OASIS加價5%盡推 清水灣傲瀧呎售3.26萬

會德豐：賣樓必先求價

■嘉華溫偉明(左)表示，大埔白石角嘉熙首張價單不少於225伙，定價主要視乎買家負擔能力。 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

■會德豐地產黃光耀(右)指出，啓德OASIS KAI TAK維持大手買家時段，並相信未來一段時間投資者比例會上升。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■新地張卓秀敏(左) 表示，屯門御半山本周六推售第三批38伙，個別單位已加價3%至5%，又會考慮短期內再加推。 香港文匯報記者岑健樂 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘、岑健樂）啟德地王效應，全城為樓狂。今年未夠5個月的住宅賣樓收入已逾200億元的會德豐地產常務董事黃光耀昨日揚言，年內餘下時間賣樓必先求價，啟德OASIS KAI TAK前晚加價5%盡推最後76伙，最高折實呎價達33,502元，挑戰項目新高呎價；何文田ONE HOMANTIN亦會短期內推售單位，有加價空間。另一方面，新世界於清水灣傲瀧昨晚加推103伙，折實最高呎價達32,610元，媲美啟德市區價。至於嘉華大埔白石角嘉熙計劃周內開價，發展商聲稱會考慮買家負擔能力。

各新盤最新部署

樓盤	部署
清水灣傲瀧	加推103伙，其中91伙於周六開售。
啟德OASIS KAI TAK	加價5%加推最後一批76伙，其中50伙周五發售。
屯門御半山	周六推售第三批38伙。
何文田ONE HOMANTIN	短期內推售餘下單位。
大埔白石角嘉熙	本周開價，6月初推售首批單位。

製表：記者 梁悅琴

黃光耀指出，啟德OASIS KAI TAK前晚加推最後76伙，比上一張價單加價5%，市值13億元。294方呎開放式戶折實入場755.3萬元，本周五發售其中50伙，今次仍維持A組大手買家時段，可買1伙至4伙，價單市值8.8億元。該76伙分佈於第1及2座，包括開放式至3房，面積294方呎至797方呎，折扣最高15%，折實價由755.3萬元至2,537.2萬元，折實平均呎價27,555元。

OASIS投資者比例25%

該盤亦安排兩個低座頂層複式單位招標，周日截標，至於早前1個低座單位已截標，料短期落實出售。項目累售510伙，套現57億元。他稱，新地王誕生後，投資者入市變積極，上周五OASIS KAI TAK推售50伙迅即沽清，投資者比例達25%，相信未來一段時間投資者比例會上升。

他指，同系將軍澳日出康城MALIBU累沽1,509伙，套現逾137億元，其中一個頂層特色戶今天截標，料成交價可挑戰同區新高。何文田ONE HOMANTIN今日會公佈按揭新安排，短期內推售餘下單位，亦會有加價空間。

御半山擬轉用惜售策略

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，屯門御半山首兩輪迅速沽清，故決定於本周六推售第三批38伙，包括一房至兩房連儲物房，面積312方呎至468方呎，每人限購2伙。該38伙的售價由714.2萬至1,062.1萬元，個別單位已加價3%至5%。扣除即供折扣後，折實售價由564.2萬至839萬元。她指會考慮於短期內再加推，但會採取惜售策略。

嘉華：嘉熙最快周內開價

嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，大埔白石角嘉熙最快周內開價，首張價單不少於225伙，主打兩房戶型，最快6月初開售。所有單位均連傢俬及裝修一同出售，定價除參考同區二手樓盤，亦會參考各地區近期開賣的新盤，主要視乎買家負擔能力。嘉熙共提供1,122伙，包括開放式至四房戶及特色單位，當中逾七成為兩房或以下。

溫偉明認為，啟德新「地王」反映發展商為市場投下信心一票，為市場帶來正面訊息。不過，他又指「麵粉貴未必等如麵包貴」，認為發展商買地成本未必等如賣得貴，始終要視乎買家負擔能力。

傲瀧加推103伙 900萬入場

新盤市場在昨日佛誕售出64伙。其中，新世界於清水灣傲瀧昨沽42伙，該盤昨晚加推103伙，面積423方呎至1,945方呎，定價由1,269萬元至8,933萬元，最高折扣29%，折實售價由900.9萬元至6,342.7萬元，折實平均呎價20,110元。以定價計，整批單位市值約52億元。其中91伙於本周六開售。

尚珩招標單位雙破頂成交

此外，香港興業與南豐合作的沙田九肚尚珩昨日以招標售出3座8樓A室單位，面積1,761方呎，成交價5,159.73萬元，呎價2.93萬元，成交價及呎價創同類單位新高。

愉景新城呎價1.52萬創新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）荃灣屋苑湧現高價成交個案。消息指，荃灣愉景新城5座高層B室，面積470方呎，作價718萬元沽，折合呎價15,277元，刷新屋苑歷來呎價紀錄。原業主於1998年以399.9萬元購入單位，持貨至今賬面賺318萬元。

同屋苑10座高層F室兩房戶，面積493方呎，以746.8萬元成交，貴絕屋苑兩房單位，折合呎價15,148元。原業主於2012年以378萬元買入單位，持貨6年升值近一倍。

麗城三房不足1小時沽出

荃灣麗城花園一個三房單位，放盤不足1小時極速獲買家承接。中原呂宗霖表示，麗城花園1期3座低層E室，實用面積644方呎，以720萬元易手，折合呎價11,180元。呂宗霖指，業主日前才放盤，由於單位叫價貼市，並且附有裝修，故放盤不足一小時便迅速吸引外區換樓客即睇即買。原業主於1996年以282萬元買入單位，持貨22年升值1.6倍。

屯門居屋車位首破百萬

樓價飆升牽動車位價格緊隨上漲。消息指，屯門居屋兆麟苑地下一個雙號車位以110萬元易手，成為屯門一帶居屋首宗升穿100萬元的車位。原業主今年3月以90萬元買入，持貨僅兩個月便升值22%，賬面賺20萬元。另一邊廂，青衣盈翠半島也有車位高價成交，消息指，屋苑位於4樓一個單號車位以268萬元成交，追平今年4月同屋苑創下的青衣最貴車位紀錄。

■愉景新城兩房單位新高價為746.8萬元。 資料圖片

寫字樓租金升幅 兩年最快

香港文匯報訊（記者 周曉菁）仲量聯行最新發佈《香港地產市場觀察》指出，4月整體寫字樓租金按月上升1.1%，遠高於3月僅按月上升0. 2%，主要因為空置率低企加上租賃成交轉旺，帶動香港整體寫字樓租金錄得兩年以來最快升幅。

中環新租賃 中資佔53%

報告指，租賃需求主要集中在港島東和九龍東，按新租出樓面計算，共佔全港新租賃成交達76%。兩個分區市場的租金分別按月升3.1%和1.2%，4月的最大一筆租賃個案為星展銀行承租觀塘Two Square七層寫字樓樓面，涉及13.8萬方呎。至於中環租賃需求仍主要來自銀行業和專業服務業租戶的擴張需求，中資仍為主要客源，佔4月中環寫字樓新租賃成交53%，其中國泰君安據報承租萬宜大廈10,100方呎樓面。

仲量聯行研究部主管馬安平指出，香港失業率錄得20年來新低加上本地經濟氣氛活躍，預期未來數月寫字樓的租賃需求及租金將持續上升，今年甲級寫字樓租金將上升5%至10%。

在租賃市場持續表現良好之餘，寫字樓投資市場也創下新高。遠東金融中心和皇后大道中九號高層全層分別以6.6億元和5.142億元易手，為市場首見呎價逾六萬元的分層寫字樓交易。

另外，據雅居樂方面表示，上月底以2.258億元購入紅磡馬頭圍道100號金通商業大廈為陳卓南的私人投資，並非雅居樂集團的業務。該商廈總樓面逾2萬方呎（包括一個地舖），呎價約1.1萬元。

關稅降 內地汽車股恐「死火」

■大和指，內地下調進口車關稅，對汽缸介乎2至3公升的汽車影響較大。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 周紹基）中美貿易摩擦暫告一段落，為回應美國訴求，中國宣佈下調進口汽車關稅，稅率由目前的25%減至15%，7月1日生效。消息傳出後，Jaguar Land Rover母公司Tata Motors及寶馬的股價即報捷，在歐洲即時升4.7%及1.5%。不過，市場擔心內地減稅政策，令內地車與進口車的稅率拉近，或打擊內地汽車股的表現。

有利豪華車 經銷商造好

港股昨日休市，不少投資者關注今日開市後汽車股的表現。因為今年4月博鰲論壇，國家主席習近平表示今年要降低汽車的進口關稅，當時曾刺激內地汽車經銷商股價顯著攀升，例如正通(1728)及永達(3669)皆造好，而合資品牌較多的車廠則普遍捱沽，例如北汽(1958)曾大跌。

今次降稅後，內地汽車整車平均稅率將為13.8%，只略低於進口車的15%。而內地去年汽車銷量為2,890萬輛，進口車為122萬輛，約佔總銷量的4.2%。據中國汽車流通協會數據顯示，去年三大進口汽車品牌為寶馬、平治及凌治，進口數量分別是18.7萬架、18.3萬架及13.4萬架。

星展唯高達分析師梅少琼認為，內地近年豪華車銷情不俗，下調進口汽車關稅，的確會利好經銷商。不過，今次減稅主要有利於豪華車這個階層，像保時捷和林寶堅尼等，跟佔大部分市場的國產車價錢，有着顯著差距，分屬不同市場，故內地以低價車市場為主的股份，反應料不會過大。

大和：中外合資車廠影響較大

大和早前的報告指，內地下調進口車關稅對汽車股影響有限，該行指出目前內地銷售、汽缸大於3公升的汽車多為進口車，汽缸容量小於2公升的則是本地製造，因此相信若調低進口車稅，對汽缸介乎2至3公升的汽車影響較大。該行指若售價為55萬元人民幣的汽車，減稅幅度為5.5萬元人民幣。

大和指出，減稅措施落實後，對廣汽(2238)的影響不大，反而對華晨(1114)的寶馬，以及北汽的平治影響較大，惟相信影響有限，始終5.5萬元人民幣的稅款對消費者的意慾影響有限。該行又預期，新措施或會對已經與外資品牌組成合資的車廠影響較大。

第一上海：港股「炒股不炒市」

港股方面，第一上海首席策略師葉尚志表示，中美貿易磋商達成共識，消息刺激港股反彈，但是整體動力依然未見增強，大市成交量持續低企，資金未有加快回流。目前，恒指仍企於30,600好淡分水線上，仍處平穩期，估計市場仍只會「炒股不炒市」。

個股上，強勢的燃氣板塊有望進一步向好，其中，中燃氣(0384)已再創新高。另外，為改善貿易逆差，中國有增加美國農產品和能源進口的機會，長期落後的航運及港口股會因此而炒一輪。另外，投資者亦要提防短線累漲幅度已多的醫藥板塊，有強勢回調的機會。

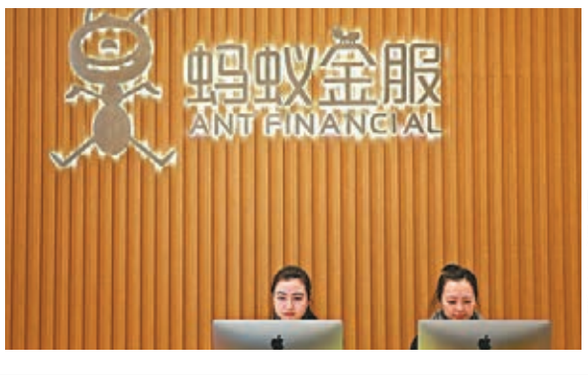
中信螞蟻傳納金控監管

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）內地早前傳出正草擬金融控股公司管理細則，料將首次要求金融控股公司必須獲得中國人民銀行頒發的金融控股公司牌照，除此之外，亦需要滿足資本充足率要求。有外媒引述消息人士透露，內地監管當局已擬定挑選名單包括中信集團、螞蟻金服等在內的5間機構，作為金融控股集團監管的首批試點。

試點5機構 規模或擴4倍

報道提到，名單上擬定監管試點機構還包括光大集團、招商局及蘇寧集團，日後監管規模有機會擴大至20間機構。據全國人大代表兼人行西安分行行長白鶴祥在兩會議案中引述的數據，截至2016年年底，有約70間中央企業擁有共150多間金融子公司，另有28間民營企業持有5家以上金融機構的股權。有消息人士指，監管當局擔心這些控股集團或對內地經濟構成系統性風險，因此才草擬新規冀加強監管。

不過，螞蟻金服對該報道不予置評，蘇寧集團未有回覆查詢，招商局、中信集團及光大集團的電話均無人接聽，人行亦未有回應事件。而螞蟻金服早前曾回覆外媒指，公司的原則一直是與監管機構緊密合作，支持內地金融業的健康發展。



■對於傳出成為金融控股集團監管首批試點對象，螞蟻金服不予置評。 資料圖片