

# 新界公屋王 呎價破萬二

## 華明邨實呎貴過港島樓 翠林花園呎價首破萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市這列高速火車繼續全速前進，市場破頂成交停不了，尤其是單位愈細愈搶手。昨日市傳粉嶺華明邨信明樓一個高層迷你戶，實用面積僅147方呎，連補地價竟以178萬元成交，實用呎價衝上12,109元，創新界已補價公屋的新高，同時亦為全港已補價公屋呎價的次高。另外，屯門翠林花園一個面積330方呎單位，呎價亦首度破萬，創屋苑呎價新高。

金管局措施只令樓價短暫下跌，4月以來樓價再度起飛，多個屋苑連環出現破頂新高，特別「Lump Sum」（總樓價）細小的單位，樓價只升不跌。最新一宗破頂成交來自粉嶺華明邨信明樓高層迷你戶，建築面積191方呎，實用面積147方呎，業主上周五放盤時，叫價185萬元，不足1周已以178萬元成功易手，呎價高達12,109元。據知買家為同屋苑分支家庭，原業主2000年2月僅以4.87萬元（未補價）買入單位，是次賣樓扣除補地價後，估計仍賺逾80萬元。

### 入場門檻超低承接輕鬆

據了解，目前市場實用呎價在1.2萬元左右的樓盤，港島區有鯉魚涌康怡花園、九龍有將軍澳新都城，即使本周四開賣的新盤峻澄II，亦有多個單位呎價低於1.2萬元水平。但業內人士指，上述華明邨公屋之所以極貴之下仍有「盟鼻菩薩」，主要因為其入場門檻超低，只需178萬元，若果用舊印花稅計算，稅款只須100元，節省一大筆，承接亦較輕鬆。

翻查資料，該單位呎價更打破新界已補地價公屋的新高，同時亦為全港已補價公屋呎價的次高，僅低於4月成交的鳳德邨碧鳳樓高層單位。該單位同樣為迷你戶，實用面積147方呎，4月以約180萬元連補價成交，呎價12,245元。



■粉嶺華明邨信明樓一個高層迷你戶，實用呎價衝上12,109元，創新界已補價公屋的新高。資料圖片

此外，祥益黃振文表示，屯門翠林花園B座中層B4室，實用面積330方呎，亦剛以331萬元成交，實用呎價達10,030元，呎價創屋苑新高外，更為屋苑首宗呎價過萬元成交。原業主於2011年8月以158萬元買入，近4年帳面獲利約173萬元。

### 周末二手成交宗數跌3成

由於新盤鎖緊購買力，加上連日大雨影響，過去三天（連佛誕假期）的二手成交顯著下跌。其中美聯統計10大藍籌屋苑周末兩天連同佛誕日，三天只錄得約19宗買賣成交，較前一個周末27宗跌約29.6%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，內地與香港

兩地基金互通令股市向好，刺激經濟、帶動樓市發展。不過，剛過去周末暴雨連場，加上大型新盤即將開售，影響二手交投。

香港置業10大屋苑過去周六日兩天錄得約11宗成交，較上周末13宗下跌約15%；連續三天假期計算則共錄得約12宗成交。

至於中原地產十大屋苑周末兩天共錄13宗成交，按周回落50%，三天假期共16宗成交。利嘉閣十大屋苑在剛過去的3天假期共錄得26宗成交，單計周六日兩日則錄得19宗買賣個案，按周跌24%。

利嘉閣地產總裁廖偉強預期，股市暢旺將有助帶動整體二手樓買賣成交，二手市況可望逐步回升。

## 4月車位買賣宗數升9.7%

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，4月份整體住宅車位買賣合約登記（包括一手及二手）錄得846宗，總值8.45億元。扣除3月份新地內部轉讓的1宗總值8.75億元大額車位個案，成交宗數及總額按月分別上升9.7%及7.5%，反映市場對二手車位需求增加，新盤屋苑亦有車位拆售，刺激整體住宅車位成交量回升。

### 一手車位成交額跌8%

4月份一手住宅車位買賣合約登記共錄得377宗，總值3.93億元，按月增5宗，微升1.3%；與3月的4.27億元相比，金額下跌8%。顯示發展商及大業主陸續推售新盤車位，使一手車位買賣保持平穩。二手住宅車位買賣合約登記錄得469宗，總值4.52億元。扣除3月份新地內部轉讓個案後，宗數較3月的399宗上升17.5%；金額較3月的3.59億元增加25.9%。4月份的宗數創今年1月498宗後的三個月新高。

元朗漆柏成為4月份住宅車位買賣登記最多的屋苑，共有157宗，總值1.31億元；屯門龍門錄89宗，總值1.44億元；粉嶺龍山一號則錄32宗，總值4,215萬元。

分區方面，新界區錄得557宗住宅車位買賣登記，總值5.11億元；九龍區錄得150宗，總值1.55億元；香港區錄得139宗登記，總值1.79億元。

## 細價舖註冊比率跌穿60%

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）香港置業工商舖資料研究部稱，4月份錄得138宗商舖註冊，按月急跌29%；註冊金額約21.99億元，按月下跌11%。

按價值劃分，4月價值500萬元或以下的細價舖僅錄78宗登記，按月跌39%；期內註冊金額錄約1.83億元，按月減少38%。逾億元買賣交投表現同樣欠佳，上月僅錄4宗註冊，按月大跌33%；期內註冊金額則按月下跌18%至約8.67億元。

細價舖成交佔整體商舖註冊量比率約57%，較3月份佔比約66%比率減少9個百分點，連升兩個月後首度回落；若與去年同期比較，比率更按年急降18個百分點。

香港置業至尊旺舖董事陳偉材表示，由於上月舖位拆售項目數量不多，加上零售市道疲弱，影響用家入市信心，導致整體商舖註冊量創近8個月新低。一線街出現頂租或不再續租情況，反映商戶對商舖的後市態度審慎，同時為商舖的租售價格帶來下調壓力，相信減價減租個案將持續增加。

# 長實：周四賣樓跟足新消耗表

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手銷監局要求發展商6月起在樓處張貼當局建議的消耗表範本，公布哪些物業可供出售，並適時更新銷情。長和執行董事趙國雄表示，旗下將軍澳峻澄II雖然本周四已開賣（28日），但公司會率先採用新消耗表，以免給外界發展商欲避開規定的感覺。不過，長實並未跟隨銷監局將抽籤與揀樓分開兩日進行的建議，周四賣樓仍一天內完成兩項程序。趙國雄解釋，部分買家希望即時抽籤揀樓，故這方面未作更動。

### 暫錄得超額認購19倍

長實地產投資董事郭子威表示，峻澄II上周六夜晚上已上載銷售安排，將於本周四開賣首批全部401個單位，全屬三房間隔，當日會分時段及分組別揀樓，共分成3輪，A組為曾經登記購買同系級藍天的準買家，安排於下午2時至2時30分，首輪抽籤揀樓，單位限額為150個。

次輪B組則為登記選購2伙峻澄II人士，單位限額為50個，安排4時30分到場。第3輪C組為餘下的其他登記人士，可選購餘下201伙，安排6時到場。據了解，峻澄II將於周三（27日）截止收票，消息人士指，近4日來樓盤已收到逾8000票，按首批401伙計算，超額認購19倍。而記者昨日現場所見，樓盤售樓處人頭湧湧，不乏換樓及投資者到場參觀。

### 暴雨拖累新盤銷售跌47%

對於銷監局早前要求發展商於樓處張貼該建議的消耗表格式，並於6月實行，趙國雄指，雖然時間未到6月，但都會跟足要求依足新的消耗表格式，以增加市場透明度，讓買家有更多資訊。惟長實未有將抽籤揀樓程序分開，趙國雄只說，該盤已分時段賣樓，而且部分買家希望即時抽籤揀樓。

由於多個大型新盤仍未開賣，加上峻澄等鎖緊市場大批購買力，以及周



■長和執行董事趙國雄（左）、長實地產投資董事郭子威（右）。六暴雨拖累，過去三日（連佛誕假期），新盤市場只錄得37宗成交，較對上一周70宗再跌47%。

峻澄II共有872伙，主打2房及3房戶。首批401伙全屬三房間隔，實用面積由735至765方呎，售價由683.3萬元至960.4萬元，呎價由9,160至12,901元。扣除15%最高折扣，實用面積746方呎的3房戶折實入場費580.8萬元，呎價7,786元。

# 尚福林料內銀不良貸款續增

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）今年以來內地經濟下行壓力較大，銀行也出現不良貸款和不良率「雙升」的情況。外電報道指，中國銀監會主席尚福林預料，銀行不良貸款快速增長的情況將持續一段時間，地方融資平台潛在的信用風險比較明顯。另外，房地產市場調整亦會導致該領域金融風險上升。

### 地方政府融資平台潛在風險最大

路透社引述消息人士稱，尚福林在月初召開的經濟金

融形勢分析會上指，一季度銀行新增不良貸款已達去年全年增長的56%，部分行業和地區持續承受壓力；信用風險擴散蔓延步伐加快；房地產市場的調整有機會造成部分房地產抵押品價值下跌。數據顯示，今年一季度末商業銀行不良貸款餘額9,825億元人民幣，較上季末增加1,399億元；不良貸款率升至1.39%，創5年新高。尚福林表示地方政府融資平台潛在信用風險最為明顯，在平台貸款中，以土地抵押或土地收益權質押的貸款餘額比重超過30%；由於土地出讓收入下滑，令

中西部地區面臨較大償債壓力。他要求，銀行業及金融機構需要積極配合地方政府進行債務甄別認定，分類處置存量債務。

他又建議加強房企資金鏈斷裂風險防範，根據項目的實際進展情況和現金回流情況，在確保貸款分類科學準確的前提下，允許對房地產開發貸款適當展期。另外，非標債權業務總規模仍然在擴張，而由於資本和撥備計提不足，非標債權業務期限錯配程度較高，風險脆弱性較大。

# 內地地下月起部分關稅減逾五成

香港文匯報訊（記者 葛沖 北京報道）內地自6月1日起將降低部分服裝、鞋靴、護膚品、紙尿褲等日用消費品的進口關稅稅率，平均降幅超過50%。

根據國家財政部關稅司的公告，在本次調整中，西裝、毛皮服裝等的進口關稅將由14-23%降低到7-10%，短統靴、運動鞋等的進口關稅由22-24%降低

到12%，紙尿褲的進口關稅由7.5%降低到2%，護膚品的進口關稅由5%降低到2%。

此次進口關稅下調，是根據4月28日國務院常務會議決定：「為完善消費品進出口政策，豐富國內消費者購物選擇，對國內消費者需求大的部分日用消費品要開展降低進口關稅試點。」

有分析指，服裝、鞋靴、護膚品、紙尿褲等日用消費品的進口關稅稅率下調，將促進這些產品的一般貿易進口。

據了解，中國WTO世貿15年的保護期將於今年7月正式結束，對中國經濟將產生全方位的影響，其中重要一點就是全面削減關稅，平均稅率由221%減至17%。

# 大自然家居開發網上平台轉型

2.9%，但由於銷情反映到實際裝修有約一年滯後，曾春曜不諱言旗下各業務今年銷售仍有壓力。

撇除生物資產減值帶來的1.44億元虧損，公司去年核心業務其實有近6,900萬元盈利，但盈利大部分來自地板產品，木門及廚衣櫃皆錄得虧損。曾氏表示，公司於江蘇泰州的廠房產能漸增，可望減低木門生產成本，惟考慮到建立銷售渠道需時，年內轉虧有難度。

### 擬增開木門廚衣櫃專門店

地板產品雖然好賺，但考慮到市場競爭激烈，公司無意進一步擴充門店，相反會增加木門及廚衣櫃專門店。曾氏表示，擬藉助上述平台先增加木門及廚衣櫃產量，再考慮降低成本。新專門店首選租金較便宜的二三線城市新建住宅區。

### 積極探索「互聯網+裝修」

除傳統木製品生產及銷售業務，公司亦積極探索「互聯網+裝修」，包括去年底入股小米科技創辦人

雷軍有份投資、主打「每平米699元，20天完工」模式的互聯網裝修公司「愛空間」。

簡單來說，「愛空間」向消費者提供一條龍裝修服務，大自然家居則向「愛空間」供應「一條龍產品」，包括旗下「大自然」品牌木製產品及其他電器、家居產品，合作夥伴包括美的、海爾等，公司從自家平台銷售額中抽取5%至7.5%的服務費。

### 冀每省市設有O2O體驗店

公司現於廣州和杭州各有一間「O2O家居產品體驗店」，冀年內於山東再開一間體驗店，並吸引旗下2,000多個經銷商轉型，長遠目標是每個省市均有體驗店。由於公司不直接投資門店，故相信可避免線上線下競爭，或分薄經銷商利益。

海外方面，現時主要需求來自美國，且主要為地板產品。曾氏指，未來擬通過早前收購的德國公司拓展歐洲市場，並增加毛利率較高的廚衣櫃產品，部分會採取不貼牌模式以擴大銷量。目標是兩年內海外業務佔比由現時約10%提高至20%。

# 上交所增三個信息披露時段

香港文匯報訊（記者 胡燦燦 上海報道）上海證券交易所日前發布《關於增加上市公司信息披露時段相關工作的通知》，新增了交易日早間、午間以及非交易日披露時段。本次上交所新增交易日早間7:30至8:30、午間11:30至12:30，以及單一非交易日或連續非交易日的最後一日13:00至17:00共3個披露時段。在上述時段內，上市公司可通過信息披露指定媒體和上交所網站，發布《通知》規定範圍內的公告。

上交所相關人士表示，本次新增信息披露時段，主要有三方面考慮。一是適應滬港通業務發展需求，縮小與香港市場信息披露時段的差異，因為單一的披露時段已經給A+H等多地上市公司同步進行信息披露帶來困難。二是提高上市公司信息披露效率，減少不必要的停牌。三是與擴大直通車公告範圍銜接。

據介紹，本次將交易日早間披露時段的公告類別限定為4類，即澄清與說明公告、停復牌提示性公告、重大合同公告以及發行其他融資產品公告。交易日午間披露時段的公告類別則限定為2類，即澄清與說明公告和停復牌提示性公告。同時，考慮到實踐中上市公司在非交易日披露公告的應有需求，將非交易日披露時段的公告類別限定為直通車公告。

# 建信人壽今年擬登新三板

香港文匯報訊 外電引述台灣中國人壽董事長王銘陽昨天在一場投資人說明會上稱，與建設銀行（0939）合資的大陸建信人壽今年目標登上新三板，並計劃2018年正式上市。

中壽轉投資建信人壽19.99%股權，當初投資金額相當於75億台幣，中壽總經理郭瑜玲指，隨著人民幣升值，評價後建信人壽持股的帳面價值已增值為190億台幣。目前建信人壽資本額約為45億元人民幣，建設銀行持股51%為最大股東，台灣中壽為第二大股東。郭瑜玲並稱，由於建信人壽業務不斷擴充，今、明年建信人壽皆規劃發行次順位金融債券補充資本。建信人壽在大陸擁有15家省級分公司，4月又取得遼寧分公司籌建許可，預計今年將再申請四家省級分公司，持續拓展營運規模。



■大自然家居首席財務總監曾春曜。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 張易）內地家居木製品股大自然家居（2083）去年勁蝕7,535萬元（人民幣，下同），其中核心業務按年少賺23.6%；主因內地樓市急跌，令木門、廚衣櫃需求大減。公司首席財務總監曾春曜接受訪問時坦言上述業務今年扭虧有難度，公司現正開發網站提供一條龍裝修產品，該平台計劃下半年推出，冀兩三年內有錢賺。

內地樓市近月好轉，大自然家居的合作內房企恒大地產（3333）今年首4個月合約銷售額按年增長