

# 業主企硬 十大屋苑周末成交縮

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）政府出招限制「一約多伙」，二手業主未驚過，仍然叫價心雄，近日市場多宗二手個案均錄得新高或業主反價的情況。由於業主企硬，買家步伐也隨之放慢，剛過去的周末，四大代理行十大屋苑成交普遍錄得倒退，介乎2宗至12宗。

十大屋苑成交宗數		
代理	宗數	變化(宗數)
利嘉閣	12	-
中原	10	-6
美聯	6	-10
港置	2	-5

製表：記者 吳婉玲

個別屋苑成交價再破頂。利嘉閣楊震霆表示，馬鞍山銀湖·天峰3座中層H室新錄高價成交，實用面積約563方呎，為兩房兩廳間隔，外望山景。原業主叫價768萬元，放盤兩星期後微減8萬元，以760萬元易手，折合實用呎價約13,499元，創兩房單位新高價。

## 多個屋苑成交價再破頂

青衣也有兩個屋苑單位錄得新高成交。海欣花園6座高層G室以621萬元售出，實用面積451方呎，實用呎價13,769元，創屋苑呎價史上新高；盈翠半島1座高層A室，實用面積771方呎，3房套間隔，向東北望海

景，剛以1,212萬元易手，折合平均實用呎價15,720元，創同類型單位新高價成交。中原十大屋苑於過去的周末錄得10宗成交，按周下跌37.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港九新界相繼有全新盤推出市場，部分與二手客源重疊，分散二手市場購買力。二手成交價屢創新高，破頂熱潮甚至蔓延至居屋及公屋市場，業主預料樓價升勢持續，收窄議價空間，優質單位更要破頂價才願意割愛沽出。二手樓價高企，令買家入市步伐放慢。

## 代理：買賣呈拉鋸狀態

美聯周末十大屋苑錄得約6宗成交，較上周末急挫62.5%，創自2月4日及5日以來11個周末新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，各區屋苑經過一輪消耗，大量盤源已被吸納，因應市場成交續創新高，普遍業主叫價心雄，部分反價幅度達5%或以上，買賣雙方呈拉鋸狀態，影響二手交投，個別暫轉移目標尋找租盤。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，收緊「一約

多伙」後，市場表現沒大改變，業主仍然心雄，惜售手上物業，叫價企硬，導致二手成交無大驚喜，部分購買力甚至轉往留意新盤市場。該行周末日十大屋苑錄得12宗二手買賣成交，與上周末持平。

## 采葉庭反價18萬成交

市場也出現反價個案。利嘉閣黃永全透露，元朗采葉庭8座中層G室，實用面積約509方呎，業主原開價550萬元，及後反價至568萬元沽出，折合實用面積呎價約11,159元，買家為首置人士。

港置行政總裁李志成認為，市場暫未有大型新盤推售，向隅客回流二手尋寶，不過業主普遍心雄，叫價積極進取，個別更不設議價空間，現時買家迫價入市意慾一般，故買賣現拉鋸戰，導致二手成交按周急跌。該行於過去周末錄約2宗成交，較前周約7宗銳減超過7成。

另外，居屋市場再錄高價，中原伍錦基稱，將軍澳景明苑C座低層5室，實用面積401方呎，2房間隔，以425萬元於自由市場售出，實用呎價10,598元，售價及呎價均創屋苑2房戶新高。

鄉隨即放售，是次轉手獲利148萬元或42%。

另外，市場消息指，荃灣麗城花園2期8座中高層C室，實用面積572方呎，3房間隔，剛以610萬元沽出，實用呎價10,664元，成交價創屋苑同類戶型歷史新高。

宜，去買一些「B+至A-」類型的物業，要買一定要買A+的地點，當你買中了優越的地點，租金和價值會上升得很快，買錯地點的話不旦很難出租，甚至脫手也很難。

事實上，馬來西亞與新加坡關係很密切，新加坡有很多後勤、工廠也設在馬來西亞，而吉隆坡的MRT捷運已經正式投入服務，連接新加坡和吉隆坡的高鐵也簽署了協議，預計2026年可通車，日後往來吉隆坡及新加坡的時間會由現在的5個小時減至90分鐘，此舉對吉隆坡的房地產必有刺激作用，拉近兩地的房價，再加上馬來西亞幣匯率創了新低，國際油價亦已經見底回穩，筆者認為現在購買馬來西亞物業是最適合的時候。但是始終隔山買牛，不管你有多專業，去到別人的國家也會水土不服，不得不留意。（二）

## 投資大馬樓勿貪便宜

### 置業錦囊

國森地產集團董事  
許駿森  
enq@nationland.cc



筆者留意到最近在香港有關馬來西亞樓盤的報道及廣告，聲稱馬來西亞物業的回報率約有4.5%至5%，吸引投資者去投資收租。沒錯在馬來西亞投資樓宇的收租回報率真的可能有4%至5%，但那些物業都是本地人才能購買的，因為只有本地人才能購買馬幣100萬以下的物業，而只有這些單位回報才有那麼高。

但是外國人士只能購買馬幣100萬以上的物業，100萬馬幣以上的物業本身就不包括在主流的物業市場內，再加上一手樓本身

收租回報率就很低，以筆者的經驗，這些一手樓盤收租回報率大多在3%至3.5%，而且業主經常要全包傢俬電器才能租出，如加上昂貴的物業管理費及4.5%至5.8%貸款利率，算下來就會發覺吉隆坡的房子並不是好的收租項目。

## 地點優勢甚關鍵

筆者在這裡提醒一些有意購買吉隆坡物業的投資者，要明白到吉隆坡的房子是靠升值來賺取回報的，當我們在吉隆坡投資物業時，一定要買一些地點極佳，無法取代的物業，這樣才能夠保障到自己的投資，因為吉隆坡公寓的空置率很高，入住率不足兩三成也很常見。所以切勿貪便

# 外圍存變數 港股觀望濃



■本周市場焦點料將放回法國大選結果，以及美國總統特朗普將公佈的稅改計劃上。圖為港交所大堂。資料圖片

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股上周波動，主要因地緣衝突激發避險情緒，內地也加強金融業的監管。目前朝鮮半島風險稍回落，市場本周重新將焦點放回法國大選結果，以及美國總統特朗普將公佈的稅改計劃上。市場人士指出，法國總統大選競爭雖然激烈，但相信最終結果要待5月的第二輪選舉才能塵埃落定，反觀美國的稅改政策，將直接影響大市氣氛，一旦稅改計劃遇阻，美股將借勢大調整，打擊全球股市。

永豐金融研究部主管涂國彬表示，美國的稅改計劃，刺激美股近一季的造好，若

美國稅改遇阻，肯定會影響到美股投資氣氛。與此同時，大家也不能忘了法國大選情勢，尤其是巴黎在此前又發生了恐襲，讓法國大選充斥着不確定性。

不過，第一上海首席策略師葉尚志認為，巴黎恐襲後，紐約期金未見進一步上升，反映市場頗冷靜。

總體上，反映金融市場系統性風險基本受控，估計港股本盤有進入短期尋底尾聲的可能，一方面要保持警覺性，但另一方面若法國總統首輪大選，符合投資市場預期，加上美國稅改成功的話，不排除港股會被挾升。

## 納指轉強 騰訊續撐市

港股上周五主板成交額減少至611億多元，沽空額更僅有62億元，沽空比例回落至10.2%，「空軍」開始有收斂跡象。他指出，納指重新轉強，阿里巴巴及臉書雙雙創新高，有可能支撐同屬科網股的騰訊(0700)再攀升，為大市帶來推動作用。

他表示，投資者可關注港元的拆息有否上揚、紐約期金是否仍受制於1,300美元關口。中期而言，隨著貝萊德及德意志資產管理支持A股加入MSCI指數後，料對A股及港股會帶來正面作用。

## 金融監管收緊影響A股

但涂國彬卻較謹慎，指除了外圍風險外，A股表現也不理想，滬指上周連跌3日，即使近期公佈的內地經濟數據樂觀，股市卻爬不動，這反映近期中央對金融監管的收緊，打擊到市場流動性。他認為，金融「去槓桿」將是2017年內的重要工作，故A股金融板塊未許樂觀。

香港市場方面，每逢指數反彈，成交也未有好好地配合，相信24,000點的支持力度，不是非常堅定，如果有甚麼壞消息一旦出台，將會極速拉低港股。故他認為，港股本周應多持觀望態度，指數恐怕還需再調整，同時也要視乎A股能否有較好的反彈，操作上宜謹慎。

利益。

格豐環保擁有靶向鍵合功能陶瓷納米材料專利技術，主營環境治理新材料和設備，承包包括水處理、土壤修復、大氣治理等方面在內的各項環保工程。

奉向東現時持有格豐環保48.16%股權，是最大股東。

# 一手沽108伙 按周跌逾1成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手未有大型新盤開賣，過去兩天新盤銷情與二手住宅交易同樣低迷。綜合市場資訊，過去兩天市場只錄得108宗成交，按周跌逾1成。

## 長實維港頌佔全數約76%

其中長實地產北角維港頌賣出79宗，已佔當中約76%成交，其餘新盤只得零星交易。至於華懋九龍塘新盤賢文禮士早前推出首批單位價單後，目前已收約100張票，即約一倍超額認購。

## 賢文禮士收約百票 超購1倍

賢文禮士早前首推50伙後，定價1,806.03萬元至5,202.47萬元，平均呎價23,339元，計算折扣優惠後，折實平均實呎21,677元，最平入場費亦須要1,677萬元，折實呎價18,996元。華懋集團銷售部總監吳

崇武稱，項目最快本周末展開首輪銷售，相信可於「五·一」長假檔期發售，目前已收約100張票，即約一倍超額認購，有部分大手入票，惟暫未見內地客。

此外，賢文禮士短期內將會加推應市，會否調整售價則視乎單位層數，項目連日錄得累積參觀人數約5,000人。另外，太古地產大嶼山長沙洋房項目WHITESANDS，日前售出4幢洋房後，加推19號、21號、23號、27號和31號洋房，於4月26日至5月5日招標，相關洋房實用面積介乎2,429至2,598方呎，發展商提供的指引價，維持5,000萬至6,300萬元。

## 珀御周三推70伙 累收1920票

新地屯門珀御將於本周三推售70伙，消息指，截至昨晚7時，項目累收逾1,920票，超額認購逾26倍。

# 泰和小貸入場費2707元

香港文匯報訊（記者 莊程敏）主要為揚州市中小企業提供小額貸款的泰和小貸(8252)公佈由今日至27日(周四)招股，計劃發行1.5億股，全數股份在港作公開發售，招股價1.2元至1.34元，每手2,000股，入場費為2,707元，集資最多2.01億元。股份將於5月8日於創業板掛牌。

## 全數股份在港公開發售

公司計劃集資所得90%用於擴大小額貸款業務貸款組合；餘下約10%用於一般營運資金及其他一般企業用途。對於公司並無進行配售、亦無引入上市前投資者，副總經理許磊昨解釋，發行結構是按公司自身情況而定，上市後仍歡迎支持公司的投資者入股。

按註冊資本計，於2015年泰和小貸是揚州市第二大持牌小額貸款公司；按收益及未收回貸款結餘計，泰和小貸於2015年為揚州市最小額貸款公司，市場份額分別約為11.12%及6.23%。就此，於2015年揚州市授出的小額貸款金額合共約96億元(人民幣，下同)，約佔同年江蘇省授出的小額貸款總額約1,061億元之9.0%。

## 去年業績受上市費用影響

集團於2014年至2016年的收入分別約為9,810.7萬元、9,594.7萬元及7,449.5萬元；不計上市開支的淨利潤分別約為



■泰和小貸副總經理許磊、總經理柏莉、董事長柏萬林、副總經理周吟青出席記者會。莊程敏 攝

7,517.3萬元、6,382.2萬元及4,875.4萬元。對於集團2014年至2016的收入下跌，副總經理周吟青解釋，由於小額貸款利率上限為指標利率的4倍，而過去幾年人行不斷下調基準利率，由2014年初的6%下調至2015年10月的4.35%，令集團利率由2014年的17.9%，下降至2016年的12.7%，但2014年至2015年每年的利潤水平仍能維持在約6,000萬元的水平，2016年則受到上市費用所影響。她指今年首季的經營情況不俗，穩中有升。

對於互聯網金融的發展，許磊表示，2015年以來江蘇省金融辦已批准籌建10間互聯網科技小額貸款公司，2016年7月已有5間開業，相信互聯網金融是大勢所趨，管理層將會密切留意，把握發展機遇。

## 匯豐非執董華爾士辭職

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）匯豐控股(0005)公佈，去年1月1日加入董事會的非執行董事華爾士(Paul Walsh)已向董事會呈辭，以專注發展其他事務，即時生效。因此，其將不會在2017年4月28日

舉行的股東周年大會上尋求重選。早前有英國傳媒報道，獨立投票顧問Glass Lewis及ISS認為，華爾士身兼太多上市公司的董事職務，建議股東反對華爾士續任匯控獨立非執行董事。