

15 站點遍港珠澳 便利客戶促推廣 中原工商舖聯展拓灣區商機

香港文匯報訊 (記者 殷考玲) 為把握大灣區工商舖的市場機遇，中原地產在港珠澳揀選 15 個合適分行，重新佈置為「港珠澳工商舖聯展站」。中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄昨出席集團的啟動儀式時表示，開設聯展站方便客戶更深入了解港珠澳三地工商舖物業情況及前景，以及擴大宣傳推廣效果和配合銷售策略。



■施永青表示，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》公佈前，中原已在內地各城市開設分行，單計大灣區約有 2 萬名員工。

中原集團主席兼總裁施永青昨表示，早於內地公佈《粵港澳大灣區發展規劃綱要》前，中原已在內地各城市開設分行，單計大灣區約有 2 萬名員工；去年 12 月亦推出「中原大灣區指數」，為有意於粵港澳大灣區置業人士有更客觀、統一的樓價指數提供參考。他又稱，大灣區 9 個城市 2 個特區正面對融合的問題，因為當中涉及內地、澳門和香港有 3 個不同制度、貨幣等，在客流、物流、資金流和訊息流的融合上有不少困難，要做到制度融合，相信要尋找不同途徑去解決。

佔 7 個，澳門佔 4 個，珠海橫琴區佔 4 個。黃偉雄續稱，以香港作為中心，將銷售策略推廣到澳門和珠海等地，雖然中原早在十多年前已進軍內地，惟以澳門、珠海和橫琴計，佔整體生意仍是少的比例，但近年的投資已比過往多。中原(工商舖)董事總經理潘志明昨稱，大灣區交通網絡日益完善，加上與香港連接口岸的過關程序日趨簡化，吸引港人北上消費之餘，投資大灣區物業也成為大勢所趨。

港工商舖收入最多跌 30%
被問及集團近期的營運數據，黃偉雄表示中原香港住宅部及工商舖上半

年佣金收入合共逾 28 億元。若單以 7 月份來看，受到市況轉弱影響，住宅部只做到收支平衡，工商舖佣金收入則按月跌 20% 至 30%，因舖位買賣及租賃均淡靜所致，他期望 8 月份可有所回暖。

英皇兩項收購可建逾 400 單位
昨日同出席啟動儀式的英皇國際(0163)集團執行董事張炳強表示，集團近期完成西半山般咸道、南區香港仔舊大街兩個項目的收購。其中西半山般咸道崇華大廈項目預計投資額約 25 億元，涉及地盤面積約 1.3 萬方呎，可建總樓面 11 萬方呎，預期興

建 300 伙。至於香港仔舊大街項目，投資額預料 6.5 億元至 7 億元，佔地約 4,000 方呎，可建總樓面 3 萬方呎，估計興建 110 至 120 個單位。他又稱，下半年集團有機會推出中環半山摩羅廟街項目。
嘉華國際(0173)香港地產發展及租務總監尹紫薇也出席同一場合，她表示近期投地氣氛受到經濟及社會事件拖累而轉弱，而下半年主要推出是規模較細的地皮，相信對地價影響不會太大。
被問及對美國減息有何看法，尹紫薇指出對市場有正面影響，預期可減輕置業人士的負擔。

尚譽加推納米盤 呎價劍指東區新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 納米樓受捧，恒基地產昨加推北角尚譽 7 呎單位，當中 5 樓 E 室，面積 164 方呎，另有 540 平方呎平台，屬「平台大過單位」的開放式特色戶，折實樓價 651.1 萬元，折實呎價高見 3.97 萬元，挑戰港島東開放式戶呎價新高。整批 7 呎將於下周二發售。
北角月園街 1 號尚譽加推 7 呎的實用面積 164 至 288 方呎，價單定價 562.7 萬至 1,064.3 萬元，呎價 29,461

至 40,512 元。扣除最高 2% 折扣，折實樓價約 551.4 萬至 1,043 萬元，折實呎價約 2.88 萬至 3.97 萬元。
賢文禮士減價增優惠推售 11 伙
華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興昨日仍表示無意減價賣樓，不過華懋旗下九龍塘賢文禮士昨更新部分價單，其中第 5 座 10 樓 C 單位，實用面積 898 方呎，價單售價由 3,594.9 萬下調至 3,349.3 萬元，呎價由 40,032 降至 37,297 元，減幅 6.8%。又新增多種付

款方法，最高折扣由原本 2% 大增至 12%，並維持提供售價 4.25% 印花稅折扣，即個別單位最多變相減價高達 17%。下周一發售 11 伙。
華懋旗下 5 個樓盤齊推 25 個單位或洋房招標，其中大埔富·盈門 2 伙、九龍塘雲門 5 伙、賢文禮士 12 伙、銀景峯推 1 幢洋房、將軍澳海翩匯推 5 幢洋房，均於 8 月 4 日起逐日截標。
新盤成交方面，會德豐地產旗下屯門 Grand Napa 昨透過招標售出 B8、

C22 及 D3 號獨立洋房，合共套 9,852 萬元。該 3 幢洋房實用面積 1,763 至 2,486 方呎，另有私人花園等，成交價 2,620 萬至 3,977.6 萬元，呎價 14,861 元至 16,000 元。
此外，AG ASIA 及興勝創建合作沙田 Mount Vienna 首錄搵訂，單位為 7 至 8 樓複式 B 單位，實用面積 2,605 平方呎，連 1,145 平方呎平台，成交價 9,440 萬元，呎價 36,238 元，惟買家最終未簽正式買賣合約，放棄已付的 5% 訂金，損失 472 萬元。

越秀房託中期分派 15.46 仙

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 越秀房產信託基金(0405)昨公佈中期業績，今年截至 6 月 30 日，期內基金收入總額約 10 億元 (人民幣，下同)，同比微跌 0.3%，除稅後及基金單位持有人交易前的淨溢利 7.3 億元，按年升 18.5%，中期分派 4.24 億元，同比增長 0.1%；每個基金單位盈利 0.2225 元，每個基金單位分派 0.136 元，折合每單位 0.1546 港元，按年跌 4.3%。

項目成功續租率逾七成

集團表示，期內公司因應不同市場狀況，實施有針對性且靈活的租賃政策，整體經營收益保持穩定。管理人有效管理到期租約，整體項目成功續租 74%，穩定了客戶資源。在期末租金單價方面，成熟型項目提升了 3.1%，成長型項目提升了 13.5%。主席、執行董事及行政總裁林德良表示，收入總額下跌是因為去年底出售了廣州的項目，所以在數據表現上有所影響，不過也有新收購杭州項目，從「一進一出」來說，總體影響不大。資料顯示，去年 12 月 29 日，公司以 5.9 億元收購杭州維多利中心。

至於內地實施融資調控，林德良回應指，越秀房託是投資產品，不屬於融資產品。他又提到，融資一般屬於運營性、經營性貸款，所以很多銀行是願意借錢。他透露，上海證券交易所下半年將要搬入上海越秀大廈，所以公司也進行相應調整。項目中的金融客戶佔比逐漸調整至 75%。上半年該項目的出租率達到 95%，估計年底將達到 97%。

樓盤銷售涉違規 萬科被約談



■佛山市政府日前約談萬科集團，要求其做好整改工作。

香港文匯報訊 就央視報道指萬科置業在佛山市南海區銷售的金域中央樓盤涉嫌「虛假宣傳違規銷售」問題，佛山市政府日前(7月31日)約談萬科集團，要求其必須盡快制訂系統的解決方案，及全面梳理排查，做好自查自糾和整改工作。

佛山市委、市政府對萬科金域中央樓盤涉嫌違規問題高度重視，為切實維護廣大購房群眾的合法權益和健康的房地產市場秩序，7月31日上午，佛山市長朱偉代表市政府嚴肅約談萬科集團，對萬科集團提出 4 點要求：一是必須切實承擔企業主體責任，積極回應相關業主的利益訴求，盡快制訂系統的解決方案；二是必須引以為戒，舉一反三，全面梳理排查，做好自查自糾和整改工作；三是必須積極回應媒體和社會關注，自覺接受輿論監督和社會監督；四是必須積極配合監管職能部門的調查，如實說明情況，依法接受處理。

孫嘉：落實整改加強整頓

萬科集團高級副總裁、南方區域事業集團首席執行官孫嘉表示，將堅決落實市政府提出的四點要求，不迴避矛盾，不掩飾問題，切實履行企業主體責任，積極制訂並落實整改方案，同時加強企業內部整頓，給業主一個滿意的答覆，給政府和社會公眾一個負責任的交代。

面臨內外挑戰 樓按後市審慎樂觀

按揭熱線
經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓

半年的樓按市場持審慎樂觀的態度。以下三點將概括經絡按揭轉介下半年的樓按市場前瞻：

新造按揭息續介乎 2 至 2.5 厘

香港過去去美國加息周期只輕微加息 0.125 厘，減息空間非常有限，加上香港的一個月銀行同業拆息持續高企，銀行的邊際利潤進一步下降，短期內跟減的機會不大，料美國減息 1 厘或以上，香港才有機會跟隨調整最優惠利率。相反，由於銀行邊際利潤極低，銀行更有可能調升新造按揭的封頂息率，料全年實際新造按揭息將維持 2 至 2.5 厘之間。

自有大型銀行將現金回贈由 2.1% 調低至 1.5%，及將實際封頂按揭息增加

10 點子至 2.475 厘，其他銀行亦有跟隨的趨勢。由於兩年前選用按揭的業主大多封頂息率為 P-3.1%，若轉按後封頂息率為 P-2.9%，即變相已加息 20 點子，轉按的誘因減少，預計全年轉按宗數將輕微下跌 5%-10%。

轉按宗數最多跌 10%

不過，現金回贈數目仍然可觀，加上仍有部分由高成數按揭轉按的客戶，因此轉按仍保持一定的需求。而部分中小型銀行暫未跟隨調整優惠，或會令以往一直由四大銀行主導超過七成按揭市佔率有下跌的趨勢，如情況持續，中小型銀行的市佔率或有望重返三成以上水平。

每逢樓價高位調整，加按套現的需

求便會上升。例如在 2015 年中樓價開始回落時，加按套現的比例曾升至 17.59%，及至去年年中，加按比例由單位數水平升至 13.3% 突破雙位數，可見樓價累積一定升幅而樓市呈轉勢時，業主高位套現的趨勢上升。

加按套現料成趨勢

另一方面，客戶加按用作備用資金的比例一直上升，今年第二季的比例達到 69.5%，反映在外圍經濟因素不穩下，業主想保留更多手頭資金以作打算，相信加按套現作備用資金的比例年內有望突破高位超逾七成。最後，筆者將暫別此欄，在此祝願下半年香港的樓市按市欣欣向榮，人人安居樂業。

基金投資文件研無紙化

香港文匯報訊 (記者 殷考玲) 企業營運除了着重盈利之外，可持續發展也是近年關注議題，香港投資基金公會就促進香港綠色金融、可持續發展金融上，昨日提出 3 項建議，包括無紙化發送基金投資文件、以雲端儲存存放記錄，以及建議推動 ESG (環境、社會、管治) 納入投資流程。

印刷版文件需另索取

香港投資基金公會行政總裁黃王慈明昨表示，現時基金公司需發放若干文件予投資者，投資基金公會建議以電子或數碼方式作為預設發送模式，中介機構方仍會提供印刷版，投資者需另行提出要求，期望達到減少紙張用量。其次是改革證監會存放記錄要求，投資基金公會

建議證監會檢討現時的監管要求，與業界共同制定能確保數據安全的方案，以節省數據成本。最後是將 ESG 納入投資框架，而上市公司可提供具體及有意義的 ESG 數據，投資基金公會表示支持港交所 (388) 就 ESG 提出的披露水平，並提倡政府提升大眾對於 ESG 投資的認識。

此外，資產管理公司為了風險管理和提高回報而將 ESG 納入投資流程，已經漸成常態。不過，香港投資基金公會副主席沈華昨表示，其中一項挑戰為市場上的 ESG 定義、分類、評定方法及標準不一，有些分別甚大，故他建議，本港監管機構需與其他主要司法管轄區進行探討，制定更一致的標準。

港暫未現大規模撤資



被問及近期本港暴力示威事件頻生，會否影響本港的經濟和金融等各方面，黃王慈明指出從數據來看，暫未見本港有大規模撤資風險，該會成員也沒有過分擔心。
沈華則表示，希望香港盡快平息社會風波，他指香港是個包容性強的城市，相信政治因素風波不會維持很長時間，過去幾年來其他國家和地區一直未能取代香港作為國際金融中心，相信香港有其獨特性，對香港很有信心。

■黃王慈明(右)指出從數據來看，暫未見本港有大規模撤資風險，該會成員也沒有過分擔心。
梁祖堯攝

上月澳門賭收挫逾 3%

香港文匯報訊 (記者 殷考玲) 澳門博彩監察協調局昨公佈，7 月博彩收入 244.53 億澳門元，按年跌 3.5%，遜於市場預期。今年首 7 個月，博彩收入則為 1,739.56 億澳門元，按年跌 0.9%。受到博彩收入差過市場預期拖累，昨日多隻濠賭股走弱，新濠國際(0200)和銀娛(0027)同挫逾 1.4%；澳博(0880)和金沙(1928)則分別跌 0.7% 和 0.1%；美高梅(2282)和永利澳門(1128)則升 1.1% 和 0.1%。

瑞信昨發表報告指出，受到中介人降低提取資本限額，以及近期本港的社會紛爭事件影響港澳旅客人數，導致澳門 7 月份日均賭收只有 7.89 億澳門元，拖累了 7 月份的賭收表現。此外，該行續指受到內地打擊網上海外電子賭博影響，拖累了澳門貴賓廳收入，不過貴賓廳的需求仍然穩定，該行相信未來 1 至 2 個月可回復正常水平。至於中場業務，瑞信認為澳門中場業務維持穩健水平，但相信會受本港社會紛爭事件影響。

上葡京料延期開幕

至於澳博早前公佈其度假村項目「上葡京」原先預期今年年底開幕，但需要延遲至 2020 年開幕，預算也提升至 50 億美元，加上該集團第二季業績表現令人失望，故此摩根大通昨發表報告指出，將澳博的目標價由 10.3 港元降至 9.5 港元。