

樓市氣氛旺 太古城買賣激增三成六

第一城呎價1.72萬破紀錄

股市財富效應助長樓市氣氛，除新盤熱賣外，二手市場交投亦回暖，有「樓市風向標」之稱的鰂魚涌太古城，過去周末連錄四宗買賣，本月已錄30宗，按月彈升36%，為去年10月份以來最旺。同時，上車盤連環破頂，新界指標沙田第一城有分層單位，更創下1.72萬元呎價紀錄。

大公報記者 林惠芳

據美聯物業統計，過去周末10大屋苑共錄10宗買賣，按周增加1宗或11%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市造好對樓市帶起積極影響，加上長沙灣新地王誕生，眾多利好因素令樓市增添向上動力。美聯物業首席高級營業經理吳肇基指，以太古城為例，過去周末共錄四宗成交。而本月該屋苑已錄30宗買賣，按月增加八宗或36%。

嘉湖周末四宗成交

新界區上車屋苑價量齊升。沙田第一城本月已錄27宗買賣，追平了10月全月27宗交投，本月平均實呎約15248元，按月微升0.3%，新近有分層兩房戶更以呎價近1.72萬元易手，創歷史新高。

世紀21助理區域營業董事周淑萍表示，沙田第一城51座高層B室，實用面積284方呎，成交價488萬元，折合實用呎價17183元，創屋苑呎價歷史新高。原業主於2005年以116萬元買入上址，帳面獲利372萬元，物業期內升值達3.2倍。

翻查資料，該屋苑對上一宗呎價紀錄於今年六月份出現，為51座頂層連天台單位，實用面積284方呎，售485萬元，實用呎價17077元，為屋苑首次升穿1.7萬元呎，相距不足半年，紀錄已被分層標準單位打破。

中原地產副區域營業經理伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊過去周末錄四宗成交，

本月累計42宗，交投量直逼10月份全月43宗。最新成交包括麗湖居4座高層A室，實用面積635方呎，三房套間隔，售595萬元，實用呎價9370元。然而，個別屋苑交投仍未回勇，東涌映灣園本月僅12宗成交，比上月全月24宗下跌一半。紅磡黃埔花園本月則錄20宗，比10月份全月26宗回落23%。

荃威花園升值20倍

細價樓市勢蔓延。消息指，元朗Yoho Midtown 5座高層A室，實用面積362方呎，成交價598萬元，實呎16519元，為屋苑一及二期呎價歷史新高。買家為投資者，原業主於2011年以261.5萬元入市，帳面賺336.5萬元或1.3倍。美聯物業高級營業經理鍾家豪表示，荃灣荃威花園L座高層05室，實用面積533方呎，兩房間隔，以545萬元易手，為屋苑銀碼新高，實用呎價10225元。據了解，原業主於1980年以約25.3萬元一手買入，持貨至今約37年，帳面獲利約519.7萬元，賺幅超過20倍。

此外，將軍澳帝景灣錄首宗二手成交。香港置業助理分區董事劉浩勤透露，帝景灣7座中層D室，實用面積580方呎，屬兩房加士多房間隔，以868.5萬元賣出，實用呎價14974元。原業主於2015年六月以803.1萬元買入，帳面賺65.4萬元或8.1%。據悉，今次由買家支付額外印花稅（SSD）。



匯璽 II 加推130伙 一房戶賣千萬

【大公報訊】新地（00016）旗下南昌站匯璽II首輪銷售近沽清，套現約40億元。發展商趁旺加推130伙，折實平均呎價25650元，其中一房單位折實逾千萬元，為項目暫時推出最貴的一房戶，料貴絕同區一房戶型。

新地副董事總經理雷霆表示，匯璽II首輪發售321伙賣逾95%，套現約40億元。因向隅者眾多，發展商加推130伙，訂價756.9萬至5445.1萬元，呎價27827元至36215元，折實平均呎價25650元，較首批折實均價21152元貴20%。雷霆表示，今批加推不少是中高層優質戶，所以屬原價加推，優惠折扣維持最高20%。

新地代理總經理陳漢麟表示，首輪銷售大手組別共售116伙。買家以本地客主導，佔逾90%。為滿足市場需求，加推價單包括12伙面積1509方呎的四房樓王單位，分佈於5A座中高層，同時加推12伙3A座的中高層四房單位，價單亦包括從未推出的兩房一廁戶型，並備有一房單位及12伙開放式單位。據價單顯示，第3B座55樓B室，實用349方呎，訂價1257.1萬元，折實1005.68萬元，為項目暫時推出最貴的一房單位。對於山頂新盤呎價達13萬元，同系北角海璇招標意向價會否調升，雷霆回應稱，不評論行家的項目，海璇仍然招標中，反應熱烈，出價亦持續理想。

過去周末二手高價成交

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)
沙田第一城51座 高層B室	284	488	17183
荃灣荃景花園3座 高層G室	499	622.8	12481
元朗Yoho Midtown 5座高層A室	362	598	16519
荃灣荃威花園L座 高層05室	533	545	10225

◀新地副董事總經理雷霆（左）表示，匯璽今次屬原價加推。右為新地代理總經理陳漢麟

滙豐社區計劃涵蓋全國13城市

【大公報訊】「滙豐社區節」是滙豐銀行一年一度的大型社會公益活動，為了彰顯集團在珠三角的發展策略，滙豐昨日在香港及廣州兩地同步舉行開幕禮，標誌着滙豐社區夥伴計劃正式啟動。

香港上海滙豐銀行副主席兼行政總裁王冬勝在開幕儀式上致辭。他說滙豐一直秉承服務社會的傳統，支持社區的長遠發展，希望透過在兩地舉行多項涵蓋不同主題的活動，令大眾更認識自己身處的社區。在中國內地，他說由2013年至今，計劃已涵蓋全國13個城市、60多個社區，並資助逾300個社區項目，逾100萬人受惠。

香港方面，滙豐將為今年的社區夥伴計劃合共撥款1800萬元，資助88個項目。滙豐香港社區夥伴計劃自2012年推出以來

，合共撥款逾1.05億元，資助的項目超過1000個，逾300萬人受惠。計劃範疇涵蓋三大主題，即青年與教育、醫療衛生與健康生活，以及環境。

滙豐今年更推出全新的「校園社區大使」項目，邀請16家學校的200名中學生擔任校園社區大使，藉此鼓勵他們透過參與不同的社區活動，發掘自我潛能，同時加深對社區的認識。

除了王冬勝，滙豐大中華區行政總裁黃碧娟、滙豐香港區行政總裁施穎茵、滙豐銀行慈善基金非執行主席查史美倫，以及政務司司長張建宗、香港社會服務聯會主席陳智思等人一同主持香港社區節開幕禮。昨日大約有1200名來自滙豐的義工參與社區節活動。



◀滙豐王冬勝（中）、黃碧娟（左）和施穎茵（右）為「滙豐香港社區節2017」主持號召滙豐義工的儀式

劉怡翔：ETF互聯互通創機遇

【大公報訊】記者吳涵宇報道：財經事務及庫務局局長劉怡翔發表網誌表示，香港作為內地與國際金融市場的橋樑，作用將愈發重要，冀交易所買賣基金（ETF）互聯互通盡快落實，並希望見到更多不同的金融交易產品，為香港金融業發展帶來更多機遇。他還提到內地A股將於明年6月起被納入MSCI新興市場指數和MSCI ACWI全球指數，料促使更多國際投資者運用香港投資平台進入內地市場。

劉怡翔指出，RQFII（人民幣合格境外機構投資者）計劃、滬港通、基金互認、深港通等相繼推出，且愈發受到內地和國際投資者歡迎。他相信香港作為全球最大、金融產品最齊全的離岸人民幣業務樞紐，可繼續幫助內地資本市場在風險可控的情況下開放，推動人民幣國際化，將繼續配合國家逐步開放資本市場的需要和國

際社會對內地市場的興趣，深化與內地金融市場的互聯互通。

港交所數據顯示，滬港通、深港通成交穩步增長，港股通日均成交額在港股市場的佔比於今年首十個月升至7.2%。截至10月31日，港股通買入和賣出的累計成交達3.3萬億港元，內地投資者利用港股通投資港股的持股金額亦達8088億港元；滬股通和深股通累計買入和賣出的成交逾4萬億元（人民幣，下同），本港及海外投資者合計持有滬、深市股票分別達3103億元及1814億元。

此外，國務院今年7月宣布將香港RQFII投資額度由2700億元提升至5000億元。截至10月底，香港的RQFII獲批額度已達2951億元人民幣，就總獲批額度而言，遠超過新加坡的692億元人民幣和英國的390億元人民幣。

徽銀擬在港設立工作室

【大公報訊】記者黃裕慶安徽合肥報道：中銀監月中發出徵求意見稿，擬對商業銀行股權加強監管，同時規範銀行股東行為，預料徽商銀行（03698）將受影響，主要與銀行股東上海宋慶齡基金會的持股有關。徽商銀行董事會秘書易豐向《大公報》記者說，基金會是否違法違規，股東要自己決定；至於銀行股權架構日後會否出現變動，則關鍵是看監管機構最後如何處理。而徽銀亦將於近期在港設立工作室。

宋慶齡基金持近15%恐違規

徽商銀行是安徽省的最大型銀行，單計安徽省，其資產規模（截至今年9月底約為8252億元人民幣）比起四大國有商業銀行還要大。易豐在安徽合肥與本港傳媒會面時說，宋慶齡基金會早年透過幾家不同的公司購入徽商股權，每家公司的持股比例都不超過5%，加上當年的規定沒有那麼嚴格，故不需要審查，銀行也難以評估其持股是善意還是惡意。

根據徽商銀行向聯交所提交的資料顯示，基金會現時透過旗下多間公司，即中靜新華、中靜四海、中靜新華香港、Wealth Honest Limited及Golden Harbour Investment Management Limited，合共持

有徽商14.81%股權。

不過，一旦中銀監提出的新規定正式落實，基金會是否能以現有方式繼續持股，將存在很大疑問。舉例說，新例要求將股東及其關聯方、一致行動人的持股比例合併計算（包括一二手市場和境內外市場）；此外，商業銀行主要股東也不得以其控制的金融產品同時持有同一商業銀行股份。

易豐續說，中銀監提出的新規定肯定是比較清楚的，惟銀行作為一家商業機構，無法約束股東行為，故基金會日後會否因此而需要減持徽商股權，仍要視乎監管機構的取態而定。他補充說，基金會當年大規模購入徽商股份，與H股公衆持股量下跌也有關係。

H股公衆持股不足兩成

截至今年10月底，徽商銀行的H股公衆持股量為19.68%，低於25%的最低水平。雖然徽商有意透過在內地A股上市，及配售H股來解決，但至今未取得重大進展。易豐表示，在未來兩、三年，徽商「補充資本的壓力不大」。

內地多個監管機構月中也發出徵求意見稿，擬加強對金融機構資產管理業務的



▲易豐說上海宋慶齡基金會在中國銀監的新規之下是否違法違規，要由股東自己決定 大公報記者黃裕慶攝

監管。易豐指出，資產管理產品的規範化，有助約束風險，對銀行業務的經營有利，「應該早就規範」，徽商對此表示歡迎。

在下月至明年一月左右，徽商將於香港設立工作室，選址在中環中心。易豐表示，工作室主要是為了掌握香港資本市場的訊息，為有意「走出去」的徽商企業提供資訊，例如與法律、會計、監管方面的資料等，暫時不會做業務。至於會否在香港設立分支機構，董事會辦公室主任洪偉表示，主要看銀行客戶對有關服務是否有實際需要，以及銀行的發展策略而定。

「網銀」排名全國前五位

【大公報訊】記者黃裕慶安徽合肥報道：相對本港，內地銀行更早面對互聯網金融的挑戰，徽商銀行亦早已擬訂「智慧金融」策略。以透過網上開戶的「直銷銀行」為例，徽商銀行現時在全國的排名躋身前五名，更有利銀行將客戶範圍由安徽省擴展至全國。

由2016年12月起，內地正式將個人銀行帳戶分為三類：第一類是傳統帳戶，必須到分行開立；第二、三類帳戶可通過網上渠道申請，當中又以第二類的單日支付額度較高。直銷銀行業務就是以第二類帳戶為發展基礎。

徽商銀行總行電子銀行部總經理李多志說，直銷銀行可視為「互聯網銀行」，由於可擺脫實體網點的限制，加上營運成本大幅度降低，有助銀行拓展全國市場。他指出，截至今年九月底，徽商的直銷銀行客戶數逾840萬人次，當中來自安徽省的

客戶只佔30多萬，意味絕大部分用戶是來自省外地區。

實體店與網銀將共存

徽商銀行的總部位於安徽合肥市，現時約有420個網點，絕大部分位於安徽省內，省外分支機構不多。董事會秘書易豐指出，由於網點沒有重疊，故直銷銀行對徽商而言實屬有利。在未來一、兩個月，徽商銀行也會將新一代的小企業互聯網金融上線。小企業銀行部副總經理李光林說，到了明年左右，預期相關業務「可望取得大突破」。

「其他大型內銀的分行多，在發展直銷銀行時反成制約。」徽商銀行首席信息官陳皓表示，該行的直銷銀行自2015年開始發力，現時已擁有相當規模，形容「基礎打好，前景非常好」。易豐補充說，預期到了明年、後年，直銷銀行客戶可望以



▲位於安徽合肥的天鵝湖支行，是徽商銀行首家智能化旗艦店 大公報黃裕慶攝

「幾千萬戶」的速度增長；展望將來，他相信實體網點和網上銀行將會共同存在。

為了提升實體網點的服務，徽商銀行以合肥天鵝湖支行作為試點，提升為「智能化旗艦店」，並於今年6月投入服務。徽商銀行亦與中國著名的智能語音與人工智能公司科大訊飛合作，提升網點的智能化水平；另一方面則把握合肥濱湖新區的發展機遇，服務實體經濟，同時拓展銀行業務。濱湖新區的規劃總用地面積達到196平方公里，是合肥市的重點發展區域之一。