

東旭苑 692萬創綠表居屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市區居屋繼續越趨越貴,綠表售價和呎價再度刷新高。筲箕灣東旭苑一個低層戶登上「綠表居屋王」,未補價成交價直撲「7球」。而對岸樂富德強苑,成交呎價高達1.12萬元,成為全港首宗呎價破1.1萬元的綠表居屋。

綜合房委會及市場消息指,筲箕灣東旭苑東景閣低層5室,面積650方呎,三房兩廳,在綠表市場以692萬元成交,呎價10,644元,打破去年11月同屋苑D座高層的689萬元(綠表價)紀錄。

區內代理指,單位前臨避風塘及愛秩序灣官立小學,縱使位處低層仍無阻海景,而屋苑本身綠表放盤甚缺,故造就今次新高。原業主於2001年僅以174萬元(未補價)買入。至此全港最貴綠表居屋三甲,均由東旭苑包攬。

另一邊廂,據房委會及市場消息顯示,樂富德強苑B座高層1室,實用面積574方呎,在綠表市場以643萬元成交,折合呎價11,202元,成為全港首宗呎價破1.1萬元的綠表居屋個案。

原業主於2014年7月以428萬元(綠表價)買入,維持貨不足3年,料需付樓價10%額外印稅SSD,涉及64.3萬元,扣除SSD及其他使費後,料仍有約100萬元賺幅。

房委會資料亦顯示,筲箕灣愛蝶灣低層戶,實用面積592方呎,於綠表市場以638萬元成交,折合呎價10,777元,創屋苑成交呎價新高。



筲箕灣東旭苑資料圖片

彩霞綠表呎售 7359

公屋方面,牛頭角彩霞邨一個中層戶,實用面積443方呎,以綠表價326萬元成交,折合呎價7,359元,刷新全港未補價公屋最高呎價個案,打破鴨脷洲利東邨上月錄得的7,143元紀錄。



金匯錦囊

加元: 美元兌加元料於1.3250至1.3450上落。
金價: 現貨金價續於1,235至1,255美元爭持。

美元兌加元上週早段受1.3415附近阻力後走勢偏軟,上週四曾向下逼近1.3275附近1周多低位,本週初表現偏穩,大部分時間於1.3295至1.3360水平上落。加拿大統計局上週五公佈1月份經濟按季增長0.6%,高於市場預期之外,數據明顯好於11月及12月份表現,並且是連續三個月出現增長,數據帶動美元兌加元上週尾段曾再次失守1.33水平。此外,美國上週五公佈2月份個人消費支出價格指數按年攀升2.1%,接近五年來高點,並且高於美國聯儲局2%通脹目標,同時核心個人消費支出價格指數按年亦有1.8%升幅,數據增強市場對聯儲局今年續有加息行動的預期,限制加元升幅。

加拿大2月份失業率回落至6.6%,與2015年1月份相若,反映就業市場表現正在好轉,有助零售銷售表現,繼1月份零售銷售按月出現2.2%顯著升幅,2月份零售數據可能續有改善,有利經濟表現,不排除加拿大統計局本月28日公佈的2月份經濟將維持增長趨勢。雖然美元指數近日重上100水平,但隨着加拿大首季經濟有轉好傾向,紐約期油重上每桶50美元水平,減輕加元下行壓力,預料美元兌加元將於1.3250至1.3450水平上落。

避險氛圍 金價高位爭持

上週五紐約6月期金收報1,251.20美元,較上日升3.20美元。現貨金價上週五在1,240美元附近獲得較大支持後呈現反彈,不過受1,250美元附近阻力後走勢偏軟,本週初早段大部分時間處於1,244至1,250美元之間。美元指數本週初在100水平進行整固,限制金價升幅,不過法國首輪大選將於本月23日舉行,距今不足三周時間,市場避險氣氛漸濃,限制金價跌幅。預料現貨金價於1,235至1,255美元爭持。

油價回穩 加元紓下行壓力

極右民粹漸弱 歐股值得期待



投資攻略

政治選舉風險為今年歐洲市場關注焦點。三月荷蘭大選安然度過,大幅緩解市場對民粹升溫的焦慮;四、五月法國大選緊接登場,以民調變化看來近期支持民粹的極右派聲勢漸弱、政治風險緩解。另一方面,歐元區經濟數據頻傳佳音,基本面增長步調不受政治紛擾影響,且歐洲央行將持續提供支撐。對歐洲經濟與歐股樂觀以待,惟須留意政治事件帶來的短暫震盪。

荷蘭大選由支持歐盟的原首相呂特(Mark Rutte)順利取得連任,市場對民粹蔓延的焦慮得到舒緩。

4月法國大選市是一個關注重點:極右派候選人勒龐高呼帶領法國脫離歐元區,市場憂心引發歐元區經濟動盪;

首場電視辯論後,勒龐聲勢漸弱,中間派馬克龍竄起,顯示歐洲民粹主義有降溫現象;

政治不確定性仍將影響市場情緒,但不至帶來極大風險。

法德經濟復甦前景看好

政治紛擾不影響歐元區經濟復甦,基本增長步調不變,企業前景持續看俏。

通脹升溫、經濟回暖,2月份通脹增



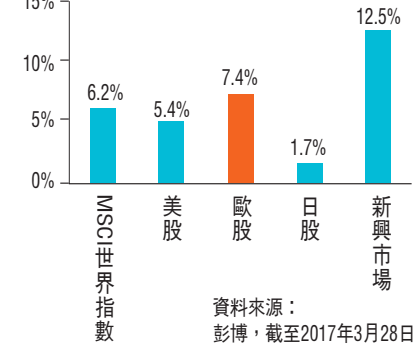
今年三月荷蘭大選由原首相呂特(中)勝出,消除了市場對荷蘭極右民粹升溫、要求脫歐的壓力。資料圖片

速來到四年新高,通縮疑慮漸消弭;整體歐洲企業盈餘上修比例列居世界第二;

採購經理人指數顯示德、法兩國帶領歐元區維持強勁增長。

國泰投顧指出,歐陸政治風險趨

全球主要股市年初至今回報(%)



緩,即將大選的德國與法國引領基本面增長,加上歐洲央行承諾維持寬(QE)政策至年底,政治紛擾過後的歐股值得期待,惟仍需留意法國大選結果、9月德國大選,及英國脫歐啟動談判後帶來的市場波動。

金融海嘯十年 我們從中學到什麼?

基金經理觀點

安本投資解決方案團隊首席經濟分析師 歐凱若



2010年12月20日,《華爾街日報》報導,美國檢察官據報準備向四大會計師事務所之一安永(Ernst & Young)提出民事起訴,指它作為已倒閉投資銀行雷曼兄弟的核數師,批准雷曼「造數」誤導投資者。資料圖片

十年前,也就是2007年,在那個時候,許多人可能都還才剛剛踏進這個產業,但到了十年後的現在,當時曾經歷過金融風暴的人,到了現在,印象可能還是相當的深刻。今天我們就是要回顧當時,看我們在那次的痛苦經驗中,可以從中學到什麼事情。

首先,我們學會了,清楚劃分問題的徵兆,與問題的根本所在,是極為重要的。

在2007年8月,銀行一直都極為堅持,它們所面對的是流動性問題,而不是償債能力出了問題,所以只要市場恢復流通性,所有的事情都不會是個問題。

但是,銀行的欠缺流動性,只是個徵兆,而非問題的本身。金融市場對銀行的資金來源與放款活動產生疑慮,這本身並沒有錯。許多銀行認為,除了專注在滿足短期資金的需求之外,它們基本上可以不用做任何的改變,就可以從2007年金融風暴的後續影響中,再重新地站起來。

表面流動性實質償債能力

但到了現在,事情的發展並不如它們所料。那些不願解決根本問題,仍然維持舊有營運模式,也就是過度依賴市場資金,並貸款給有問題的項目之上的銀行,到了最後卻發現,銀行的償債能力開始出現了問題。對部分銀行來說,當到了這個階段可能就太晚了,唯一的解決之道,就是對銀行挹注大量的資本。

在事情發生當時,幾乎沒有幾個高階經理會停下腳步,並問心自問,在短期流動性問題的表象下,是否還有更深層的問題存在。這可能是因為,他們太過於害怕,以至於無法去面對事情的真相。

其次,最壞的狀況沒有出現,並不代表它在未來就不會發生。

在金融風暴發生前的10到15年間,成熟市場總是能夠擺脫突發事件的影響,並維持穩定的成長。在這段長時間內,雖然也有科技泡沫、全球化,

與油價急遽走高等事件發生,但成熟市場似乎總是能將事件淡化,並維持穩定表現。所以當美國房市在2006年陷入困境時,人們也都相信,全球經濟仍然可以消化該事件所造成的衝擊。

但在當時,人們並未就美國房市在出現問題前,全球經濟的穩定與美國房市間,是否存在任何的關聯性。特別是當市場的低利率環境,造成信貸規模大規模擴張,與美國許多資產品質出現惡化之際。

此外,當央行表示,他們不應該過度限制信用泡沫時,也沒有太多人對此一主張提出質疑。在當時,人們對經濟和企業計劃所做的壓力測試,就在現在看來,也不夠嚴格。

金融危機的出現也暴露了一件事,那就是幾乎每個公司和國家經濟在運作時,所做的假設前提與邏輯,不是有着缺陷,就是相當的模糊。所以從中我們學到了:在未經妥善的測試之前,就不該要急着做出任何的假設。

企業如何安度艱難期

最後,金融危機後的倖存者,都有一些共同之處。

在金融危機發生的初期階段,所有我所見過的公司,都認為他們具備了生存下去的理由。但可悲的是,許多企業最後並沒有能夠撐到危機結束。但最後唯有那些具備了高度彈性的企業,才能安然度過此一最艱難的時刻。

這些企業能經營到現在,可能是結合了巧妙的規劃,強大的產品或服務,穩健的資金流和合理的債務水平等,才能夠不受所在產業的其他影響。且他們的共通之處,就是不會去追隨競爭對手,也沒有因為利率低而大幅舉債,而且對事件的發生,也早就都有了備案。

但是,或許會造成失敗的最大原因,是我們在面對事情發生時的傲慢心態,相信危機只會發生在過去;又或者是因為,在沒有真正好的理由下,還認為危機是可以被控制的;或者也只是因為,沒有能力或不願意去了解,發生錯誤的真正原因。

十年倏忽就過去,金融危機後現在的我們,比金融危機發生時更安全嗎?借鏡十年前所發生的事情,可能會使我們在相同危機出現時,不會重蹈覆轍。歷史事件雖然會以相同的頻率一再地出現,但卻不會與過去一樣:下一次的金融危機,可能會與2007年那次有所不同,人們的傲慢,也會以不同的方式顯現出來。

從過去的事件中汲取經驗,將會延緩下一次危機發生的時間,也可能降低下一次危機的影響,但是,卻不能保證未來將不會再有危機發生。

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 日租450元起

灣仔·比華利酒店 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

尋何廣發(已故)配偶及其子女

其兄妹何廣達、何秀霞、何美霞、何廣健、何志輝現向廣州市廣公證處申請父母何安與陳金共同擁有位於廣州市海珠區革新路風安二街18號203房的遺產繼承權公證事項,請何廣發(已故香港居民)的配偶及其子女見報即時聯繫我處。

聯繫人: 胡公證員/郭先生
電話: 86-20-83569497
聯絡地址: 廣東省廣州市東風中路437號 越秀城市廣場南塔十一樓七科

申請酒牌轉讓公告

Joe's Billiards & Bar

現特通告: 薛永文其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C, 現向酒牌局申請位於九龍旺角西洋菜南街74-84號旺角城市中心5樓Joe's Billiards & Bar的酒牌轉讓給陳森豪, 其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 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樓酒牌局秘書收。

日期: 2017年4月4日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE

Joe's Billiards & Bar

Notice is hereby given that Mr. Sit Wing Man Ben of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Joe's Billiards & Bar situated at 5/F., Mongkok City Centre, 74-84 Sai Yeung Choi Street South, Mongkok, Kowloon to Mr. Chan Sam Ho of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, N.T. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 4th April 2017

申請會社酒牌轉讓公告

皇雀會

現特通告: 李麗冰其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C座, 現向酒牌局申請位於九龍油麻地吳松街130-142號金滙大廈地下至2樓C舖皇雀會的會社酒牌轉讓給王春輝, 其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C座。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 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樓酒牌局秘書收。

日期: 2017年4月4日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF CLUB LIQUOR LICENCE

KC. CITY

Notice is hereby given that Ms. Li Lai Ping Cindy of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of KC. City situated at Shop C, G/F-2/F., Kam Chung Building, 130-142 Woosung Street, Yau Ma Tei, Kowloon to Mr. Wong Chun Fai of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, N.T. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 4th April 2017

申請酒牌續期公告

割烹渡邊

現特通告: 李明光其地址為九龍九龍城侯王道45號1樓, 現向酒牌局申請位於九龍九龍城沙浦道61號地下割烹渡邊的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此公告刊登之日起十四天內, 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樓酒牌局秘書收。

日期: 2017年4月4日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

KAPPOU WATANABE

Notice is hereby given that Lee Ming Kwong of 1/F., No. 45 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kappou Watanabe situated at G/F., No. 61 Sa Po Road, Kowloon City, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 4th April 2017

匯聚商機

廣告熱線: 2873 9888 2831 1781
傳真: 2873 0009