

城中馱銀主盤搶貴27萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）盤源稀缺，導致業主叫價不斷上升，買家就越搶越癲。將軍澳城中馱一伙3房銀主盤，近日獲5組準買家爭購。據代理所指，單位內櫥殘舊，業主本來定價低市價少許，冀早日易手，但近日竟獲多組客爭奪屬始料不及，最終單位被搶高26.7萬元，以900萬元市價成交。有資深投資者亦表示，最近樓市上升亦不會輕易沽貨，原因是「賣咗買唔返」，若市場出現筍盤更會入貨。由此觀之，難怪近月市場盤源數量減少。



伍冠流對樓市看法：

- 無意沽貨，手上物業全數繼續放租，因為賣一間少一間，再次購入要付15%印花稅。
- 留意筍貨，「折讓少啲都會睇」，但現時業主或銀主叫價都好硬淨，「有物業真係要珍而重之」。
- 樓價上升動力來自用家需求，反而租金的升幅並不明顯，且難以反映現況。

美聯營業經理李佳明表示，都會馱2期城中馱8座高層G室，屬銀主盤，單位實用面積731方呎，外望開揚景觀，3房間隔。業主原放盤叫價約873.3萬元，放盤已一個多月，但在盤源數量急降下，近日突然獲5組準買家於兩三日內爭奪，單位最終被搶高約26.7萬元，以約900萬元售予一名換樓客，較原叫價高約3%，折合呎價12,312元。

伍冠流：有樓「要珍而重之」

持有10多項物業的資深投資者伍冠流接受本報訪問時，坦言現時樓價雖然上升，但無意沽貨，全數會繼續放租，因為賣一間少一間，再次購入單位卻要支付15%印花稅。問到他會否入市，他不置可否，表示有筍貨亦會留意。他指現時業主或銀主叫價都好硬淨，入市難度好高：「廠家折讓少啲都會睇，但就算個單位八折，打咗稅後都係半5%咋，所以有物業真係要珍而重之。」

他認為，最近樓價上升的動力來自市場的用家需求，反而租金的升幅並不明顯，目前手持的單位租金沒有明顯加幅。例如，葵涌葵龍大廈一個高層單位，實用面積452方呎，月租8,600元，雖然較之前7,600元高約13%，但之

前的租約是2年前，故難以反映現況。

此外，各區高價成交不絕於耳，美聯陳偉傑表示，粉嶺名都1座中層B室，實用面積399呎，兩房間隔，以約449萬元易手，實用呎價約11,253元，創屋苑歷史新高。買家為一名外區用家，見上址間隔合理，加上盤源緊絀，故決定承接。原業主於2012年7月以約239.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利87%。

新港城呎價逼1.6萬

世紀21奇豐物業蔡蓓表示，馬鞍山新港城J座高層02室，實用面積338方呎，兩房間隔，放盤約3個月，原開價540萬元，終獲用家斥535萬元承接，呎價15,828元，創該屋苑成交呎價歷史新高。原業主於2013年4月購入上址，當時作價395萬元，單位4年內升值約35%。

世紀21奇豐物業周淑萍表示，沙田濱景花園1座中層A室成交，面積645方呎，3房(1套)間隔，座向西北，享開揚城門河景，屬該屋苑一線景觀戶，成交價800萬元，呎價12,403元，創該屋苑成交價歷史新高。原業主於2011年3月作價320萬元購入上址，至今沽售賬面獲利1.5倍。



■ 城中馱銀主盤，面積731方呎，以約900萬元市價售出。 資料圖片

公屋照搶 山景邨雙破頂

香港文匯報訊 連「上車天堂」

天水圍私宅嘉湖山莊呎價也突破1萬元，造價破頂潮難免擴散至公屋市場。屯門山景邨最新錄得雙破頂成交，業主持貨11年多，賬面獲利逾11倍。

祥益地產陳秀春表示，日前錄得一宗屯門山景邨成交個案，原業主於2005年09月以約11.78萬元(居二市場價)購入上址，持貨11年多，轉手賬面獲利約148.22萬元。單位為7座高層6室，實用面積381方呎，兩房一廳，獲外區客垂青單位間隔四正，附設新裝修，加上開揚景觀，遂決定以160萬元(居二市場價)購入上址作自住，平均呎價4,199元，成交價及呎

價均破同類型單位新高紀錄。

另外，馬鞍山私樓細價盤樓價已逾四百萬元水平，市場缺盤令上車客轉為物色自由市場公屋。世紀21奇豐物業趙詠欣表示，該行剛促成馬鞍山耀安邨耀遜樓低層06室成交，實用面積443方呎，現2房間隔，座向南面望樓景，放盤僅半個月，原開價400萬元，經少議價後獲用家以385萬元(自由市場價)承接，呎價8,691元，屬市價。

耀安邨2房自由市場385萬

據了解，原業主於1999年8月一手向房委會購入上址，當時作價僅約18萬元(未補地價)。

居屋註冊額 平均410萬新高

香港文匯報訊 港置行政總裁李志成昨日表示，據土地註冊處資料顯示，2月二手住宅註冊量共錄2,821宗，較1月升約0.6%。二手居屋則同錄升幅。2月共錄354宗，月升約3.8%，較整體二手市場為高。反映新春過後樓市轉旺，二手居屋交投有力進一步上升，甚至有望逼近去年新辣招推出前的水平，故預期3月二手居屋註冊有機會再升。

由於2月之二手居屋註冊金額升幅略高於宗數，故平均註冊額錄約410.0萬元，略高於1月全月的約403.8萬元水平，再創1996年有紀錄以來新高。

500萬元以上註冊升幅最急

若以註冊金額劃分2月之二手居屋註冊，當中以500萬元以上升幅最高，2月共錄57宗，比1月的53宗升約7.5%。而300萬元以上至500萬元與300萬元或以下的註冊2月分別錄261宗及36宗，按月分別升3.2%及2.9%。

海怡缺3房租盤 租金彈升20%



■ 海怡半島3房單位月租2.95萬元。資料圖片

香港文匯報訊 Q房網鄭志達昨日表示，該行剛促成位於鴨洲洲海怡半島租賃成交，租客以2.95萬元租入單位。是次租賃單位為海怡半島高層G室，單位實用面積771方呎，屬3房間隔，單位望全海景，按2.95萬元月租計，折合呎租約38.3元。原業主於年2010年4月以820萬元購入上述單位，按買入價計算，租金回報逾4.3厘。

鄭志達表示，海怡半島只剩少量3房租盤，自南港島線開通後，租金亦上升約20%。鄭志達續稱，租客為本區客，心儀單位享全海景，而且南港島線開通後，海怡半島交通變得更方便，故決定租入該單位。

祝賀2017年全國兩會盛大召開 暨 慶祝香港回歸祖國20周年特輯

港資內地發展新動能——華南城系列報道之五

2013年9月和10月，中國國家主席習近平在出訪中亞和東南亞國家期間，先後提出共建「絲綢之路經濟帶」和「21世紀海上絲綢之路」的重大倡議，得到國際社會高度關注。這是中國在全球國際區域經濟一體化加速，國家經濟合作日益增強的大背景之下，首次成功倡議的國際區域經濟合作平台。

華南城

展會搭台 商貿連通世界

目前，多個國家都已經開始從戰略規劃的層面上積極行動起來，在「一帶一路」的平台上和中國進行對接，從不同的產業領域和中國合作。作為創新商貿物流模式的領航者，華南城始終踐行國家「一帶一路」戰略，發揮自身「實體+電商+展會」優勢，搭建國際平台，以國際產品交易中心、跨境電商、考察互訪、人才交流等方式，深入對接國內外需求，助推中國商貿物流和跨境電商的發展。

「中國最大的需求就是需要轉方式、調結構，調整失衡的經濟結構，具體而言，就是製造業的比重過高，而服務業的比重太低。而對於『一帶一路』很多經濟體而言，則可

能正好是相反，製造業嚴重發展不足，缺乏能源、缺乏基礎設施、缺乏工業化的進程。」華南城立足中國，放眼國際，打造國際化文化貿易和跨境電商平台，既發揮優勢，又補齊短板。

中國提出「一帶一路」要實施「五通」（從政策溝通到設施聯通、貨物暢通、資金融通和民心相通），領域之廣遠遠超過歷史上任何一個國際區域合作的機制和國際合作的平台。對此，華南城認為，「一帶一路」合作平台既有機制性的合作方式，也需要非機制性的合作方式。華南城立足八城，不僅可以重塑商貿物流新格局，還可以實現資金和民心的融通。



■ 第二十七屆哈爾濱國際經濟貿易洽談會華南城分會場開幕現場



第十三屆中國—東盟博覽會輕工展在南寧華南城開幕



■ 第十一屆深圳物博會華南城乾龍物流展展姿。

「築巢引鳳」 吸引世界眼光

多年耕耘，華南城這艘「商貿物流航母」聚焦了來自世界各地的目光。俄羅斯、美國、奧地利、印尼、柬埔寨、馬來西亞、韓國、澳大利亞、土耳其等多國政商人士考察訪問華南城並開展國際合作。2015年，中韓小企業商貿發展論壇在華南城成功舉行，現場簽約達10億元；2016年首屆黑龍江旅遊產業博覽會暨「互聯網+」全城旅遊高峰論壇在哈爾濱華南城舉行，聚集了來自國內外500餘家企業。

十數年來，華南城已成為備受熱捧的國際文化貿易交流的新平台，順利搭建起中國溝通世界的商貿連通橋樑，助推萬千企業跨區域、跨行業融通交流。華南城將持續承載「世界綜合商貿物流中心」的偉大使命，凝神專一，專注前行。

憑借自身強大的資源整合能力，華南城緊跟國家戰略，南拓北進，為中國對外貿易打通經脈，搭建橋樑。在絲綢之路經濟帶新起點和內陸型改革開放新高地西安，華南城加強與中亞五國經貿合作，為絲綢之路的全行業貿易搭起了重要平台；隨着中俄全面戰略協作夥伴關係逐步深化，哈爾濱華南城將建成黑龍江省乃至全國對俄貿易的重要樞紐和橋頭堡；作為中國—東盟博覽會的永久舉辦地，在銜接「一帶一路」的重要樞紐上，南寧華南城將面向東盟作為發展的重點方向。

「實體+電商+展會」優勢 搭建國際平台

華南城憑借「實體+電商+展會」的優勢，搭建了一個連通海內外客商的國際平台。據了解，南寧華南城打造集東盟十國特色產品、文化於一體的東盟國家產品體驗館，被譽為中國—東盟商品交易中心；西安華南城擁有絲路沿線國家產品體驗館，被譽為中國絲綢之路經濟帶商品交易中心；哈爾濱華南城特設中國綠色食品國際博覽城、中俄貿易大廈，被譽為中國—東北亞商品交易中心、中國首席對俄經貿合作交易中心；同時在各地地方公司設立跨境進出口商品直營中心。電商方面，深圳華南城全力打造跨境電商生態圈，全國十大跨境電商

的半數聚集於此。

依託自身優勢資源，積極整合政府公共服務資源、全國及地方行業協會的優勢資源，多次舉辦國家級品牌展會，架起了華南城溝通世界的橋樑。從2010年至2016年，華南城已連續成功舉辦了七屆輕工展，並同期開展美食節、平話節、家居展等活動，共吸引觀眾和專業買家累計達678萬人次，意向總成交金額達175.9億元（人民幣，下同），現場成交金額達35.19億元，產生了巨大的經濟和社會效益。輕工展為國內外眾多展商帶來了豐厚的參展成效，有力推動了中國和東盟各國、「一帶一路」沿線國家的經貿合作。

此外，由哈爾濱市人民政府主辦，哈爾濱華南城等承辦的2015中國（哈爾濱）國際時尚生活文化旅遊展，商品來自30多個國家及地區，現場成交及合同交易額為1.36億元；哈爾濱華南城參與的第二屆中國—俄羅斯博覽會暨第二十六屆哈洽會超37萬人次參觀，15個交易團分別與21個國家和地區簽訂各類外貿、外資、外經等涉外合同，累計金額為24.68億美元。