20年首家被接管商銀 涉嚴重信用風險

包商銀行獲人行泵水 未見擠提

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）上周五晚間人民銀行和中銀保監聯合宣佈對包商銀行實行接管一年，令其成為近20年來第一家被監管部門接管的商業銀行，引發廣泛關注。時隔兩日，人行和銀保監昨再發答記者問以平息市場猜測，並表示包商銀行事實上獲得了國家信用，接管包商銀行後，人行和銀保監將通過提供流動性支持、及時調撥充足現金、確保支付系統運行通暢等措施，保持包商銀行正常經營。

■人民銀行和中銀保監上周五聯合宣佈，接管包商銀行一年。 中新社

上周五人行、銀保監聯合公告稱，鑑於包商銀行股份有限公司出現嚴重信用風險，為保護存款人和其他客戶合法權益，銀保監決定自2019年5月24日起對包商銀行實行接管，接管期限一年。

人行、銀保監和存款保險基金對個人儲蓄存款本息全額保障，個人存取自由沒有任何變化，並強調接管後，包商銀行正常經營，個人存、貸、匯等各項業務照常辦理，無需個人配合做任何工作。

5000萬以下有全額保障

昨日人行、銀保監再發文回應市場疑慮，對存量和新增的個人、對公存款及同業負債採取不同政策。其中，在接管前的存量方面，個人儲蓄存款本息將全額保障，5,000萬元（含）（人民幣，下同）以下的對公存款和同業負債，本息全額保障，而5000萬元以上的對公存款和同業負債，則「由接管組和債權人平等協商，依法保障」。

有業內人士分析，這一政策意味着5,000萬元以上的對公存款和同業負債，可能無法全額保障，意味着可能打破剛兑。

至於接管後新增的個人及對公存款和同業負債本息，人行表示均「全額保障，各項業務照常辦理，不受任何影響」。

網點資金足 儲戶取款自由

人行還稱，包商銀行是因為出現嚴重信用風險被接管的。接管後，包商銀行事實上獲得了國家信用，儲蓄存款本息得到了全額保障，企業存款也得到了充分保障。從最近兩天的情況看，包商銀行各地網點資金充裕，儲戶存取款自由，秩序井然。

控制人肖建華兩年前被帶走

公開信息顯示，包商銀行於1998年12月28日經人行批准設立，前身為包頭市商業銀行，2007年9月28日經中國銀監會批准更名為包商銀行，成為區域性股份制商業銀行，總部設在包頭市。

包商銀行實際是「明天系」旗下的核心金融機構，「明天系」實際控制人肖建華在兩年多前被帶走，此後包商銀行開始進行資產處置、股權轉讓等自救，最終以被監管部門接管告終。

上一個被接管的金融機構是安邦保險集團，更早前，海南發展銀行於上世紀末被接管並清算。與安邦保險集團被銀保監接管不同，有業內人士表示，此次人行參與接管包商銀行，說明信用風險惡化較為嚴重，觸發到存款保險制度，人行從金融穩定和存款保險職責角度需要參與一起接管。

包商銀行從2017年開始以擬引進戰略投資者為由，不再更新年報。其2016年年報顯示，包商銀行總資產4,300多億元，存款餘額1,900多億元。近年包商銀行還在銀行同業市場大幅擴張，擁有一定規模的表外資產。

萬科物業：今年營收料增逾三成

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）萬科旗下萬科物業CEO朱保全上周五在北京表示，今年一季度，萬科物業的商企物業營收增速超過50%，未來將圍繞金融、互聯網、新興產業開拓商企物業市場。整體看，一季度萬科物業營收實現33%左右增長，全年亦有望保持這一增速。

去年萬科物業將住宅物業和商業物業拆分，成立兩個事業部，並發佈商業物業管理平台「萬科商企」，計劃拓展寫字樓、商場、產業園等商業物業。朱保全稱，目前商企和住宅的業務比例大致為1:3，商企增速高於整體業務增速，2015年至去年底增長接近12倍，去年實現營收20多億元（人民幣，下同），預計今年營收超過30億元。商企物業服務的客戶包括騰訊、今日頭條、阿里、螞蟻金服、小米等機構，未來主要目標仍是圍繞金融、互聯網、新興產業開拓市場。

朱保全又透露，去年萬科物業實現營收112億元，增長33%左右，其中10%是萬科地產和萬科物業之間的內部服務交易，大約是14億元，這部分營收在萬科財務報表中作為內部交易沒有計算在內。他預計，今年萬科物業仍可保持33%-35%的增長，一季度保持了這樣的增長節奏。

萬科物業不着急上市

至於市場傳聞萬科可能分拆萬科物業上市的傳聞，朱保全回應說，目前萬科物業不着急上市。上市不是目的，上市是一件水到渠成的事情。如果更多股東有助於企業發展，那時候上市就是自然而然的事情了。

去年5月萬科物業與珠海橫琴合作，啟動內地首個「物業城市」試點，進入到城市空間的服務。朱保全說，整體看服務內容和過去有很多不同，包括路橋管養、市容環衛、園林綠化等，但這個業務是否具有可複製性仍待觀察。當前內地市政多頭管理，比如一座橋的路面、路燈、橋下歸不同部門管理，整合老城難度大。他表示，目前萬科物業在與一些新區洽談，若今年不能再擴兩個項目，則意味這個業務僅是嘗試而已。

■萬科物業CEO朱保全回應萬科物業上市時指，上市是水到渠成的事情。 記者海巖 攝

貿戰白熱化 十大屋苑交投跌四成

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中美貿易戰升級至科技戰，外圍環境不確定性增加，二手交投繼續冷卻。據四大代理數字顯示，上周末（25日和26日）十大屋苑都維持個位數成交，交投明顯轉靜。美聯較此前一個周末跌4成回落至6宗，創下自2月來共15周新低。業界表示，中美貿易戰進入白熱化階段，雖然本地置業需求仍大，惟由於外圍局勢變化未明朗，不少準買家未敢貿然「落注」，市場觀望氣氛轉濃。

■市場觀望氣氛濃厚，二手成交膠着。 資料圖片

新居屋搶去購買力

美聯住宅部行政總裁布少明指出，近期一手新盤以銷售貨尾為主，二手礙於缺盤因素，睇樓活動減少，買賣交投未如早前般熾熱。加上，全新一期居屋開始接受申請，涉及屋苑遍佈多個地區，料搶去市場部分購買力。布少明預期，由於普遍業主持貨能力強勁，個別優質物業仍錄「新高價」個案，料樓價走勢硬淨，惟受制市場偏軟氣氛，預期「價穩量跌」情況或維持一段時間。

中原十大屋苑上周末共錄得7宗成交，按周回升4成，但交投量仍屬偏低。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑也認為，中美貿易摩擦持續，對買家有一定心理影響，相信市場正逐步消化相關消息，二手交投轉趨平穩。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，市場各方均靜觀中美貿易戰的最新變化，入市動力放慢，令周末十大指標屋苑成交量持續在單位數字窄幅慢行。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在上周末十大指標屋苑共錄8宗二手買賣個案，較此前一個周末的7宗增加1宗或14%。

業主企硬 買賣拉鋸

廖偉強指出，目前市況變化不大，市場焦點均集中於貿易戰的變局，惟整體市場並沒有恐慌情緒，各方只是靜觀其變，當中大部分業主叫價仍然企硬，沒有明顯降價的情況；反之買家略有放慢步伐，跟業主慢慢拉鋸。他並指，連發展商方面亦觀望市況變化，故未積極推出大型新盤，亦因此未能帶動整體市況轉旺及刺激交投回升。

新世界發展旗下北角柏蔚山昨連沽兩伙四房戶，單位之一為3座32樓A室，實用面積1,537平方呎，成交價6,938萬元，呎價45,142元，呎價及成交價創項目新高；另一單位為3座26樓A室，實用面積1,537平方呎，成交價5,820萬元，呎價37,868元。兩成交共套現逾1.27億元。

中原料本月成交近萬宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，截至5月22日，2019年5月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄6,776宗，總值597.1億元。預測全月登記錄約10,000宗及925億元，跟4月份的9,911宗及868.9億元相若。樓市交投持續暢旺，以致登記連續2個月迫近10,000宗，是2012年政府推出買家印花稅及加強版額外印花稅後首次出現。

金額有望創10個月新高

黃良昇預計，5月份金額有望創2018年7月份993.7億元後10個月新高，宗數更繼2012年11月11,581宗後再次迫近10,000宗高水平，有望創下近7年按月新高。但隨着樓價不斷上升，加上中美貿易戰氣氛突變，對買家入市心態構成影響，相信6月份整體登記將會回落。

一手料較4月減少逾9%

一手私人住宅方面，5月份暫錄得1,802宗，總值191.6億元。預測整月登記為2,500宗及250億元，將較4月的2,757宗及275.4億元下跌9.3%及9.2%。4月底及5月初發展商陸續推售新盤，部分成交有望趕及5月登記，以致一手登記連續兩個月高企2,500宗及250億元高水平。今年首5個月一手登記將會升穿10,000宗水平，顯著超越2018年上半年的7,591宗，現時暫錄9,809宗。反映一手空置稅迫近，發展商積極推售新盤及貨尾單位。

2019年5月份暫時最高登記宗數的新盤是大埔海日灣II，暫錄352宗總值27.0億元。第二為大埔雲滙2期，暫錄101宗總值9.4億元。第三為長沙灣家壹，暫錄98宗總值5.8億元。

二手私人住宅方面，5月份暫錄3,217宗共305.8億元。預測整月登記約4,500宗及420億元，跟4月的4,623宗及435.2億元相若。二手交投持續暢旺，登記連續兩個月高企4,500宗及400億元以上。

但樓價升勢持續，加上中美貿易戰談判方向尚未明朗，以致二手交投開始放緩，相信6月份登記數字將會回落。大型屋苑方面，2019年5月份嘉湖山莊暫錄46宗登記。沙田第一城暫錄40宗、美孚新邨暫錄37宗及太古城暫錄26宗。

外地置業

中原地產項目總監
羅顯桂

大灣區多限購 留意商業契風險

在香港生活的普羅大眾除了努力工作，更加需要在不同渠道投資去應付現時生活及未來的壓力；可見無論股票債券市場、新股IPO、基金、保險以及房地產都十分興旺。現時市場利率低企，存款進銀行利率非常低，資金持有人都不太願意把全部資產存於現金。

港辣稅難買第二層樓

在房地產市場，近年本地磚頭價格飛升，趕入市上車的市民比比皆是，而香港政府使出多項辣招，令香港市民在購買第二間住宅物業需支付15%的買家印花稅，導致一些已沒有買樓quota的市民，把視線轉移至境外物業市場，雖然遊戲規則有所不同，但市民有自己的心水，有些與美英澳關聯較大，例如曾經在當地就學或生活的市民，會較有興趣美英澳物業用作投資收租與及保值。

留意產權及土地年期

珠三角靠近香港，一直以來都是港人境外置業的熱門地點，早年買家是購買一些度假式住宅單位用作度假及退休類型的目的為主；近年內地發展非常迅速，加上套上「自貿區」、「大灣區」發展的光環，近年也出現更多的香港中產人士，以投資的角度，前往大灣區9個內地城市尋寶。

大灣區這個詞語，對港人來說由約1年多前的相對陌生，至現時在筆者與客戶接觸的活動，客戶都能全部說出9個內地城市的名字。

因應大灣區發展，很多香港人都對大灣區物業有興趣，於大灣區置業，首先需要注意購置物業的產權，在香港的土地有分為住宅、非住宅及更多種類，普通市民未必清楚；原來在大灣區的大部分城市，其住宅都有一定的限購政策，香港人需要在當地有納稅證明若干時間後才可以購買當地的住宅物業；而且具備條件下，只能最多購入一個單位，而內地物業的按揭也是按照每家庭計，只可辦一次按揭。

由於住宅有限購政策，所以現時大部分香港人在大灣區可購的物業，大多數是一些商業地契的物業，其產權及使用方式，以及土地年期，都與住宅物業不同，各位需要加倍小心。

商品房或有轉售限制

購置境外物業的風險多元化，最嚴重的可算是爛尾樓，令買家血本無歸；就算或者能夠收樓的話，也可能出現不完整的產權，例如在廣東省較早前也曾出現一些「小產權」銷售給香港人；也會有不良分子，因應內地城市住宅限制香港人士購買，把內地的商業產權例如寫字樓，包裝為可以住人的公寓，並以「商品房」包裝，導致買家在不知情況下購入，蒙受土地年期甚至日後轉售機會的損失。

就算物業及產權沒有問題，在日後的物業管理方面也有注意地方，現時香港政府不容許酒店類型物業出售，有關限制受到「集體投資計劃」相關條例的規管；但是在坊間有不良分子走「擦邊球」，將這種產品包裝為包租物業；騙徒手法層出不窮，通常是利用買家資訊及時間不足，以及對「收租」及「高回報」的喜好出發，故此各位買家切勿貪圖一時之快，誤下決定。

各位讀者考慮購買物業時，需要留意相關的流程及可能涉及的風險，簽署文件前必定要諮詢專業人士如銀行及律師的意見。