## 十大屋苑成交 逾40星期最旺

# 二手過年前迎小陽春

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市仍然處於下跌軌道，不過臨近農曆新年出現小陽春，交投量有回升跡象。中原及美聯各自統計十大屋苑周六日市場成交量，分別有18宗及11宗，按周上升63.6%及120%，創出近期周末成交量新高。代理認為，新盤向隅者眾多，不少流入二手市場揀樓，推高睇樓量及成交量，同時間各區上車盤價格由高位回落，市場購買力因此重新入市，令成交量得以提前回暖。

■中原陳永傑表示，小陽春格局已定，預計農曆新年後可延續旺勢。 資料圖片

■美聯布少明稱，多個新盤於農曆新年前銷情不俗，帶動整體氣氛。 資料圖片

■屯門建生邨泰生樓208方呎單位，成交價不足一年下跌約18%。 資料圖片

中原地產統計，十大屋苑過去周六日(1月26及27日)錄得18宗成交，較上周末增加7宗或63.6%，成交量創41個星期新高，僅低於去年4月14及15日周六日兩日所錄得的19宗交投。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一手銷情造好，帶動二手交投暢旺，買家提早出動揀樓，令樓市一、二手皆旺，小陽春格局已定，預計農曆新年後可延續旺勢。

### 受惠一手旺 後市睇業主

美聯物業周末10大藍籌屋苑錄得11宗買賣成交，較上周末的5宗升約1.2倍，重返雙位數之餘也創出8周新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，多個新盤於農曆新年前連環出擊，且銷情皆不俗，帶動整體市場氣氛，購買力厚積薄發，一手「小陽春」提前於1月出現。

他續指，新盤向隅者眾，部分回流二手市場，個別二手屋苑睇樓量明顯上升，連帶成交量亦有所回暖，特別是各區的指標上車屋苑，因價格已從高位回落受到買家歡迎。布少明認為，長假前仍有不少準買家出動，短期二手成交多寡將取決於業主態度，如願意增加議價空間，相信仍有不少買家具入市意願，中長線大市仍受新盤主導。

期內香港置業統計十大屋苑錄得6宗成交，較上周末的2宗升2倍，創2018年7月後的27周新高。香港置業行政總裁李志成表示，不少準買家預期新年小陽春將來臨，擔心樓價上升而加快入市，但同時間，個別業主見市場氣氛熾熱，亦開始收窄議價空間至3~4%，部分業主更封盤待過年後再善價而沽，窒礙二手成交量更上層樓。

### 利嘉閣：買家入市意慾增

利嘉閣廖偉強指出，現時二手市場氣氛不錯，買家入市意慾增加，但他們希望能夠以較早前之低價入市，但近期成交價有所回穩，價格更有輕微回升，導致部分買家在議價及談判時間有所加長。該行統計，周末十大屋苑錄8宗二手買賣個案，按周無升跌。

各區續現減價成交。祥益地產胡志偉表示，屯門公屋建生邨泰生樓高層3室剛易手，單位面積208方呎，業主去年9月放盤開價300萬，累減67萬或22.3%後，以233萬連補地價成交，對比去年6月同類型單位售出285萬的高位下跌約18%，新買家為一名上車客。據了解，原業主1999年向房委會以6.32萬元錄表買入單位。

### 薈晴SSD貨獲利離場

馬鞍山薈晴錄首宗二手成交，中原地產胡耀祖表示，2座高層B05室，面積230方呎，開放式間隔，議價後以428萬元易手，呎價18,609元。原業主於2016年以363萬元購入單位，持貨不足3年，由業主支付10%SSD，扣除稅款後單位賬面獲利約22.2萬元。

## 易會滿掌中證監 料迎6挑戰

■易會滿 資料圖片

香港文匯報訊（記者 殷考玲）臨近農曆新年，中證監會易主帥。中央政府上周六宣佈，免去劉士余中證監主席職務，由工商銀行(1398)董事長易會滿正式接棒。工行昨日亦發出公告稱，易會滿已辭去董事長、執行董事、董事會戰略委員會主席及委員職務。中證監主席一向被認為是燙手山芋，外界認為易會滿接任後將面臨多項挑戰。

### 工行稱讚「精通業務」

易會滿在工行工作30多年，工行通告讚揚他在任期間帶領團隊有效貫徹落實中央經濟金融政策和決策部署，且精通銀行業務，對銀行和金融發展規律有着深刻洞察。過檔中證監後，易會滿面對的是去年1年跌去24.5%的A股(上證指數)，綜合內地媒體分析，易會滿身負多項任務需要落實。

### 確保科創板盡快落實

首先，是如何確保科創板試行註冊制，在上交所盡快落實，科創板是今年資本市場改革的重中之重，中央要求增強資本市場對科技創新企業的包容性，要穩步試點註冊制，從而建立健全以信息披露為中心的股票發行上市制度。其次，是如何防範化解金融風險，守住不發生系統性金融風險的底線。

第三，如何拓展直接融資渠道，更好地服務實體經濟。新股發行的常態化、退市制度的落實、上市公司停復牌制度的修正，這一系列基礎制度的調整讓資本市場更趨完善，要讓更多的企業登上資本市場，讓上市公司能夠更便利融資。

第四，如何推動更多中長期資金入市，提高市場活躍度，市場前期的波動，讓原本活躍的A股市場活躍度降低，所以必須想辦法，通過取消新股首日漲跌幅限制、進一步鬆綁股指期貨限制等，以激發市場活力。

### 接軌國際強化法治

還有就是如何進一步提升資本市場對外開放水平，A股要與國際市場同台競技，必須完善自身規則的同時，要符合國際標準，加快建設具有國際競爭力的綜合性投資銀行，優化滬深港通機制，有序擴大期貨特定品種開放範圍。

最後一點，如何加快資本市場的法治建設。一方面是盡快的推動修訂證券法、期貨法，讓資本市場的秩序建立；另一方面，則需要強化監管，在當前依法全面從嚴監管的基礎上，繼續嚴厲打擊各類違法違規行為。

# 新地豬年頭炮推東半山盤

■新地副董事總經理雷霆指，Downtown 38餘下的7伙特色戶有機會以招標形式推售。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者程晚村）新地及市建局旗下馬頭角Downtown 38最近開售，至今228伙已售出近97%，套現約14億元，只餘下7個連天台特色單位未售，有機會招標推售，將盡快公佈銷售安排。另外，新地今年繼續月月有樓賣，新地副董事總經理雷霆透露新年後會賣3個新盤及1個工貿大廈，合共1,720伙。

### 下季推匯璽5期涉1172伙

雷霆昨日透露，Downtown 38餘下的7伙特色戶有機會以招標形式推售，將盡快公佈銷售安排。集團之後會在農曆新年後發售東半山司徒拔道18號第一期（53伙），並於第2季推出屯門御半山2期（495伙）及南昌站項目3期（即匯璽5期，1,172伙）。翻查資料，最早發售的司徒拔道18號未獲批預售文件，其餘兩個則已獲批。此外，新地下季亦會推出一個荃灣工貿項目，規模較之前W212更大。

新地代理副總經理唐錦江補充，Downtown 38上周六進行第二輪銷售，並沽清全數66伙，有2位買家購入2伙單位。他昨日介紹項目7個特色戶，其中28樓A單位面積561方呎，3房1套連士多房間隔，天台面積356方呎，單位意向呎價為2.5萬元至3.5萬元。

### 逸瓏灣8新貨收票傳足額

另一發展商，信置大埔白石角逸瓏灣8日前新推118伙，包括18伙特色單位，加推單位提價約2%，折實平均呎價14,633元，將於下周二進行次輪銷售。

該批單位將於下周一截票，市場消息指，至昨晚七時半，新一批單位累積收逾150票，只輕微超額認購。至於過去兩日，本港共錄超過116宗一手成交，Downtown 38佔其中約57%。

### 銷監局接獲樓書投訴最多

此外，銷監局公佈，局方於2018年全年共接獲42宗投訴，較2017年全年的31宗多出35%。在各類投訴之中，涉及樓書的投訴最多，全年有16宗相關投訴；涉及失實陳述、或發佈虛假或具誤導性資料的投訴有9宗。

# 海航證實洽售啟德地皮

香港文匯報訊（記者 岑健樂）海航證實計劃出售其持有的最後一幅啟德地皮。海航集團旗下香港國際建投（0687）昨晚發表公告指，公司現正與一名潛在買方就可能出售事項進行商洽。

### 最終協議須待達成

彭博早前引述不具名消息指，香港國際建投正考慮出售啟德第1L區2號地皮。該公告指，公司董事局留意到近期的若干媒體報道，對此董事局澄清，稱公司現正與一名潛在買方就可能出售事項進行商洽，但現時無就有關可能出售事項訂立具法律約束力的買賣協議。可能出售事項之條款（包括架構、代價及其他有關安排）仍處於商洽中及須待達成最終協議，方可作實。

據了解，該私宅地皮由香港國際建投在2017年3月以74.405億元投得，地盤面積為9,482平方米，最高可建樓面3.07萬平方米，最高樓面面積為5.12萬平方米。

回顧海航系從2016年第4季起接連購入啟德4幅住宅地，涉及金額總計達272億元，每方呎樓面地價約13,000元至13,600元，當時被市場形容為「癲價」。惟隨着海航系財政出現問題，地皮去年接連出售，先是在2月沽出第1K區3號及第1L區3號地皮，由恒地（0012）以159.59億元接貨，按購入總價142.49億元計算，海航系賬面獲利約17億元，但若計算前期投入資金，料僅微利。翌月海航系再以63.59億元沽出第1L區1號地皮予會德豐（0020），按購入價近55.3億元計算，賬面獲利約8.3億元。

# 萬達傳着手 剝離金融業務

香港文匯報訊（記者 岑健樂）據《國際金融報》引述消息人士表示，萬達正在逐步剝離旗下多個金融業務，萬達金融未來或只留下投資功能。另有消息稱，萬達正擬出售旗下快錢業務及徵信業務，「萬達金融集團」已經更名為「萬達投資集團」，而萬達網絡科技集團全資子公司萬達徵信在大規模裁員。針對上述事宜，萬達集團相關人士不予置評。

### 保險業務去年底已出售

萬達金融集團2015年7月在上海成立，註冊資本100億元（人民幣，下同），下設網絡金融、飛凡科技、保險及投資等公司。至於萬達網絡科技集團則在2016年10月從萬達金融集團獨立分拆出來。

分拆後，原萬達金融集團旗下的保險及投資等業務歸於新萬達金融集團，而旗下飛凡信息公司、快錢支付公司、徵信公司、雲公司、海鼎信息公司及網絡信貸公司等歸於萬達網絡科技集團。但萬達網絡科技集團業務早於去年1月就已全面停止。去年12月，萬達以27.18億元將手上百年人壽9億股股份出讓給綠城中國，失去保險牌照。

報道指，目前在萬達官網中，萬達產業下設集團中只列商管集團、文化集團、地產集團及金融集團，並未看到萬達網絡科技集團的身影。針對更名與裁員等一系列事件的緣由及影響，萬達集團相關人士僅表示「不予置評」。

# 海通國際200萬免息貸贏盡人心

特稿

本港樓市高企，有中資券商爲此推出200萬元免息貸款，吸引大學畢業生加入公司。海通國際(0665)近日發出內部通告，推出《管理培訓生首次置業貸款資助計劃》，計劃爲合資格的M.T.(Management Trainee、即管理培訓生)提供200萬港元免息貸款，幫助其及早上車。

### 限於首置自用香港物業

據通告內容，海通國際人力資源及行政部上周二去信全體員工，表明「香港樓價高企，爲打工者尤其是大學畢業的員工帶來相當大壓力及負擔」，爲減輕公司管理培訓生經濟壓力，公司決定推出《管理培訓生首次置業貸款資助計劃》，免經濟審查，提供每人200萬港元的免息貸款，用於首次購買並自用的香港物業。

### 做滿五年離職照獲免息

據了解，在職期間，獲免息貸款員工無需支付該貸款之利息。不過，若成功申請者因任何原因離職，員工需要按計劃細則償還有關貸款及利息，但通告沒有提及利息的細則。然而，如果申請後工作滿五年才離職的員工，則仍可獲得免息，只需償還貸款本金，條款已算相當優惠。

有關計劃將於2月1日正式生效，並按先到先得原則實施，計劃的貸款上限總額爲1億港元，意味名額僅得50個。海通國際管理層在通告稱，期望計劃能夠減輕管理培訓生的生活壓力，幫助其早日上樓及安居樂業。

若以六成按揭計算，200萬元首期可以買到500萬元的單位，在新界區可以買2房單位，在市區也可以買到一房單位。現今不少年輕人「上車」都要靠父母資助。公司免息借錢助「上車」，海通國際此舉不但有助穩定員工隊伍，也贏得員工父母心。

■香港文匯報記者 顏倫樂

全球最大

中遠海運集裝箱運輸公司旗下世界最大級別貨櫃船「中遠海運雙魚座號」日前首航，昨日抵達香港，靠泊葵青港亞洲貨櫃碼頭。船隻由大連中遠海運川崎船舶工程公司打造，全長400米，載重達19.7萬噸，可裝載19,273個標準貨櫃，是目前世界上最大級別貨櫃船。