「樓王」單位,部分單位比今年初加價近14%。入場單位為第1座7樓C室,面積294方呎開放式戶,折實價720萬元。

其他新盤亦旺銷。新地旗下沙田九肚雲端昨以招標形式售出House Sommet 2洋房,實用面積3,727方呎,成交金額1.628億元,呎價43,681元,成交金額及呎價均創項目新高,成交呎價更創沙田區新高。系內九龍站天璽加價逾40%仍能以9,229.7萬元售出第20座第1區85樓D室,單位面積1,422方呎,呎價64,906元。同系馬鞍山雲海亦沽4伙。

御半山78伙收3300票

新地於屯門御半山今日推售次批

78伙,並於昨日正午12時截票,市場消息指,項目過去6日累收約3,300票,超額41倍;據悉,入票人士以向隅客為主,即俗稱的「復活票」。

另一方面,長實今年頭炮新盤淺水灣道90 Repulse Bay Road昨公佈,首推最大面積的12號洋房連兩個車位招標,下月15日截標。12號屋面積5,915方呎,連933方呎平台、307方呎花園及161方呎天台。長實於荃灣西海之戀,愛炫美昨獲一客斥資5,200萬元購入2伙,包括第5A座43樓A及B室,單位面積均為1,162方呎,呎價約22,500元,長實地產投資董事郭子威表示,鑑於最近高價成交明顯增加,因此海之戀,愛炫美將會與合作夥伴商議加價,預期部分單位加價幅度有機會達10%。

趙國雄料樓價年升10%

新地日前以逾251億元獨資投得啟德商住地皮成為新地王,長實執行董事趙國雄昨表示,今次地皮成交價理想,反映市場對後市信心相當好,而集團在區內仍未有地皮,未來會繼續積極投地。

他又指,目前市場需求仍然強勁,增加的土地供應亦要一段時間才能應市,而低息環境持續,本港銀行結餘充裕,因此息口向上壓力不大,預計全年樓價升幅可達10%。

他又提到,支持公私營合作增加土地供應,相信在公開公平公正的條件下進行,不會構成官商勾結。集團亦一直研究在粵港澳大灣區發展機會。



會德豐地產常務董事黃光耀現身OASIS KAI TAK售樓處。



OASIS KAI TAK昨日約有逾100組客到場。

中原城市領先指數連續5周創新高

指數	本周公佈	按周比較	按月比較
領先指數	183.23	+0.05%	+1.85%
大型單位指數	188.2	+0.07%	+1.69%
中小型單位指數	182.22	+0.05%	+1.89%
大型屋苑指數	183.76	+0.01%	+2.06%
港島分區指數	187.79	-0.92%	+0.34%
九龍分區指數	181.92	+0.12%	+4.47%
新界(東)分區指數	192.07	+0.11%	+0.18%
新界(西)分區指數	165.17	+0.89%	+1.95%

資料來源:中原地產

CCL續5周破頂 累升3.3%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)反映二手樓價走勢的中原城市指數(CCL)四大整體指數連續3周齊創新高,為15周以來首見。中原城市領先指數CCL最新報183.23點,連續5周創歷史新高,按周升0.05%,連升5周共3.28%。至於美聯樓價指數按周續升約0.57%報169.67點,亦續創樓價歷史新高,年內迄今亦累升約8%。

啟德地王料帶動升勢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,啟德新地王誕生之前,九龍樓價升勢相當明顯。九龍CCL Mass最新報181.92點,指數相隔63周後,再度連續4

周創歷史新高,按周升0.12%,連升4周共4.47%。本周尚未反映新地王誕生對樓市的影響,料將於6月上旬公佈的CCL才開始反映。農曆新年後旺市9周計,九龍樓價表現持續突出,累升9.63%,升幅顯著高於同期港島的4.50%、新界東的5.31%及新界西的6.02%。

另外,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報183.76點,連續5周創歷史新高,連升5周共3.53%。CCL(中小型單位)報182.22點,連續3周創歷史新高,按周升0.05%。CCL(大型單位)報188.20點,連續6周創歷史新高,按周升0.07%。

比墅12按盤 借凸買入價一倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場連番錄銀主盤個案,近期頻現蝕錢的大埔比華利山別墅出現12按銀主盤,業主於8年間將物業當作「水喉」,抵按貸款金額多出買入價一倍。

2400萬放售 8年升值37萬

據世紀21網站顯示,大埔比華利山別墅愛琴道單號屋連2個車位,面積2,333方呎,銀主最新叫價2,400萬元放售,呎價10,287元。土地註冊處資料顯示,業主2010年以2,363萬元一手向

發展商買入後,即於年底進行一按及二按。而2011年至2016年期間,業主將物業向不同財務公司及個人抵押,次數高達10次,涉及金額至少4,920萬元,高出買入價達一倍。直至去年,物業遭銀行入稟收樓,淪為銀主盤。倘以叫價成交,物業期內僅升值約37萬元或約1.5%。

同時,新蒲崗譽,港灣1A座中層A室,實用面積1,595方呎,銀主以4,100萬元叫價放售,折合呎價25,705元。據土地註冊處資料顯示,業主英文名採普通話拼音,其於2012年以

2,640.3萬元一手買入,其後進行三度抵按,及至今年本月疑因斷供而遭銀主收樓。倘以叫價成交,物業期內升值55%。

紀雲峰中層半億易手

跑馬地有豪盤獲巨額承接,利嘉閣李德臻表示,跑馬地紀雲峰中層C室,實用面積1,451方呎,作價約5,000萬元成交,折合呎價34,459元。原業主於2012年以約3,891萬元買入,持貨約6年物業升值近三成。

怕遲買更貴 預約睇樓急增

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新地日前以天價創造啟德地王,地王的誕生也印證着麵包貴、麵粉更貴的因果循環。在新地王出世後,置業人士擔心遲買會更貴,即刻又四出睇樓,刺激本周睇樓樓意急升,本周兩大行的二手預約睇樓量按周錄得顯著升幅,高達3.6%。

對樓市帶來正面支持

據美聯物業分行統計,今明兩天(周六及周日),15個指標屋苑預約睇樓量錄約489組,較上周末472組,上升約3.6%。而根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,530組客戶於本周末預約睇樓,按周亦增3%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明

表示,啟德地皮以逾251億元榮登地王寶座,樓面呎價高見近1.8萬元,為樓市帶來正面支持,雖然本周末多個新盤單位應市,搶去部分購買力,惟置業意慾強勁,二手睇樓氣氛繼續升溫,港九新界3區指標屋苑周末預約睇樓量全線向上。布少明相信,隨着多個全新盤應市登場,購買力焦點將逐步轉移至一手。

情緒升溫料追價入市

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,啟德再誕生一幅地王,反映發展商對未來樓市前景看好,加上本港失業率跌至2.8%,投資者及用家的信心大增,周末預約睇樓客量連跌三周後反彈回升。二手屋苑盤源短缺情況未有太大改善,惟市場情緒升溫,買家積極追價入市,相信短期內創新高價的成交不絕於耳。

邵氏片場「保育」重建博闖關

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)復星國際(0656)或有關人士持有的西貢清水灣電視城舊址,早於2014年獲批准發展住宅及商業用途,但2015年古物諮詢委員會將邵氏片場列為一級歷史建築,申請方遂重新申請新方案。是次重建在發展時加入保育元素,新加入的酒店部分涉及3幢建築物,包括現原邵氏行政大樓,提供183個房間。

行政樓變酒店 設文物展場

申請地盤涉及清水灣道舊電視城及邵氏片場,申請人主要因應2015年邵氏片場被列為一級歷史建築,於2014年批出的發展方案上作出修改。新方案致力打造一個平衡保育和發展的項目,具體做法包括保育邵氏片場中具代表性

的原邵氏行政大樓,以及相鄰的片倉及配音室,並改裝為包含文物展示場地的商業設施,讓公眾可以參觀及使用。

據了解,包括原邵氏行政大樓在內,項目將有3幢物業作商業用途,商用樓面約21.5萬方呎,提供183個房間。此外,多名影視名人生活的宿舍樓群,包括三棟宿舍和守衛室亦被保存下來。一號錄影廠、彩色沖印房、製片部及邵氏別墅部分外牆等,亦會保育以反映電影製作流程的部分。

重建住宅部分涉106萬呎

項目分三個部分發展,除上述商用部分外,其他大部分地方重建為住宅用途,擬建37幢分層物業,樓高2層至11層,涉及樓面與舊方案

接近,總樓面約106.50萬方呎,提供749伙單位,較2014年獲批方案642伙多107伙,意味平均單位較舊方案縮減。餘下作住宿機構的部分擬建3幢樓宇,提供134個單位,亦較2014年核准方案略增19伙。



接近,總樓面約106.50萬方呎,提供749伙單位,較2014年獲批方案642伙多107伙,意味平均單位較舊方案縮減。餘下作住宿機構的部分擬建3幢樓宇,提供134個單位,亦較2014年核准方案略增19伙。

離岸人民幣兌同業拆借



人行公佈《關於進一步完善跨境資金流動管理、支持金融市場開放有關事宜的通知》

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中國人民銀行昨日公佈,允許境外人民幣業務清算行和境外人民幣業務參加行可在現行政策框架之內開展同業拆借、跨境賬戶融資、銀行間債券市場債券回購交易等業務。金管局總裁陳德霖昨表示,相信剛推出的措施將有助確保離岸市場繼續有序和高效運作,支持香港作為全球離岸人民幣業務樞紐的發展。另有市場人士認為有關安排是為A股6月「入摩」鋪路,同時可增強人民幣雙邊匯率浮動彈性。

增流動性配合A股入摩

人行《關於進一步完善跨境資金流動管理、支持金融市場開放有關事宜的通知》指出,此舉是為進一步完善

跨境資金流動管理,為離岸市場人民幣業務發展提供流動性支持。人行將會同相關貨幣當局執行好現有的雙邊本幣互換協議,進一步便利貿易和投資,維護金融市場穩定。另外,通知提到,自通知發佈之日起,港澳人民幣業務清算行存放人民幣銀行深圳市中心支行和珠海市中心支行清算賬戶人民幣存款的存款準備金率調整為零。

中銀香港發展規劃部人民幣業務處主管楊杰文接受媒體電話訪問時表示,人行推出一系列措施反映內地進一步對外開放,以及預期為6月內地A股「入摩」做好準備有關。他提到,目前離岸人民幣存款規模不算大,隨着A股正式「入摩」,或有相當於數以千億元人民幣的海外資金流入A股市

場,屆時市場上將存在較大人民幣需求,預期新措施將有助海外投資者以另一渠道,更安心地買入人民幣,無須擔心因為流動性導致離岸人民幣拆借成本抽升等問題。

加上現時離岸人民幣利率較在岸人民幣利率高,料新措施有助降低離岸人民幣利率水平,離岸人民幣價格或圍繞在岸人民幣變動,最終兩者價差波幅或將收窄。

新措施日後會否影響本地人民幣資金池?楊杰文指,在新安排下本地人民幣資金池反而會繼續擴大,主因內地資本賬仍未完全開放,加上內地鼓勵離岸人民幣發展,有利金融機構開發人民幣計價產品,對作為離岸人民幣中心的香港有利。

滬倫通年內啟動 採存託憑證機制

香港文匯報訊 據彭博昨晚消息,倫敦證交所發佈滬倫通藍圖,將採用雙向的存託憑證發行機制,倫敦證交所設立「上海板」,交易將以美元計價,預計在2018年內啟動。

消息指,滬倫通將允許中國上市公司在英國發行全球存託憑證,倫敦上市公司也可以在上海發行類似證券。從今年晚些時候開始,中國公司發行的證券將出現在倫敦證交所的「上海板」。倫敦證交所發言人拒絕置評。

根據倫敦證交所的介紹,滬倫通其他細節如下:上海板的交易將以美元計價,存在使用人民幣和英鎊的可能性;上海板的交易時間為英國時間上午9:00至下午4:30;希望在倫敦上市的中國公司必須已在上海證交所上市,市值至少200億元人民幣,並且在英國發行的證券不能超過總股本的15%;上海板交易將適用英國法律。