

2021.11.25

中原研究院

今日關注

1. 香港灣仔商廈兩層連外牆廣告位逾3.4億放售
2. “灣區之眼”落戶前海
3. 11月多城房貸利率下調

港澳市場

||香港灣仔商廈兩層連外牆廣告位逾3.4億放售

物業投資市場前景備受肯定，其中工商舖受惠多項利好政策及因素，入市價值優越，紛紛吸引買家加快步伐吸納優質專案，市場更不乏逾億元大額交易，可見投資者對工商舖物業前景具信心。中原(工商舖)獨家放售灣仔京城大廈兩層全層樓面，以及搶眼外牆大型廣告招牌位，單位總面積逾2.3萬平方呎，專案意向價約3.46億元；業主亦接受分層獨立出售，意向價由約1.58億元起。

中原(工商舖)陳權威表示，灣仔駱克道175至191號京城大廈1樓及3樓全層，專案同時連同外牆大型廣告位放售，兩層面積共約23,559平方呎(未核實)，意向價約3.46億元，平均呎價約1.47萬元，可以公司買賣形式交易。物業連租約放售，現由健身中心以每月約61萬元租用，新買家可享租金回報約2.1厘，租期將於明年屆滿。

||香港市建局土瓜灣專案今截標

市建局土瓜灣鴻福街/銀漢街專案今日截標，可建樓面約44.2萬方呎，料提供約750夥。由於招標條款涉及較多限制，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓相信今次發展商出價不會為市場帶來驚喜，中標價估計46.5億元至52億元，每呎樓面地價約1.05萬元至1.18萬元。

招標條款限制多料影響出價

梁沛泓指，對比9月恒地取得的庇利街專案，鴻福街/銀漢街專案的位置上較接近港鐵土瓜灣站，發展規模細近四成，亦不涉及興建地下公共停車場，其他招標條款相若。不過，由於專案規定商業部分要與市建局共同持有至少10年，觀乎上次庇利街專案的招標反應一般，只接獲6份標書，次標標價更低一成三，料今次發展商出價保守。

傳賣樓收益金額超標須分紅

據市場傳出的招標條款，專案規定每夥單位面積不可少於300方呎(不計露臺及工作平臺)，半數面積須介乎300方呎至480方呎，市建局會保留兩個約500呎單位自用。商場方面，首10年由發展商與市建局共同持有，發展商可隨時要求出售，但市建局亦有權拒絕，如果沒有出售，10年後可以選擇延長共同持有專案5年，到15年之後商場出售就須要作公開招標。分紅方面，專案將來賣樓收益達90億元就必須要向市建局分紅，達標後首1.5億元分紅20%，其後按比例遞增至最多50%。以住宅樓面約37萬方呎計算，即每方呎賣逾2.43萬元以上便要分紅。

|| “灣區之眼” 落戶前海

被稱為“灣區之眼”的文化地標——深圳書城灣區域（含灣區民俗館）鳥瞰效果圖。

從寶安中軸公園俯瞰，灣區書城與民俗館的形體呈兩個圓形矗立其上，仿佛兩個溫潤的玉盤，與軸線對面的兩個方形建築（寶安圖書館、寶安青少年宮）相呼應，巧妙地迎合了中軸對稱法則且加以均衡。

作為“未來感”十足的“下一代書城”，深圳書城灣區域（含灣區民俗館）體現了許多別出心裁的設計：專案運用“把建築敞開”的設計策略，保證人們在公園中的漫步路線不被建築打斷；書城超過74%的建築面積為地下建築，使文化活動不局限於封閉的建築空間；地鐵站點的地下通道網延伸到了濱海客廳的地下，形成大面積地下活動空間。

此外，深圳書城灣區域（含灣區民俗館）作為多種功能的集合體，自身也形成了一個“微型城市”，加入了商業、策展、小劇場以及創意文化專案配套等。建築內部空間借鑒“曲水流觴”的形式將遊覽路徑串聯起來，形式豐富的樓梯與坡道可被視作“書山”與“玉帶”，共同形成了多元有趣的公共空間；書城中還設有港、澳、臺地區以及海外圖書版塊等專門的售書空間。

記者瞭解到，在近期的深圳市重大文體設施規劃建設工作領導小組會議上，深圳書城灣區域（含灣區民俗館）被正式列入深圳“新時代十大文化設施”。此外，深圳書城灣區域（含灣區民俗館）也是深圳出版集團通過“一區一書城”戰略，把深圳建設成為全球全民閱讀典範城市大目標下的重要一步。（來源：深圳晚報）

|| 11月多城房貸利率下調

儘管LPR持續保持穩定，但11月多城房貸利率有所回落。

11月22日，中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈1年期LPR為3.85%，5年期以上LPR為4.65%。至此，LPR已連續19個月“按兵不動”。

機構研究院監測的數據顯示，11月100城主流首套房貸利率為5.69%，較10月回落4個基點；二套房貸利率為5.96%，較10月回落3個基點。本月平均放款週期為68天，較上月縮短5天。

“自10月房貸利率出現年內首次環比回調後，本月利率再次下降，信貸環境繼續改善；放款週期自4月以來首次縮短，銀行放款力度加強，房地產市場的合理資金需求正得到滿足，這有利於改善市場預期，促進市場成交築底回升。”機構研究院首席市場分析師許小樂表示。

從比例來看，11月100城中有約30%的城市下調房貸利率，下調範圍較上月有所擴大。主要覆蓋長三角城市群、粵港澳大灣區，如長三角城市群的嘉興、鹽城、湖州、南通、金華、紹興，粵港澳大灣區的惠州、東莞、佛山、中山等。

此外，在機構研究院監測的100城中，11月有超過60%的城市放款週期縮短。其中柳州、南通、北海等城市放款週期較上月縮短20天以上。鹽城、紹興、東莞、中山等利率下降的城市放款週期也同步縮短。

事實上，房貸利率的回落與政策邊際放鬆不無關係。

今年下半年以來，央行等監管部門頻頻發聲，引導金融機構滿足房企、個人購房者的合理信貸需求，防範金融機構出現對涉房貸款“一刀切”。9月底，央行、銀保監會召開房地產金融工作座談會，指導主要銀行準確把握和執行好房地產金融審慎管理制度，保持房地產信貸平穩有序投放，維護房地產市場平穩健康發展。

近期金融機構房地產貸款投放明顯提速。央行發佈的數據顯示，10月末，銀行業金融機構個人住房貸款餘額37.7萬億元，當月增加3481億元，較9月多增1013億元。

許小樂認為，當前部分城市房貸利率仍較高，放款週期超過4個月，在滿足合理資金需求的引導下，後期有調整的空間，預計下月房貸利率繼續回調、放款速度加快，明年房貸供需關係將回歸正常。

“監管層對房地產領域信貸進行執行糾偏，房貸政策基調仍然延續。房地產行業風險逐步出清，房地產行業信貸在嚴控風險的背景下規範化投放。在集中度管理制度限制下，房地產領域信貸增速依然承壓。”東亞前海證券報告稱。

中指研究院指數事業部研究副總監陳文靜表示，雖然銀行按揭額度緊張態勢有所緩解，但信貸端邊際改善傳導至市場端仍需過程。另外，受銀行端“兩道紅線”影響，信貸放鬆的空間相對有限。

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

