金融委端午無休 召逾22家銀行開會

內地監管機構清除中小銀行風險

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）端午節假期最後一天，金融委和銀保監會接連出手維護內地金融市場。人行網站發佈公告稱，近日金融委辦公室召開會議，研究維護同業業務穩定工作。銀保監則在包商銀行被接管半月之際，發表第三份答記者問表示，中小銀行風險完全可控，大型商業銀行與股份制商行將繼續與中小銀行正常開展同業業務。另外，包商銀行將適時啟動清產核資工作，明天集團已主動轉讓其所持有的十多家金融機構股權。

■銀保監會表示，自5月24日包商銀行被接管以來，各類業務照常辦理，各項系統平穩運行。 資料圖片

人行披露，金融委辦公室召開會議，研究維護同業業務穩定工作。國家開發銀行、6家大型國有商業銀行、12家股份制銀行以及北京銀行、上海銀行、江蘇銀行等參加會議。

參會銀行表示，雖然前幾天同業市場出現一些波動，但目前已經明顯好轉，下一步對其他中小銀行開展的同業業務規模將保持穩定，自覺維護市場秩序。人行、銀保監會、中證監強調，將繼續支持中小銀行健康發展，密切監測市場運行情況，嚴肅查處擾亂市場秩序的行為。人行將運用多種貨幣政策工具，保持金融市場流動性合理充裕，並對中小銀行提供定向流動性支持。

5月底以來，受包商銀行被接管引發市場擔憂，同業存單發行行情大幅下跌，認購率從80%以上到「腰斬」，利率普漲。而後央行開展逆回購釋放流動性等措施，上周淨投放4,300億元人民幣，市場流動性寬裕，發行量開始回暖。業內擔憂，6月份有大量同業存單到期，再加上金融機構面臨半年度時點考核，大型銀行拆出資金的意願較低，可能引發市場流動性風險。

銀保監會續支持中小行

銀保監會在答記者問中表示，近期與大型商業銀行和股份制商業銀行座談，他們一致表示，將繼續與中小銀行正常開展同業業務，共同維護金融市場平穩運行。「當前中小銀行運行平穩，流動性較為充足，總體風險完全可控。」銀保監會將支持中小銀行回歸本源、專注主業，加大政策支持力度，積極解決發展難題，推動中小銀行高質量發展。

對於部分銀行延遲披露2018年年報業績，銀保監稱是相關銀行有的正處於股權重組階段，有的正在籌備上市，有的更換了審計師，任務量較大，未能按時完成審計工作。這些情況已按規定向監管部門進行了報告，監管部門將督促相關機構加快推進審計工作，盡快披露年報。

對於包商銀行被接管的進展，銀保監會表示，自5月24日包商銀行被接管以來，各類業務照常辦理，各項系統平穩運行，營業網點井然有序，銀行頭寸充足，流動性整體充裕。下一步，將在確保包商銀行正常穩健經營的前提下，適時啟動清產核資工作，聘請中介機構，共同對包商銀行開展資產負債清查、賬務清理、債權債務關係清理、價值重估、核實資本等工作。

明天系銀行經營穩定

銀保監還透露，控股包商銀行的明天集團，整體風險從發散轉為收斂，主動轉讓若干金融機構股權。截至目前，明天集團已將持有濰坊銀行、泰安銀行、中江信託等十餘家金融機構的股權向新的投資者轉讓，並由新的股東經營管理，各項業務經營正常。此外，明天集團相關企業持有部分股份的哈爾濱銀行，業務正常，經營穩定，作為上市公司，已如實披露其財務狀況。該集團持有股權的其他金融機構，目前經營狀態都保持穩定。

恒豐銀行流動性充足

市場傳言恒豐銀行可能會成為第二家「包商」，銀保監對此回應稱，恒豐銀行因案件查處和改革重組等因素，暫未對外披露年報。其綜合改革思路已獲得各有關方面同意，下一步將抓緊實施。目前，恒豐銀行總部已搬遷至濟南，流動性充足，經營狀況穩定。監管部門將繼續指導恒豐銀行加強風險防控，強化合規經營，保持經營穩中向好的態勢。

盤源短缺 十大屋苑端午小長假10成交

香港文匯報訊 （記者 周曉菁）端午假期熱辣辣，樓市卻異常淡靜。據四大代理數據顯示，以十大藍籌屋苑計，三日假期內分別錄得6至10宗二手交投，利嘉閣更透露與去年同期相比，成交大挫65%至6宗。惟以上周末（8日和9日）兩日計，四大代理交投均有半數以上的增加，略有好轉跡象。且從分佈來看，大部分個案都位於新界區，九龍和港島鮮有成交。

新界交投佔多 市區人氣淡

利嘉閣總裁廖偉強表示，中美貿易戰未有惡化，而且業主態度略有軟化，陸續有買家入市，周末十大指標屋苑交投略有回升。較上周末的3宗增加100%，但端午節假期顯然不能與去年同期相比。其中新界區錄得4宗成交，九龍區錄2宗買賣，而港島區則繼續「捧蛋」。

中原的周末成亦交集中新界區，7宗成交中有6宗來自新界區，只有1宗來自太古城。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本周一手市場欠缺焦點，即將推出的新盤尚在軟銷階段，令部分購買力得以回流二手市場。他預測，美國預期減息，香港有機會於下半年減息2次，利好物業市場。值得留意的是，該行區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊本周已錄得3宗成交，端午節3日假期則錄得4宗成交。

「執平貨」心態致交投拉鋸

外圍環境不確定之外，盤源短缺也是導致交投慘淡原因之一。港置首席分區董事文啟光透露，盤源持續短缺，交投未見明顯起色。周末西九四小龍未錄得任何交投，本月至今則並亦僅錄得1宗成交。該行上周末錄得3宗成交，與前一周相比回彈2例個案，分別位於沙田第一城、將軍澳中心及港灣豪庭，至於其餘7個屋苑均「捧蛋」收場。而以3日假期計算，共錄得約7宗成交。

美聯住宅部行政總裁布少明指，不少準買家冀於二手市場「執平貨」，惟近期盤源未能及時補充，加上普遍業主心態強硬，叫價未見顯著減幅，令二手交投陷拉鋸狀態。據該行統計，上周末十大藍籌共錄得6宗買賣成交，較上周六日的3宗上升約1倍，惟連續三周維持個位成交宗數，小長假總共錄8宗成交。

■嘉湖山莊端午節3日假期錄得4宗成交。

十大屋苑成交(宗數)

	成交量	按周變幅	連端午假共3日成交
中原地產	7	+4	10
利嘉閣	6	+3	6
美聯物業	6	+3	6
香港置業	3	+2	7

製表：記者 周曉菁

上半年二手居屋成交料150億

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，2019年首五個月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得2,456宗，總值125.43億元。數字已經超越2018年上半年的2,429宗及121.54億元，分別高出1.1%及3.2%。估計今年上半年金額達150億元，打破2018年上半年121.54億元舊紀錄，是創二十四年以來半年度歷史新高。

黃良昇估計上半年宗數約2,900宗，創自2004年下半年的3,296宗之後的半年度新高。反映樓市氣氛暢旺，用家需求強勁，帶動二手居屋交投活躍。

富榮單位錄破千萬成交

新一期居屋已經接受申請，市場反應熱烈，對二手居屋市道的影響將於7月份的登記數字中反映。

2019年首五個月有13宗價值九百萬元或以上的二手居屋登記個案，比2018年全年的9宗，高出44.4%。顯示樓價升勢持續，刺激高價居屋頻現。

今年登記金額最高是5月份大角咀富榮花園14座高層D室單位，成交價達1,030萬元。次高是4月份香港仔雅濤閣2座高層H室單位，錄980萬元。第三高是5月份香港仔雅濤閣1座低層A室單位，錄978萬元。

麗晶首五月成交量居首

2019年首五個月錄得最多買賣登記的居屋屋苑為九龍灣麗晶花園，錄77宗，總值4.12億元。天水圍天頌苑錄65宗，排名第二位，總值2.61億元。馬鞍山錦豐苑錄59宗，位列第三，總值3.07億元。

■大角咀富榮花園一單位上月錄達1,030萬元成交。 資料圖片

外地置業

世紀21中華物業（香港、日本、澳門）創辦人 楊官華

房源穩增 專家教路投資日本民宿

民泊（みんぱく、Minpaku，以下統一稱「民宿」），指的是可短期出租的私人住宅或公寓（也就是Airbnb式的民宿）近幾年日本非常流行民宿，主要原因是2018年6月1號起日本政府把民宿合法化，私人住宅可以自由地經營民宿，大大提升租金回報率，政策激活樓市成交量，截至2019年2月15日，共有13,660個私人民宿根據民泊新法登記成為合法民宿。

內地赴日遊客6年飆3倍

日本民宿合法化的主要原因是近年旅日遊客急升，從日本旅發局報告指出，2012年全球到日本旅客約有800多萬人次，而去年（2018年）全年遊客爆升至3千萬人次創歷史新高，消費總額達4.42萬億日圓（約3000億港元），去年單單是內地遊客已經超過838萬人次，遊客數量短短6年大升3倍。日本政府早已評估酒店房間供不應求，所以去年正式推動民宿合法化，政策直接吸引大量洞悉先機的投資者率先進入投資民宿市場，當中有什麼民宿致勝錦囊？投資民宿需要注意什麼風險？日本樓專家楊官華今天同大家分享一下日本一都兩府（東京都、大阪府、京都府）的民宿投資錦囊！

Airbnb隨着手機應用程式普及，加上日本bnb合法化，去日本遊客越來越喜歡訂住民宿，特別是對於預算有限的旅客。民宿費用比旅館及酒店便宜，而旅館及酒店無法做到的競爭是民宿可提供家庭式的住宿體驗。特別是旅客住上1星期以上的民宿，旅客可以自行洗燙衫，東京及大阪一些可容納4人的私人民宿每晚價格約為1萬日元，東京及大阪的大多數旅館及酒店都無法與這個低價位相抗衡。此外，旅客們十分熱衷於民宿內簡單烹飪和與日本民宿主人互動的樂趣。

日本的住宅土地興建房屋，主要分為5類：1）酒店2）旅館3）簡易宿泊所4）民宿 5）住宅。以上5類建築成本及設計有所不同，例如酒店需要有消防系統、煙霧感應器、酒店大堂空間要求等，而酒店、旅館、簡易宿泊所都不受民宿法監管。日本政府早在2015年試推廣民宿測試民意，把東京大田區、福岡、大阪這三個地區，劃分成民宿特區，1年365天均可以經營民宿，把民宿合法化，到2018年6月1日全國推行，並制定政策實施經營「民宿法」條例規定。例如在東京經營民宿最長只能經營180天，需要注意東京有些密集住宅地區被劃分成專有住宅地段，這些地區不容許經營民宿，而東京的新宿及涉谷只能容許在星期六日經營民宿，大家需要參考日本政府區役所發出的經營民宿法案指南。

大阪民宿只需要物業前面的路寬超過4米，便可以1年經營365天，而最重要是大廈管理處可以容許批准住戶經營民宿，因為日本的大廈管理處絕大部分不容許經營民宿，怕遊客噪音滋擾到住戶，所以投資民宿前必須要了解大廈管理處是否容許經營民宿。

致勝關鍵「地段+管理團隊」

投資民宿最好是全幢大廈買入方便管理，如果是單身公寓，最好超過25平方米，一般合法的民宿，大家可以看到在大廈的信箱會貼上日本政府發出的合法民宿標籤貼紙方便識別。投資京都民宿的朋友要小心，因為京都只容許2個月合法民宿，如果大家需要投資京都，最好投資全幢簡易宿泊所，一年365天都可以經營。

投資民宿的致勝關鍵除了位置需要好地段外，更加需要有一個良好的民宿管理經營團隊，因為從收客溝通訂房到房間清潔等工作，都要民宿管理公司二十四小時去操作，民宿管理公司如用心經營服務好夠窩心，可以創造需求，房間日日full booking回報自然理想。

投資首選東京大阪一二線

目前投資日本民宿，各地投資者可以說是一窩蜂地湧去投資，有些投資者抱持「唔理好醜，最緊要就手」，有些則在3、4線的旅遊地區投資，自己都未親身去過，就想買民宿收租。這樣做其實風險很大，就算收到租金，也要計算3年至5年後再賣返出去的二手市場承接力。

投資民宿主力最好是東京及大阪一、二線地區，投資關東地區東京民宿最好是高級精緻的1房（1LDK），因為大部分去東京的遊客消費能力平均相對高，有品味有要求的東京旅客放棄4-5星級酒店，入住東京高端的民宿數量正在增加。

而到關西投資大阪民宿，最好在大阪中央區地標，心齋橋、難波，道頓堀這黃金三角地段比較穩陣，睇好2024年大阪賭場夢州的朋友，夢州最近的區是大阪此花區和港區，因大名鼎鼎的日本環球影城和海游館就在此花區。