

滬新盤供應本月激增300%

房企要錢不要貨 貼市價爭推豪宅

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）上海樓市進入2019年收官之際，各大開發商亦進入年終業績考核最後衝刺，拿證入市心態急切。受此影響，上海12月份新房源供應量環比大增300%，月內的每周供應面積連漲3周，在此之中，不乏豪宅攜標杆項目扎堆入市，且價格橫盤未有明顯上漲。業內人士稱，年末樓市出現暖意，使得市場信心釋放，房企推盤力度加大；另外高標的項目亦有助房企完成銷售目標，盡快回籠資金。



臨近年尾上海各大開發商加大推盤力度。圖為復地雅園新盤。 網絡圖片

上周部分開盤新房及認籌情況

項目	價格(人民幣)	供應量(套)	認籌率(%)
萬科青藤公園二期	單價4.6萬	360	71.94
融信世紀江灣(別墅)	總價1,860萬至2,500萬	57	64.01
古北金鷹府二期	單價7.3萬	80	73.75
復地雅園三期	單價12.26萬	93	131.18
瑞虹新城天悅郡庭	單價10.78萬	667	63.72

資料來源：網上公開資料 整理：記者 孔雯瓊

據上海中原地產統計顯示，上周（12月16日至22日，即12月第三周）滬新建商品住宅入市供應面積達到26.7萬平方米，環比增加72%。回顧本月前兩周，不難發現供應一直在增加：12月2日至8日供應為12.4萬平方米，環比增63%；12月9日至15日供應15.5萬平方米，環比增25%。

整個12月，據不完全統計上海共有40個樓盤有新房源推出，比11月大增逾300%。從拿證項目來看，據樂居統計，在經歷了8至11月四個月的拿證平緩期以後，12月房企拿證量增加，預計總數達22盤。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，年末不斷有城市出台樓市微調政策，釋放出部分暖意，使得市場信心得到增加。近期房企推盤力度加大，對月末尾起起到積極作用。

豪宅價格橫行吸引買家

值得一提的是，豪宅項目經歷了幾個月的沉寂後，紛紛選擇歲末入市。12月的拿證項目中，三分之一為市區豪宅項目。上周入市7個項目中，就包括瑞虹新城天悅郡庭、復地雅園、融信世紀江灣3個均價逾10萬元/平方米，下同的高端項目，特別是瑞虹新城，一下子推出了667套房源。

豪宅報價上明顯出現橫盤格局，即價格雖未有下跌，亦無明顯上漲。如地處上海中心城區的復地雅園新開盤的三期項目，均價約12.26萬元/平方米，由於該盤二期項目早在10多年前開售，因此可做比較的為其周邊2018年建成的新房項目，如復興與御府、泛海國際等，單價都在12.5萬元。瑞虹新城天悅郡庭為八期項目，單價為10.78萬元，與去年瑞虹新城七期項目單價10萬元相比較，價格基本持平。

近期有改善住房需求的林先生向香港文匯報記者表示，樓市橫盤是一種穩定的表現，因此對真正有購房需求的人而言不失為出手時機。東方公證處公佈搖號數據印證此說法，僅看上周項目的認籌率，大多都超過60%以上，且豪宅項目明顯受歡迎，復地雅園的認籌率最高為131.18%，融信世紀江灣

項目12月19日開盤的認籌率為約64%，瑞虹新城八期天悅郡庭12月22日開盤的認籌率63.72%。

對於豪宅表現，盧文曦認為，上海中心城區住宅項目的高標的可以幫助房企衝擊銷售目標，起到在年末回籠資金的作用。

房企未來仍有銷售壓力

另外，近期中央及地方均在嚴防資金違規流入房地產，加之明確不將房地產作為刺激經濟的手段，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，短期看政策不會大規模放鬆和刺激，而住宅的庫存規模連續12個月的正增長態勢，使得開發商庫存壓力開始增大。嚴躍進預計，今年年底以及明年第一季度，去庫存的任務更多的還是會落在房企的身上。

將軍澳本月一手註冊跌三成

香港文匯報訊 本港經濟前景未明，市民不敢貿然入市，二手業主只有減價吸引準買家入市。市場上的減價盤不斷出現。將軍澳區屋苑，也受到冷落。港置行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，該行選取的將軍澳區20個私人屋苑本月至今（截至12月23日）錄86宗二手註冊，較11月同期的135宗減少約36.3%。

若細分各屋苑註冊量按月同期表現，20個屋苑中有15個屋苑報跌，4個屋苑報升，1個屋苑持平。報跌屋苑中，君傲灣本月至今錄1宗註冊，按月同期減少約83.3%；新都城本月至今錄5宗註冊，按月同期減少約77.3%；將軍澳廣場本月至今錄4宗註冊，按月同期減少約69.2%。

報升屋苑中，城中駅本月至今錄10宗註冊，按月同期大增4倍；蔚藍灣畔本月至今錄3宗註冊，按月同期增加50.0%；峻澄本月至今錄6宗註冊，按月同期增加20.0%。至於屋苑註冊量排名方面，將軍澳中心暫以12宗註冊居榜首；城中駅暫以10宗註冊位列第二；維景灣畔暫以9宗註冊緊隨其後。

祥益地產袁思賢表示，屬於上車一族寵兒的屯門時代

廣場有一宗買賣成交個案。上述所錄成交單位為C座低層3室，實用面積325呎。新買家為外區首置客，鍾情單位屬市中心地段，地理位置佔優，而且有親友居於屯門，方便照顧，加上業主有大幅度的議價空間，由傾價時的480萬減至440萬，新買家遂決定以440萬購入上址作自住之用，以實用面積計算呎價為13,538元，屬稍低於市場價成交。

Yoho Town三房月租1.7萬

至於受暴力示威影響的元朗區，租賃成交皆跌。利嘉閣地產梁灝義表示，該行新近促成元朗Yoho Town 1座高層A室的租賃成交，單位實用面積約516方呎，建築面積約684方呎，三房間隔，向正東望開揚山景。單位放盤約兩個月，業主原開價17,500萬元，經議價後減價500元或約2.9%至17,000元獲承租，折合實用面積呎租約33元，折合建築面積呎租約25元。屋苑現時有約15個單位放租，月租叫價由13,000元起。



新都城 資料圖片

二手居屋註冊「量額」下半年挫逾3成

香港文匯報訊 不少銀兩有限又急於上車的市民，除了申請居屋外，二手居屋也成目標，但礙於價格高和下半年發生的修例風波影響，不敢入市。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，下半年迄今（截至12月23日）二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）註冊量錄1,788宗，較上半年2,792宗急挫約36%；金額方面，涉及約94.8億元，亦較上半年約143.2億元跌約33.8%。受中美貿易戰及社會事件影響，樓市交投轉靜，二手居屋宗數亦明顯下跌。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蕾指出，若以下半年高居首的麗晶花園，創有紀錄以來新高，並首次衝破200億元水平。

88宗下跌約43.2%；排第二的德不苑則錄44宗，亦較上半年65宗少約32.3%；此15個屋苑中，差距最大的是錦豐苑，跌約60.9%，另天頌苑按年亦跌約55.4%。反觀，此批屋苑中，富安花園為唯一一個宗數按年上升的屋苑，暫錄25宗登記，較去年全年23宗多出2宗。

美聯：全年金額首破200億

不過，由於上半年二手居屋表現突出，即使下半年交投明顯急挫下，全年註冊「量額」仍超去年總數，金額更首度突破200億元水平。據資料顯示，本年迄今（截至12月23日）二手居屋註冊量錄4,580宗，較18年全年3,915宗高出約17%，創3年新高；金額方面，涉及約237.9億元，較去年全年約197.4億元更高出約20.5%，當中居首的麗晶花園，下半年迄今暫錄50宗，惟較上半年

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



「先住後付」真係咁着數？

近日有消息報道指，一名女藝人以「先住後付」的方式購買一幢位於馬鞍山的數千萬獨立屋，頓時成為城中熱話。近期亦有不少樓盤推出「先住後付」的付款方式吸引買家入市，今次由筆者講解「先住後付」的由來以及利弊。

什麼是「先住後付」

「先住後付」是一種延長成交期的付款方式，一般來說，買家簽署買賣合約時，只需先付樓價約一成訂金（視乎發展商而定），剩餘的金額則需於指定年期過後繳付，讓買家不用即時供款，便可入住單位（有些發展商則會收取額外入住許可費）。近期，發展商要應付政府快將實施的一手樓空置稅而加快去貨的速度，避免因單位未能於指定日期內售出而要繳交額外差餉。有些發展商則因應樓市氣氛，推出「先住後付」的方法吸引買家以增加樓盤的銷情。

「先住後付」的好處

「先住後付」最吸引人之處是以少

部分首期去置業，並且有較長的時間去安排資金。這方法對換樓客十分吸引，因他們可以先繳付較少的首期入住新屋，之後再有更多時間讓他們放售現有單位，避免同時要供兩層樓，減輕供款壓力。

或需承受的風險

使用「先住後付」的買家亦需承受一定的風險，若果買家付尾數時樓市轉差以至樓價下跌，從而令到估價下跌，買家於申請按揭時，銀行有機會因估價不足而不能批出按揭，屆時買家可能需付更多首期。而「樓換樓」的買家更要注意的是，以「先住後付」購入另一個單位時仍需繳付15%印花稅，如想獲退回新物業多繳的稅款，則必須於12個月內賣出舊物業。

不同發展商的「先住後付」計劃亦有所不同，建議每位買家進行交易時，都要先仔細地查看計劃的條款及細則，例如提早還款是否設有額外費用，並且考慮清楚樓市狀況及計劃是否適合自己，免招損失。

京滬高鐵初始戰略配售比達50%

香港文匯報訊（記者 章蕪蘭 上海報導）京滬高鐵昨日正式啟動招股，初始戰略配售比例高達50%，超過此前郵儲銀行40%的戰略配售比例，按計劃將於2020年1月6日申請，有望成為開年IPO「巨無霸」。滬高鐵路發行股數上限較申報稿下調約17%。據彭博社引述分析指，估值不變的情況下，發行股數上限的下調意味着融資規模下調，且半數股份認購通過戰略配售完成，對股市資金面影響有限；股市情緒好轉之下，破發壓力料小於郵儲銀行。

IPO集資超300億人幣

根據京滬高鐵發佈的上市招股意向書，上市發行安排及初步詢價公告，京滬高鐵擬公開發行新股數量不超過62.86億股，發行比例不超過12.80%，全部為公開發行新股，不設老股轉讓。本次發行後公司總股本為491.06億股。初始戰略配售股份數量為31.43億股，佔本次發行股份數量的50%。

財新網報道指出，此次京滬高鐵發行上限低於京滬高鐵10月25日初次披露的75.6億股，但以其發行股份上限、2018年的歸母淨利潤以及主板市場23倍的發行市盈率上限計算，京滬高鐵路募資將超300億元，超過A股「2019年IPO最大單」郵儲銀行285億元的募資規模。

據悉，根據投資者資質及和發行人長期戰略合作關係等因素，京滬高鐵路選定了五類機構作為戰略配售對象。

戰略投資者獲配股份的鎖定期不少於12個月；網下發行的股份，30%的股份無鎖定期，70%的股份鎖定期為6個月。有分析稱，照此安排，京滬高鐵路首批上市股份大減少，料將舒緩市場壓力。

滬深兩市昨漲跌互現

另外，據中證監同意優待得股份有限公司等三家公司科创板IPO註冊。據優待得的招股說明書，發行人和共同實際控制人持有的

A類股份每股擁有的表決權數量為其他股東所持有的B類股份每股擁有的表決權的5倍，即優待得有望成為A股首家同股不同權上市企業。

至於滬深兩市則漲跌互現。滬綜指全日幾近平收，報2,981點，跌0.8點或0.03%；深成指收報1,0229點，漲40點或0.4%；創業板指報1,784點，漲14點或0.82%。兩市共成交5,032億元。巨豐投顧建議，跨年行情推進，切莫輕易追高，可繼續逢低關注底部低估藍籌，高拋金融和科技股。

人民幣匯率大幅波動

至於人民幣匯率走勢，聖誕節假期，市場交投不大，但波幅不小。昨天人民幣兌美元中間價調升52個基點，報7.0067，不過，在岸人民幣兌美元16:30收盤報6.9823，較上日漲252點子。至於離岸人民幣匯率，日內高位曾見6.8157，低位則見7.1099。

內地降外資銀行吸人幣存款門檻

香港文匯報訊（記者海巖 北京報導）在新版《外資銀行管理條例》發佈兩個月之後，中國銀保監會昨日發佈修訂後的《外資銀行管理條例實施細則》，並即日起施行。新例將外國銀行分行吸收中國境內公民人民幣定期存款由每筆不少於100萬元修改為每筆不少於50萬元，細則要求向客戶充分披露存款保險信息。根據《條例》授權，細則規定，外國銀行分行應按不低於公眾負債額的5%持有銀保監會指定的生息資產，達到營運資金的30%時可以不再增持。

落實五方面開放措施

銀保監會稱，這是今年10月份國務院修訂《外資銀行管理條例》後的實施細則，主要落實細化了五個方面開放措施。條例允許外國銀行在境內同時設立子行與分行，細則明確了條件和監管要求。條例取消人民幣業務審

批及來華設立機構的外國銀行總資產要求，細則明確經營人民幣業務的審慎性要求。另外，條例將外國銀行分行吸收境內公民定期存款由每筆不少於100萬元修改為每筆不少於50萬元，細則要求向客戶充分披露存款保險信息。根據《條例》授權，細則規定，外國銀行分行應按不低於公眾負債額的5%持有銀保監會指定的生息資產，達到營運資金的30%時可以不再增持。

興業證券分析師王涵表示，修訂後的細則，優化外國銀行分行流動性比例指標考核，包括不強調本外幣分別考核流動性比例，由於外國銀行分行較多地依賴境外總行資金支持，新措施有利於提高其流動性比例。另外，將生息資產範圍擴大至投資央票、政策性銀行和開發性銀行發行的金融債等，外資行生息資產的擴大，有助於提升其優質流動性資產比例，提高防範流動性風險能力，也有助於其擴展業務。

名師鍾應堂 六代傳人授孫 名震中外 相命風水批命運 鍾文東 儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神。 寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口 預約電話：27305518 中午1時至7時會客 國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生