

浪翠園97蟹貨 等足廿年仍蝕

業主供滿物業 連使費蝕逾80萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價近月持續下跌,不少於過去兩年高位接火棒的業主亦無奈要蝕讓賣樓,然而市場剛錄的一宗蝕讓卻有點特別,一名於1997年高位買入一個浪翠園單位的業主,在歷經近20年的光陰後,最近賣出單位,賬面竟然還蝕63萬元,連使費計更蝕逾80萬元,相當入肉。

所謂「人生有幾多個十年」,這個慘痛經驗或許正說明樓價不是一項長升不跌的投資神話,買錯樓隨時20年「無得翻身」。

近年樓價越升越有,尤其新界區物業於早兩年升幅快如火箭,即使最近樓價回落,相比10年前樓價仍然有一定升幅。但世事總有例外,位於深井,由新地發展的浪翠園,為全港少數仍未重返1997年高位的經典蟹貨。本來屋苑去年有望搭乘樓市上升的順風車,一脫蟹貨污名,但誰知年底樓市層層跌浪衝擊下,浪翠園樓價又再走下坡,九七蟹貨翻身無望。

兩房呎價8728元

最新錄得的蝕本貨,位於1期3座高層B室,實用面積464方呎,兩房間隔,獲買家以405萬元承接,折合實用呎價8,728元。原業主1997年6月高位,以468萬元在二手市場接貨,2013年10月供滿物業。過去近20年樓價大升,惟浪翠園的樓價卻像冰封在97年歲月,該業主事隔19年沽貨,賬面仍蝕63萬元

或14%,若計及釐印費及佣金等開支,料蝕超過80萬元。

區內代理指,浪翠園97年高峰期的平均建築呎價約8,000元,相當於實用面積呎價約1萬元,而目前屋苑的平均實用面積呎價為8,500元,距離當年高峰仍有15%的差距。

數到歷史上最經典的蟹貨,則不得不提青衣瀨景灣,項目當年在97年高峰期開售,但之後遭逢亞洲金融風暴打擊,導致樓價大跌,眾多買家淪為負資產,被外界冠以「浩劫灣」的惡名。買樓會否買到個「爛燈盞」,相信是時下最困擾市民的課題。

奕翠園創1年新低

其他屋苑亦繼續錄得低價交易,其中粉嶺奕翠園1座低層B室單位,實用面積約為942呎,三房戶連車位,原業主讓步30萬元,以720萬元成交,實用呎價約7,643元,創同類1年新低價。美聯鄧涇渭指,元朗朗晴居8座中層E室,實用面積約730方呎,3房套房間隔,減價18萬元,約542萬元成交,實用呎價約7,425元,創屋苑同類1年新低。

■深井浪翠園為全港少數擁有未重返1997年價位「蟹貨」的屋苑。資料圖片



里昂料港樓半年跌兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)里昂亞洲研究部主任喬毅文在昨日的電話會議上指出,內地的外匯儲備正在下跌,自2014年已有8,000億美元資本外流,令人民幣有機會於明年下半年與一籃子貨幣脫鈎。屆時,估計人民幣將貶值至8元人民幣兌1元美元,挫幅達25%,及至2018年年中會回升至兌每美元7元。

喬毅文續指,內地資本外流主要由於利率持續下降及投資回報低,同時反貪政策亦造成資本外流,以及去年底推出人民幣匯率指數,預計人民幣有機會在未來半年至一年內再度減息,而投資市場低迷情況有機會持續至少半年。

人民幣明年料「見8」

至於港元由於受惠聯繫匯率政策,喬毅文相信人民幣貶值對港元影響不大,不過本港資產價格或因港元強勢而波動,預測6個月內或有一成半至兩成的跌幅。

殷然加價加推30伙



■中原陳永傑(左二)表示,來自浙江的內地買家買入3伙映御單位作收租投資。

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉、顏倫樂)太古地產西半山堅道殷然首批40伙銷情熾熱,發展商昨趁勢加價加推30伙,及將已公佈價單未推售的10伙加價2.7%至4.2%。新一份銷售安排推40伙下周二(19日)銷售。另一邊廂,新地何文田天鑄第2期昨日發售41伙,其中10伙已獲揀選,消息指涉及5組大手買家。至於同系元朗映御昨亦以先到先得的方式開賣20個單位,消息指全日售出3個單位。

消息指涉及5組大手買家。至於同系元朗映御昨亦以先到先得的方式開賣20個單位,消息指全日售出3個單位。

映御累售近300伙

新地元朗映御提供523個單位,新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,項目至今已累售292伙,佔已推售單位約86%,銷情快將突破300伙,套現約11.6億元,整個項目尚餘約231伙,她指未來售價有上升空間。此外,項目日前錄一組內地客連購3伙,涉資共1,107萬元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,上述大手買入3伙映御的內地買家,來自浙江,購入單位作收租投資之用。他指出,據中原內地分行4月資訊,由於內地調控措施,反觀香港樓價變得「低

水」,吸引內地資金來港買樓,相信未來數周仍有不少內地資金流向香港。此外,映御昨日以先到先得的方式開賣20個單位,售出3個單位。

柏傲山呎租50元

其他發展商方面,新世界北角柏傲山近日陸續收樓,不少業主亦隨即放租,世紀21北山地產嚴智賢表示,柏傲山錄得首宗租務成交,單位為3座中層D室,實用面積596方呎,2房間隔,物業早於3個月前放盤,原開價3.7萬元,終減價約19%,以月租3萬元承租,實用面積呎租50.3元。據土地註冊處資料顯示,單位由葉美卿持有,即屋苑發展商之一新世界主席鄭家純妻子。葉美卿於2014年10月斥資1,598萬元購入上址,享租金回報約2.3厘。

青衣地重推估值跌17%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年11月流標收場的青衣細山路地皮,將於本財年首季,即本月22日「捲土重來」,5月27日截標。地皮基本參數並未改變,地盤面積約66,737方呎,若以私人住宅用途及基座作商業用途發展,最高7.1倍地積比發展,可建總樓面約474,182方呎。賣地章程規定地皮內可作商業用途面積不得多於200,210方呎。

大範圍斜坡護理成關鍵

中原測量師行執行董事張競達表示,青衣細山路地皮涉及大範圍斜坡護理,會增加發展成本,若賣地條款不改,則較難吸引發展商,料是次招標仍有一定流標風險。加上樓價回落成定局,政府近期賣地亦有多塊優質地皮以低市價批出,發展商土儲充足,預期出價將相當審慎,料地皮每呎樓面地價由原先3,000元下調16.7%至2,500元,估值11.85億元。但亦有測量師行看法較為樂觀。萊坊高級

級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,項目要保養附近斜坡,而且地皮與地鐵站也有一段距離,出入需要接駁車。但相信本地及中資發展商對項目仍有興趣,但現市況下出價會較保守,估計項目反應一般,只有約10個財團入標,但再流標機會不大。該行對地皮估值約17億元至20億元,樓面地價約3,600元至4,200元。



■青衣細山路地皮後面一大片斜坡的護理費,加重發展成本。資料圖片

整體樓價指數止跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)連跌多時的樓價指數本週暫見喘定,中原城市領先指數CCL最新報128.34點,按周升0.40%。過去22周,CCL累跌11.03%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL於126至127點徘徊,未有進一步下跌,顯示樓價走勢止跌回穩,首輪樓價調整結束。展望2016年第二季樓價走勢窄幅徘徊,是反覆橫行的格局。

報116.75點,連升2周共2.89%。港島CCL Mass報137.92點,連升2周共3.11%。新界東CCL Mass報133.03點,周跌0.74%。九龍CCL Mass報123.33點,按周跌1.68%。以戶型分類,CCL(大型單位)報133.03點,升0.62%,結束兩周連跌。CCL(中小型單位)報127.46點,升0.35%。

周末睇樓活動升溫

至於周末睇樓活動有升溫現象,據美聯物

業分行統計,今明兩日預約睇樓客錄得約691組,按周回升約2.1%。利嘉閣地產估算,全港50個指標屋苑共錄1,565組客戶於本週末預約睇樓,較上周末增3%,連升三個星期,創去年8月股市大跌後新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,市場陸續出現銀主盤及蝕讓盤,不少準買家聞風後四出尋覓筍盤。不過,一手新盤積極部署推售,未來不排除購買力將逐步流入新盤市場。

豪宅帶動 中原佣金或破頂

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉、顏倫樂)各區樓價下跌之際,中原昨日卻逆市報喜。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,中原住宅部4月佣金收入目前已超過1億元,目標至月底可至4億元,較3月2.7億元增幅有70%至80%外,更有望打破公司2010年錄得的3.7億元歷史紀錄,創下住宅部佣金的歷史新高。

陳永傑解釋,本月不少豪宅新盤開售,例如太古地產西半山殷然、新地何文田天鑄等等,導致公司本月促成的5億元至10億元大額成交宗數大幅增加。而且本月看到投資客亦積極入市,認為樓價有尋底跡象,對準買家料有刺激作用,預料本月份樓市正面訊息會越來越多,未來樓價將企穩。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店
日租450元起 日租750元起
訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398
比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277
網址: www.bchkhotel.hk

誠聘司機

職位: 司機 地區: 香港
職責: 一般司機工作, 需往中港兩地
待遇: 面洽

申請須知
求職者可致電(98608178)廖小姐聯絡

Roby

Please contact Echo POON, social worker of ISS Hong Kong at 15018971773 (Mainland Mobile) or (852)28357552 (Hong Kong Landline) or via email echo.poon@isshk.org to discuss the welfare plan of a child born in Hong Kong on 24.6.2013.

證券代碼: 600320、900947 證券簡稱: 振華重工、振華B股 公告編號: 2016-007

上海振華重工(集團)股份有限公司
關於2015年年度股東大會增加臨時提案的公告

公司控股股東中國交通建設股份有限公司提出2015年年度股東大會增加臨時提案《關於發行超短期融資券的議案》和《關於發行永續債的議案》。除了上述增加臨時提案外,於2016年3月29日公告的原股東大會通知事項不變。
上海振華重工(集團)股份有限公司董事會
2016年4月16日

刊登廣告熱線
28739888

催修危房通知

湯乃豪先生,位於廣州市長壽東路338號貴華里8號房屋,是你與蔡泳慈及李少明(代理人:李錦榮)共同擁有的物業。現因該房屋大部份已墜塌及相鄰房屋安全,須立即修繕。之前也發函告知您過來處理該房維修情況,但一直沒有得到您的重視、答覆及承諾。2015年7月12日荔灣區國土規劃局曾對上述物業的危險性登報催促業主對該危房進行維修,相關部門也多次下發了危房通知。為此,請你自本報通知之日起30日內,書面聯繫我方並立即前來商討修繕危房一事。否則,我方唯依相關規定立即對該房屋進行修繕,以排除險情,同時由此產生後果由你自負。特此通知。

聯繫人: 李錦榮
聯繫地址: 廣東省佛山市禪城區影蔭路22號一座2001房

股票代碼: A股600663 B股900932 股票簡稱: 陸家嘴 陸家B股 編號: 臨2016-026

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
關於超短期融資券獲准註冊的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

近期,公司收到中國銀行間市場交易商協會出具的《接受註冊通知書》(中市協注[2016]SCP986號,以下簡稱「通知書」),決定接受公司超短期融資券註冊,上述通知書中明確:本次超短期融資券註冊金額為60億元,註冊額度自通知書發出之日起2年內有效,由中國農業銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司、上海銀行股份有限公司、交通銀行股份有限公司、中國民生銀行股份有限公司聯席主承銷;公司在註冊有效期內可分期發行超短期融資券。

本次超短期融資券註冊金額在2015年度融資總額範圍內(詳見臨2015-003號公告)。公司將積極推進相關工作,並及時履行信息披露義務。

特此公告。
上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
二〇一六年四月十六日

申請酒牌續期啟事
錦記大排檔

現特通告:李世添其地址為將軍澳安寧花園1座3樓K室,現向酒牌局申請位於九龍紅磡實利街42A號新安大廈地下8至10號舖錦記大排檔的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期:2016年4月16日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
KAM KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that Lee Sai Tim of Flat K, 3/F., Block 1, On Ning Garden, Junk Bay, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kam Kee Restaurant at Shop 8-10, G/F., Sang On Building, 42A Bulkeley's Street, Hung Hom, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 16th April 2016

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事
學園祭

現特通告:汪義洋其地址為九龍尖沙咀諾士佛臺1號One Knutsford 6樓,現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀諾士佛臺1號One Knutsford 6樓白木屋尖沙咀酒牌轉讓給盧智聰,其地址為九龍九龍城打鼓道75號2樓及續期並作以下更改:更改店號為學園祭。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期:2016年4月16日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT OF LIQUOR LICENCE
GAKUENSAI

Notice is hereby given that WONG Yee Yeung of 6/F, One Knutsford, 1 Knutsford Terrace, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of SHIROKIYA TSIMSHATSUI at 6/F, One Knutsford, 1 Knutsford Terrace, Tsim Sha Tsui, Kowloon to LO CHI CHUNG of 2/F, 75 Ta Kun Lung Road, Kowloon City, Kowloon and the following amendment(s): Change of shop sign to GAKUENSAI. Any person who knows any reason why this transfer, renewal and amendment should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 16th April 2016

本人霍培培月前向華人永遠墳場管理委員會申請,將先人霍錦銘的骨灰加放於將軍澳墳場6-21002號。現尋該龕位之原申請人霍廣昌,其最後地址為沙田小瀝源路72號海泓閣。如有反對上述申請或得知其下落者,請於2016年5月16日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7811)聯絡蔡小姐。如委員會於該日期前尚未收到任何消息,則作無人反對論,並考慮接受本人之申請。