

**法興「股證在綫」視頻節目**  
每週第一個交易日於法興網站內播出  
中午12:15 (廣東話版) 中午12:30 (普通話版)

**分析大市走勢 提供貼市股證焦點**

法興銀行 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE  
法興熱線：2166 4266  
hk.warrants.com

**hk.warrants.com/hsicbbc**

簡單易用，數據一目了然，包括成交額、價格、損耗、恒指現價收回距離等

牛熊證街貨分佈讓你洞悉市場好淡取態

讓你輕易快捷查閱牛熊證剩餘價值

每週第一個交易日  
中午12:15 (廣東話版)  
中午12:30 (普通話版)  
於法興網站內播出  
邀請資深股評人分析大市走勢及精選個股

結構性產品並非無抵押品。以上資料由法興證券(香港)有限公司提供，如發行人或個人無力償還債務，投資者可能無法收回部分或全部認購款項。結構性產品價格可升可跌，投資者有損失全部投資。過往表現並不顯示未來表現。在若干情況下，法興可能為唯一在交易所為結構性產品提供買賣報價的一方。投資者應充分理解產品風險，諮詢專業理財顧問閱讀上市文件內有關結構性產品的全部條款。

## Venezia 第3批沽出95% 新地乘勝追擊

# PY Sicilia 最快今開價



■(左起)新地副董事總經理雷靈，新地代理助理總經理陳漢麟。  
張美婷 攝

香港文匯報訊(記者 張美婷、周曉菁)市場暫時消化環球經濟不利消息，發展商多盤齊出搶佔市場購買力。新地(0016)昨再推62伙元朗錦田PARK YOHO Venezia(峻巒1B期)，新地副董事總經理雷靈稱昨晚已沽出95%；項目累推333伙，共售328伙，即逾98%，套現逾20億元，PARK YOHO 1C期最快今天開價。另百利保(0617)、富豪酒店(0078)旗下尚都累計收票逾570張，超額逾10倍。

**雷**靈於記者會上表示，市場上仍然有為數不少的向隅客，故新地將最快今日推出有關PARK YOHO 1C期最新樓書和價單。新地代理助理總經理陳漢麟指出，昨日買家有7組，均大手購入2伙單位；另項目銷情理想，公司將PARK YOHO Sicilia(峻巒1C期)最快今日上載樓書和價單，首批最少50伙。

### 雷靈：不會抽起高成數按揭

根據樓書顯示，項目涉166伙，當中包括開放式至3房，另設特色戶，當中由2座組成，標準單位實用面積由324方呎至628方呎，而特色戶由291方呎至999方呎，車位涉29個。

### 尚都收逾570票 超額逾10倍

另外，長沙灣尚都開放示範單位的首個周末，現場反響火爆。百利保執行董事兼首席營運官官統昨日表示，尚都累計收票逾570

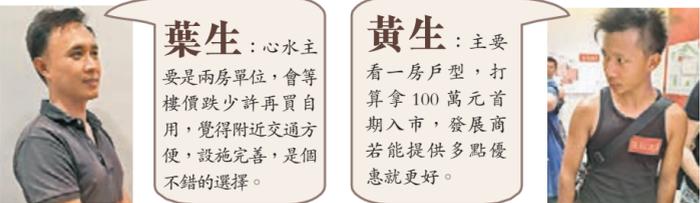
張，超額逾10倍，參觀人數接近1萬人次，反應非常理想，而各種單位入票情況相約，主要以九龍區買家為主。他指今天將會加推，而價格亦將會有上調空間。

現場睇樓客反響各異。居住新界的黃生表示，主要來看一房戶型，預計首期會拿出100萬元入市，發展商若能提供更多優惠就更好不過。另一位區內客朱太為自己兒子睇樓，認為尚都價太貴，單位又細，目前市場上的樓價都偏高，會考慮和兒子一起供樓。至於與太太一起睇樓的葉生稱，心水主要是自用的兩房單位，會等樓價跌少許再買，覺得尚都附近交通方便，設施完善，是個不錯的選擇。

### 富豪·悅庭洋房售3100萬

此外，范統還稱，集團富豪·悅庭亦於昨日售出丹桂村路83F號獨立洋房，實用面積2,709方呎，售價為3,100萬元，實用呎價為11,443元。

富豪·悅庭首宗成交至今共售出7間洋房，總成交金額達1.67億元，總實用面積達16,208方呎，每平方呎價約10,354元，車位價格並不包括在內。



## 十大屋苑交投近期新高

香港文匯報訊(記者 周曉菁)英國脫歐令美國加息預期降溫，低息環境利好置業，上周末二手交投市場迅速回暖，各大地產代理商交投量紛紛上升，錄得佳績。利嘉閣錄得16宗十大屋苑二手成交，創復活節假後的15周新高，亦較上周末上升78%；美聯錄得15宗成交，創自5月初周末以來兩個月新高；中原地產錄得13宗成交，按周升30%，連升兩周，成交量創7周新高；香港置業錄得12宗成交，較前一周升近倍半。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場聚焦脫歐逼使美國延緩加息步伐，令低息環境有望持續，部分新盤收票反應理想，樓市氣氛明顯好轉，帶動十大屋苑周末成交回升，料小陽春現象將於季內持續。而目前市況好轉，買家觀望情緒逐步消散，紛紛尋覓置業機會，預期隨着新盤陸續開售，發展商將繼續以「貨如輪轉」的銷售策略推盤，有助購買力進一步釋放，帶動二手市況。

### 各大代理周末十大屋苑成交

代理	成交	按周變幅
美聯	15宗	↑5宗
中原	13宗	↑3宗
利嘉閣	16宗	↑7宗
港置	12宗	↑7宗

實用面積約363方呎，業主放盤後即日獲買家睇樓，隨即減價14萬元後同日獲區內上車客承接，成交價446萬元，折合實用呎價12,287元，建築呎價8,660元，屬市價成交。原業主於2006年2月以約157萬元購入上述單位，是次轉售賬面獲利約289萬元，物業升值約184%。

此外，新盤推售會令周邊地區的二手成交持續受壓。中原地產西九龍美孚萬事達第三分行分行經理梁植霖表示，鄰區有新盤推售，美孚新邨成交受到影響，上周末屋苑只錄得1宗成交。成交單位為百老匯街20號中層A室，實用面積918方呎，3房套房間隔有裝修，屬高質素放盤。業主叫價960萬元，最終減至920萬元將單位易手，折合平均實用呎價10,022元，較市價稍低2%。原業主持貨7年，賬面獲利470萬元，單位升值約1倍。

## 新界屢錄二手升值成交

香港文匯報訊(記者 張美婷)受元朗新盤帶動，新界區二手市場亦錄得多個成交。以實用面積計，平均呎價均逾8,000元。業主賬面獲利從50萬元到近300萬元不等，其中「千呎豪宅」的升值幅度明顯較為遜色。

美聯元朗高級營業經理陳鋒表示，昨日錄得的成交單位為朗庭園2座中層B室，實用423方呎，建築564方呎，兩房，業主叫價約421.8萬元，最後以約401.8萬元成交，實呎9,499元，建呎7,124元。原業主於2012年3月以約258萬元購入，是次轉手賬面賺約143.8萬元，升值約56%。

美聯李進豪亦表示，屯門卓爾居5座低層H室新近成交，實用面積約520方呎，建築面積678方呎，兩房，以約445萬元成交，實呎約為8,558元，建呎約為6,563元。原業主於01年3月以約148萬元購入，轉售賬面獲利約297萬元，升值約2倍。

### 翠擁华庭3房6年獲利258萬

美聯高級營業經理丘志權表示，馬鞍山翠擁华庭的成交單位為11座高層A室，實用面積約為675方呎，建築面積約為868方呎，三房套房間隔，約638萬元成交，實呎

約為9,452元，建呎約為7,350元。原業主於10年1月以約380萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約258萬元，升值約68%。

利嘉閣分行經理鄭鈞松指出，沙田碧濶花園雅閣高層AB相連單位錄得成交，實用面積約1,613方呎，建築面積約2,330方呎，為五房兩套連工人房間隔。業主開價約1,450萬元，最後以約1,398萬元連兩車位售出，實呎約8,667元，建呎約6,000元。兩個單位原業主均於2013年2月份購入，購入價分別約748萬元連車位及600萬元連車位，今轉售賬面共獲利約50萬元，升值約4%。



近年香港與內地的矛盾加劇，一股本土極端勢力浮現，以外族稱呼內地人，在政經及社會議題上發聲，很多年輕人參與其中，而這種矛盾很多時都是集中在80、90及00後身上。很多人認為最大的原因是源於相互不了解，但筆者並不同意這看法。筆者認為最大的原因，是源於大家沒有機會去了解大家，以自由行為例，他們在港消費，都是在街上商店購物和住酒店多，並沒有真正正和香港人相處。

另外我們經常看到，當有些大陸遊客行為觸犯了香港的文明修養，社會就會把事情發酵，甚至發生衝突(例如車廂內進食事件及小孩便溺事件等)，面對這些行為，香港人固然難以接受，有些香港學生更拒絕參與內地遊學團，將個別內地人的不文明行為，上升成為對國家認同感的缺乏；有些人對包容的呼籲覺得不可思議，但呼籲包容的人士他們可能真的沒有想過的是，很多香港的90後00後，其實並沒有機會和內地人相處過。如果就連相處的機會都沒有，缺乏好感、缺乏包容是在所難免，發生衝突也都在所難免的，但我們怎樣化解這些矛盾？

## 借鑒青年旅舍經驗 增兩地了解

仔細去看現時香港與內地的矛盾，大多都集中在香港青年人與內地的中年人之間，我們並沒有留意到，其實香港的青年與內地的青年是並沒有什麼衝突，而且根本可以相互了解，但可惜現時內地的青年遊港時，大多都只和自己內地朋友三五成群去吃喝玩樂，雙方青年相處機會實際不多，然而筆者在台灣卻有新領悟。

以往筆者去台灣時，總會特地安排一天入住Hostel。Hostel是什麼？Hostel國際上定義為青年旅舍，其實就是提供青年共用或是私人房間的旅館，青年旅舍可以是上下舖的形式，或以床位去銷售出租，有男生房和女生房，或男女混合房，像學校一樣，房間人數可能有1個到幾十人同住一個房間，它還提供客廳和公用空間與廚房等設施。



有什麼作用？筆者留意到在Hostel中，經常有來自世界各地的朋友聚集在公用空間聊天，以筆者為例，前幾天就在台灣的Hostel公用空間跟台灣、日本、內地、香港及韓國的青年聊天。我們聊了好幾個晚上，一切政治與地方矛盾都因相處而放下，由最初兩岸爭議到日本侵華他們都一一討論。起初雖有火藥味，但最後也因幾天相處而彼此接納。

筆者心中由衷相信，現在的本港與內地矛盾乃是由於彼此間缺乏相處機會而產生，如果港府有天可以把部分遊學團經費，撥作開拓香港Hostel的服務，筆者相信此舉必定「本小利大」。

## 南豐商業中心低水20%叫售

香港文匯報訊 英國脫歐公投結果出爐後，即為環球經濟增添不明朗因素，九龍灣南豐商業中心有業主以低水兩成叫售近5,000方呎樓面。據美聯商業助理營業董事蔡永婷表示，是次的商廈單位為南豐商業中心中層相連戶，面積共約4,941方呎，交吉出租及出售均可。其中放售叫價約3,359.88萬元，折合呎價約6,800元，放租叫價則約8.15萬元，折合呎租約16.5元。

蔡氏指，該廈放盤單位主要集中面積是1,000餘方呎至2,000餘方呎不等的單位，是次屬罕有大型樓面放盤；現時該廈同類放盤叫價可達每方呎8,500元，是次放售叫價低水

達20%；該廈呎租叫價水平則達18元，是次放租叫價亦低水約8%。買家若購入單位可一併或分開單位租出，對投資者極具彈性。

美聯旺舖營業董事張股俊表示，剛獲業主委託出租中環德輔道中156至164號通用商業大廈地下E舖，目前以15萬元放租，舖位面積約740方呎，折合每方呎租金約203元。張股俊指，上址業主於今年3月，月租仍叫價18萬元，加上受到最近脫歐陰霾影響，業主短短4個月內減租近16.67%。據悉，舖位目前已交吉，原租戶為鞋店FOR-TEI租用，乃整條街道罕有交吉租賃放盤，可謂一盤難求。