

長安邨550萬沽 新西公屋王

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市再次升溫，個別買家追價入市以求「安樂窩」，入門門檻較低的資助房屋尤其受到追捧。青衣區近日資助房屋交投活躍，長安邨有高層單位以550萬元易手，不但創屋邨新高，更貴絕新界西公屋；有已觀望兩年的買家，因「不敢再等」快速拍板入市綠悠雅苑高層2房戶，造價逾600萬元。

土地註冊處資料顯示，青衣長安邨安泊樓高層24室錄新高價成交，於上月以550萬元(已補地價)易手，以單位實用面積443方呎計，實用呎價12,415元，成交價貴絕新界西公屋。資料顯示，同屋邨安瀾樓中層18室，於去年3月以488萬元(已補地價)易手，成交價創當時屋苑新高紀錄，新成交較舊紀錄高62萬元或12.7%。



長安邨有高層單位早前以550萬元(已補地價)易手，創屋邨新高，更貴絕新界西公屋。資料圖片

青衣600萬綠表成交不罕見

中原地產楊麗珍表示，綠表成交造價隨大市上升，復活節假期內青衣區共錄得10宗居屋及公屋二手買賣成交，6宗綠表市場成交當中有4宗的樓價更高於600萬元。她又指，區內綠悠雅苑錄得3座高層B室成交，實用面積543方呎，2房間隔，於綠表市場以625萬元易手，實用呎價11,510元。

據知買家為上車客，兩年前已打算入市，心儀青衣區，唯區內居屋樓齡超過廿

年，加上見樓價持續攀升，當時未有入市，觀望至今見樓市反彈，不敢再等，見綠悠雅苑樓齡新，快速拍板入市。

世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示，新近錄得將軍澳燈明苑成交，單位為B座高層9室，實用面積647方呎，3房間隔，外望開揚山景及海景。單位於去年十月放盤，原叫價690萬元，今年一月調低至648萬元，最終獲區外白居二買家以623.8萬元承接，實用呎價9,641元，較今年3月屋苑A座高層8室所創的585萬元紀錄再高38.8萬元。



地產代理指出，綠表成交造價隨大市上升。圖為青衣居屋青華苑。資料圖片

龍光在港推珠海3盤 吸灣區置業客

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府積極提倡港人到大湾区其他城市置業，近日有內房開始「進攻」香港市場，龍光地產旗下位於珠海3個項目合共推出300伙單位在港發售。龍光地產珠海區域公司總裁陳德才表示，中央政府近期放寬樓市政策，例如城區常住人口100萬至300萬的II型大城市要全面取消落戶限制，城區常住人口300萬至500萬的I型大城市要全面放寬放寬落戶條件，而珠海人口大約百多萬，預期會逐步放寬購房限制。

世紀21：斗門樓價低水

陳德才指，隨著大湾区規劃落地，珠海積極引入高端人才，亦積極鼓勵創業，只要港人能提交高端人才的證明，也能在珠海置業，加上珠海樓價現時平均每方米售價約2萬元(人民幣，下同)，低於大湾区內其他城市，認為低基數會有較高的增長，因此認為其價值有保障。另外，大湾区一、二線城市人口急速增長，珠海土地供應並不多，未來幾年土地供應可能不足以滿足住宅需要。但舊城改造政策幫助控制土地比例，亦有助釋出土地供應，預計珠海未來數年需求關係持續健康。

世紀21集團大湾区高級營運經理唐劫析稱，珠海樓市交投主要集中於東灣、斗門、保稅及橫琴，目前珠海平均樓價每平方米20,933元，但斗門區仍低水，每平方米只約1萬元，而且區內交投熾熱，上月斗門成交量就佔珠海總成交量近六成。

世紀21集代理銷售龍光地產旗下位於珠海橫琴區龍光玖龍璽、斗門區龍光玖龍湖及保稅區龍光玖龍匯，在港推出300伙單位，其中1房公寓單位位於斗門區的龍光玖龍湖售價由55萬元人民幣起(63.8萬港元)。

橫琴龍光玖龍璽、斗門龍光玖龍湖及保稅區龍光玖龍匯分別提供1,096、788及2,979伙，戶型涵蓋1房至4房，實用面積700至1,800方呎。300個單位包括20伙1房，80伙2房，120伙3房，80伙4房。唐劫析指，公寓項目可承造50%按揭，住宅項目可承造70%按揭，橫琴區租務回報率較低，僅2厘許，但升值機會大，出租率約70%至80%，其餘兩區回報率則約3厘。



世紀21集團獲龍光地產委託代理銷售於珠海項目。左為陳德才。

康城MONTARA或下月初推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)會德豐旗下將軍澳日出康城7A期MONTARA快將推出。會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目的樓書、示範單位等已經預備好，預計項目極短時間內會批出預售樓花同意書，只要一批出預售文件就會立即啟動賣樓程序，首批單位涉及兩成單位，以項目單位總數616伙計，即最少124伙，當中包括六成為項目主打的兩房戶型。

間隔1至3房 兩房佔約62%

會德豐地產助理總經理楊偉銘表示，MONTARA由1座物業組成，每層11伙，會細分為2A座及2B座，提供616伙，間隔介乎1至3房，面積由362方呎至816方呎。當中兩房佔381伙，佔項目單位總數約62%，屬項目主打戶型，包括2房連開放式廚房、2房及2房連儲物室，

單位面積由450方呎至561方呎。

項目的一房連開放式廚房則有110伙，面積由362方呎至369方呎，佔項目單位總數的18%。換言之，一房至兩房的細單位已佔項目近八成單位。至於3房單位有108伙，分為3房1套及3房1套連儲物室，單位面積由775方呎至816方呎。項目另有17伙連平台或天台特色戶，面積由342至819方呎。

深水灣徑8號2.28億沽1伙

會德豐地產市務助理總經理陳惠慈補充，項目住客會所名為CLUB MONTARA，坐落於兩座住宅大樓之5樓，面積近4萬方呎，設有24小時健身室、約50米戶外游泳池等，另設4萬方呎的Garden MONTARA。

此外，南豐及豐源持有的南區深水灣

徑8號，透過招標售出第1座6樓B室，實用面積3,641方呎，成交價2.2865億元，呎價約6.28萬元。



深水灣徑8號1伙昨日以2.28億元售出。資料圖片

南生圍濕地修復區地申建住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗南生圍有項目申請建屋。富谷有限公司向城規會申請在南生圍興建9幢4至5層高住宅大廈(包括1層地庫)，提供12個雙層單位及3幢別墅。項目位於文苑村南面，附近有大型屋苑錦繡花園，地盤面積約11.65萬方呎，擬以0.4倍發展，總樓面約46,306方呎。

資料顯示，項目現時屬於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「住宅(T類)」用途，擬議屋宇及

濕地修復區(作水產養殖研究及教學用途)、郊野學習/教育/遊客中心以及挖土工程和於「住宅(T類)」地帶略為放寬地積比率和建築物高度制。

據了解，項目東南面將是一個包含水產養殖中心的濕地修復計劃，濕地修復地帶面積約4.63萬方呎，佔發展地盤約四成範圍。項目早於2008年曾經入紙申請，資料顯示，當時申請人擬興建21幢3層高住宅，另連1層商業樓面，總面積約4萬方呎，惟未能闖關成功。

花旗「帶路」收入年升三成



花旗集團表示，過去12個月「帶路」業務收入增加30%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)「一帶一路」倡議由2013年提出至今，一直吸引不少企業積極參與沿線項目，花旗集團昨表示，受惠於企業及投資銀行、現金管理、貿易及外匯等業務帶動，該行過去12個月在「一帶一路」相關的業務收入增加30%，而錄得強勁增長的行業包括科技業、金融機構服務及能源業。

花旗集團「一帶一路」業務環球主管李蓓蓓表示，集團一直推動沿線的貿易、投資和經濟發展，更早在「一帶一路」倡議出現前，已制定網絡擴展策略，料隨着更多環球客戶日漸認識有關倡議的機遇，並為把握有關機遇而加大投資，料市場對銀行服務的需求將有增無減。

業務遍及沿線逾百市場

李蓓蓓透露，集團在「一帶一路」沿線市場經營業務已有逾百年歷史，而在所有提

供客戶服務的國家亦有最少10年經驗，因此更尤令該行明白客戶需要，從而提供適切的支援。

至於市佔方面，花旗集團表示，該行過去12個月「一帶一路」相關市場的市佔額有所擴大，若按地區劃分，亞洲、中歐、東歐和中東的業務收入於過去12個月均增長30%。而目前該行業務遍及「一帶一路」沿線100多個市場，並為客戶提供財資及貿易、證券、託管、市場服務等，涵蓋匯兌、企業及投資銀行、商業銀行、貸款、資本市場及併購解決方案。

集團表示，支援全球跨國集團和為「一帶一路」沿線的中國內地龍頭企業提供銀行服務，成為業務增長的基礎，而近期的大型融資項目包括Indonesia PT Bantens的項目債券、Naspers的25億美元銀團貸款以及中行分支機構的38億美元等值「一帶一路」債券。

目前有21個亞洲服務台

集團又指，該行於2017及2018年期間增設了多個亞洲服務台，全球目前共有21個亞洲服務台，包括11個中國服務台、9個韓國服務台，以及2個印度服務台，而「一帶一路」沿線客戶均獲該行當地基礎設施及亞洲服務台支援。

港發行「帶路」主題債 具積極意義



近日，中國銀行再次在香港完成38億等值美元的「一帶一路」主題債券發行。「一帶一路」主題債券能夠引導全球資金支持

沿線國家建設，香港亦可發揮其獨特優勢，助力推動「一帶一路」發展，同時把握巨大的機遇，共享豐厚的成果。

「一帶一路」自2013年提出以來，推進過程行穩致遠，並得到國際社會廣泛支持和熱烈響應。目前，共有124個國家和29個國際組織與中國簽署了「一帶一路」合作文件。今年3月，國家主席習近平在訪問意大利期間，中意雙方簽署了共建「一帶一路」諒解備忘錄，成為首個簽署「一帶一路」協議的七大工業國組織(G7)國家。

「走出去」企業投融資需求龐大

隨着「一帶一路」的推進，首批效益好、帶動作用大的項目已相繼完成建設，未來仍有大批項目將陸續簽約或開工。這些項目涉及多個領域，包括交通、電信基建、能源合作、工業園、城市發展等。2018年，中國企業在「一帶一路」沿線國家新簽對外承包工程項目合同7,721份，新簽合同額1,258億美元，佔同期總對外承包工程新簽合同額的52%。這些「走出去」企業的對外承包工程，會產生巨大的投融資需求。

根據國際貨幣基金組織(IMF)估算，至2022年，「一帶一路」沿線國家基礎設施累計投資額將超過3萬億美元；世界銀行預計，相關投資金額每年最少需要

8,000億美元。然而，由於「一帶一路」沿線國家內部能夠提供的財政資源遠不及投融資所需，國際資金可從中填補投資缺口。故此，「一帶一路」主題債券可在資金融通上發揮重要的作用。

中國銀行從2015年起累計發行五期「一帶一路」主題債券，總規模達146億等值美元，採用多幣種、多機構、多品種同步發行的模式，得到海外投資者的熱烈響應，充分引導全球資金助力「一帶一路」沿線國家的建設。除了有效滿足投融資需求外，發行「一帶一路」主題債券具有其他的積極意義。

債券助籌集較低成本資金

第一，能夠為「一帶一路」沿線項目籌集較低成本的資金。「一帶一路」沿線國家多屬於發展中國家、新興國家和轉型國家，部分國家在國際資本市場上籌集資金，需要較高的融資成本。相反，中國銀行的國際評級高，穩健和標準的信用評級分別達到A1和A，有實力在全球籌集資金對接「一帶一路」建設，降低有關建設的融資成本。

第二，助力人民幣國際化深入推進。中國銀行的「一帶一路」主題債券多次納入人民幣債券品種，為市場提供人民幣投資標的，促進資金在離岸人民幣市場循環交易，深化人民幣國際化的落實。2016年，IMF宣佈將人民幣納入特別提款權(SDR)貨幣籃子，成為儲備貨幣的其中一員；以及內地A股和人民幣計價債券相繼納入國際性指數，人民幣的國際使用需求持續提升。中國銀行的人民幣債券品種

多次成功發行，正好配合境外市場人民幣資產配置的需要。

香港當中有不可替代作用

作為「一帶一路」的重要節點，香港是國際金融中心，也具備全球人民幣業務樞紐的優勢，在支持「一帶一路」發展方面有不可替代的作用。

一方面，香港是國際首要的融資平台，可提供各類發債、銀團貸款、項目貸款，以及設立發展基金，為「一帶一路」發展和建設提供資金。此外，香港可匯聚國際投資者，吸引更多海外資本參與「一帶一路」建設。與此同時，香港可借助「一帶一路」的發展大勢，開拓新的市場空間，為「一帶一路」沿線國家提供人民幣金融服務；亦可進一步發展商品期貨、資產管理等其他領域，藉此不斷鞏固和提升香港國際金融中心的地位。

另一方面，香港擁有優秀的專業人才，在法律、仲裁和調解、會計、保險、商務諮詢、風險評估、項目管理等範疇具有豐富的經驗，能夠為企業提供具國際水平的顧問諮詢、風險評估和管理等服務，適切處理「一帶一路」沿線投資相關的風險。

綜上所述，香港可發揮其國際融資平台的優勢，透過發行「一帶一路」主題債券，不但能助力「一帶一路」沿線國家的建設，而且可把握巨大的發展機遇，進一步鞏固和提升其國際金融中心的地位。

中銀香港經濟研究員 張文晶