

# 資金緊張 多個地王虧本賣樓

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報導)同策研究院發佈的最新報告顯示,因銀行信貸收緊、成交量低迷等因素,去年頻繁問世的地王項目,絕大部分在今年會面臨虧損問題。同時,曾激進拿地的房企目前亦因此面臨資金緊張的煎熬,部分企業甚至做出止損割肉的行為。

報告指出,「地王不虧」邏輯在今年被打破。隨著銀行信貸收緊,使得在去年寬鬆貨幣環境下誕生的眾多地王,面臨尚未開建便已「被破發」或難以以盈利方式推盤入市的局面。此外,更令房企雪上加霜的是,今年樓市成交量普遍下滑,且根據同策研究院的量價周期模型,預測2018年第四季度市場才完全進入週期谷底,在此之前調控政策不會有放鬆跡象,這也使得高昂的地價和趨穩的房價形成尖銳矛盾。

## 房企迫於壓力做出割肉行為

目前拿到地王項目的房企中,已經出現有迫於壓力以接近樓板價賣盤的案例。南京麒麟地王所在的樓盤項目京奧港未來墅,近期正以均價25,000元(人民幣,下同)/平米的價格出售,但該樓盤樓面地價則高達22,000元/平米,房價僅比地價高3,000元,業內人士估算,如果算上房企的建安成本、營銷費用、財務成本以及稅費,按照售價來看房企



去年共有64個開發商參與現場搖號的南京2016G54地塊。資料圖片

是出現虧損的,是一個典型的地王被套的案例。

## 捂盤開發商存資金鏈斷裂風險

對於一些想通過捂盤來延長時間的房企,今年日子同樣不好過,據同策研究院分析,開發商至少需要捂盤一年才有望迎來樓市的活躍期,在此期間不僅要承擔高額的資金運作成本,更有可能面臨資金鏈斷裂或債務違約的風險。

加之2017年多個地方政府實行限購措施,使得有能力購買高端產品的客戶只能盤整與,並導致地王樓盤成交不理想,最終高代價拿地王的房企無法實現高溢價收益。

同策認為,房企想要擺脫地王虧損窘境,今年需要開拓創新融資方式獲得充裕資金,

並在推盤時序及策略上優先考慮回籠資金快的小戶型產品,並可合作開發來規避風險。

另外,有消息指,包括國有四大行在內、數量多達51家的金融機構和20家房企,以及各評級機構和行業專家等,上週四在證監會開了一場閉門會議,就2018年中國房地產發展趨勢作探討。會上提及目前內地房企面臨負債高企的壓力。

不過,華爾街見聞稱會議組織方並非證監會,而是中國指數研究院,此次會議為該院以房地產信貸策略為議題的行業交流會,邀請了一些與房地產相關的金融機構參加,和證監會沒有關係。

上述消息雖然未知真偽,但也看出,因調控和去年的高價拿地,加上調控一直收緊,內房企真的面臨資金壓力。

# 上證50指數創29個月新高

香港文匯報訊(記者 章羅蘭 上海報導)A股近日再走大盤藍籌股行情,上證50指數昨日突破3,000點,創下29個月新高。滬綜指亦震盪向上,日線三連陽,但深成指與創業板指均小幅收跌。

早盤滬綜指高開0.2%,深成指與創業板指開盤即小幅下挫。之後,由於銀行股、芯片與半導體概念表現強勢,三大股指起先均向上拉升,滬指高見3,442點。但臨近午市出現明顯回落。午後,軍工板塊崛起,滬指又走強,但未能突破早盤高點即大幅回落至綠盤,最低跌至3,404點,但在3,400點關口附近遇到支撐,尾盤企穩向上。

截至收市,滬綜指報3,430點,漲19點或0.59%;深成指報11,560點,跌41點或0.36%;創業板指報1,853點,跌3點或0.19%。上證50指數大漲0.84%後,再度突破3,000點大關,報3,012點。兩市共成交5,660億元(人民幣,下同),其中滬市錄得2,737億元,深市錄得2,923億元。

## 茅台企穩後再跌3.95%

高送轉、航天航空、航母概念、國產芯片、北斗導航、軍工、銀行板塊領漲;保險、釀酒、國際貿易、食品飲料、電信、上海自貿等板塊領跌。貴州茅台前日剛剛有所企穩,昨日又下挫3.95%,股價回落至650.52元。

# 中期轉虧 創維倒升逾6%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)創維數碼(0751)21日公佈的中期業績顯示,公司盈利轉虧蝕1.92億港元,為2001年以來首次虧損。期內營業額214.89億港元,較同比上升5.9%,整體毛利率為15.8%。公司虧損低於早前預計的約2億港元,創維股價昨上漲6.21%,報3.76元。

投資者關係總經理麥美琪在電話會議中表示,上半年度的毛利率比去年同期下跌4.8個百分點,降至15.8%,由於液晶電視面板價格及其他原材料價格高企,加上毛利率較低(上半年約5.9%)的海外市場銷售佔比上升,令毛利率受

壓。她指,現時銷量並非集團的首要考慮,目標是提升毛利率,預料下半年度毛利率將提升,會繼續推出高端產品,毛利率相對較高。

## 首要目標提升毛利率

她指出,上半年度集團在內地市場的電視機銷售量同比下跌20.8%,有信心跌幅不會擴大,內地市場對電視需求仍會上升,因內地住宅項目數目繼續增長,而每戶都會在入伙時購入電視,故此預料電視需求仍會維持於4,500萬至5,000萬台。



佛燃上市 港華燃氣(1083)聯營公司佛山市燃氣集團股份有限公司(佛燃股份)昨於深圳證券交易所中小板正式掛牌上市。佛燃股份(002911.CS)每股發行價格為13.94元人民幣,發行5,600萬股,集資7.81億元人民幣。

# 寶馬進軍滬房產租賃市場

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報導)汽車巨頭寶馬集團開始進軍中國房地產租賃市場,旗下全資子公司寶馬(中國)汽車貿易有限公司日前通過官方公眾號宣佈,將通過翻新存量房的方式,在上海建造全球首個共享都市空間,包括共享辦公、生活文化及配套租賃公寓等,並計劃於明年正式動工。

## 建全球首個共享都市空間

寶馬表示,該項目名為MINI共享都市空間(MINI LIVING),選址上海市中心靜安區位置,是由六座樓宇組成的建築群,未來將成為集工作、娛樂和配套居住於一體的多層次微觀社區,可供單身人士或家庭通過短期、中期和長期的租賃計劃在此居住。

不同於其他租賃公寓,MINI LIVING內任何私人租賃空間內無法進行的活動或無法安置的物品,都可以在公共空間通過預訂得以實現和妥善安置,且如果有客人到訪,租客還可為其預訂客房。

另據了解,MINI LIVING的商業區域向公眾開放,並提供可預訂的工作空間,生活區域以及共享汽車服務,旨在實現最便捷的出行體驗以及最高效的空間使用效率。

# 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選

鄭永銘 資深地產顧問  
Mark Staples 資深地產顧問  
成波昌 資深地產顧問  
林澤榮 資深地產顧問  
鄧世傑 資深地產顧問  
周耀輝 資深地產顧問  
梁潔儀 資深地產顧問

忠誠拍賣行: 中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行: 中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk

### 承業主、銀主命及法院令公開拍賣

茲定於2017年11月29日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	大埔水坑口6號大埔中心(第5期)第17座13字樓C單位(租期至30-11-2019年租金12000)	實用453	380	6256 0788 吳洽
2	大埔丈量約份209號地段77號之餘段(西貢西徑村)	地盤面積約1191(未核實)	700	9092 0099 吳洽
3	深水埗沙灣道244號友興大廈3字樓(法院令、不提供樓契)	實用729	560	6256 0788 吳洽
4	旺角高洋菜街258及260號及水渠道3、5、7、9及11號長亨大廈4字樓A單位	實用694	580	9138 6079 劉洽
5	香港貝沙灣道68號貝沙灣南第9座高層A單位	實用1038	2300	6922 4519 馬洽
6	沙田小瀝源路68號廣源邨(第1座)廣福樓20字樓9號單位(銀主命、不提供樓契)	實用443	自由325	5177 8750 李洽
7a	九龍塘玉蘭路15號翠華閣2字樓A單位連地下2、7及b 9號單位	實用1244	2300	6922 4519 馬洽
8	元朗丈量約份105號地段822號(元朗石湖圍新村)	地盤面積約2395(未核實)	400	9138 6079 劉洽
9	大埔山徑路8號寶山第8座10字樓A單位	實用942	1230	9374 4386 任洽
	樓牌日期: 24/11(5-6) 25/11(3-4)	建築1195		

### 大埔罕有一籃子物業拍賣

位置優越 長線投資  
茲定於2017年11月29日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

東昌街	同發坊	同茂坊	實用	開價	聯絡人
(10)東昌街5/7號4字樓南座單位	(14)同發坊14/16號4字樓南座單位	(16)同茂坊1/3號4字樓南座單位	647呎	647萬	9833 1884 鄧洽 9092 0099 吳洽
(11)東昌街5/7號4字樓北座單位	(15)同發坊14/16號4字樓北座單位	(17)同茂坊5/7號4字樓南座單位	647呎	647萬	
(12)東昌街9/11號4字樓北座單位	(16)同茂坊1/3號4字樓北座單位	(18)同茂坊5/7號4字樓北座單位	647呎	647萬	
(13)東昌街13/15號4字樓南座單位	(17)同茂坊5/7號4字樓南座單位	(19)同茂坊9/11號4字樓北座單位	647呎	647萬	
(14)同發坊14/16號4字樓南座單位	(18)同茂坊5/7號4字樓南座單位	(20)同茂坊13/15號4字樓南座單位	647呎	647萬	
(15)同發坊14/16號4字樓北座單位	(19)同茂坊9/11號4字樓南座單位		647呎	647萬	
(16)同茂坊1/3號4字樓南座單位	(20)同茂坊13/15號4字樓北座單位		647呎	647萬	
(17)同茂坊5/7號4字樓北座單位			647呎	647萬	
(18)同茂坊5/7號4字樓南座單位			647呎	647萬	
(19)同茂坊9/11號4字樓北座單位			647呎	647萬	
(20)同茂坊13/15號4字樓南座單位			647呎	647萬	

必須一併購買 開價 3000 萬

物業(1)、(10)至(20)以連約出售,其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)

### 承業主及銀主命公開拍賣

茲定於2017年12月6日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	西貢丈量約份244號地段80、85及247號及丈量約份247號地段27及172號之A段(近西貢橋邊)	地盤面積約22651(未核實)	453	5177 8750 李洽
2	葵涌小西灣道9號富欣花園第4座8字樓K單位(銀主命、車位單位)	實用431	未定價	2581 9366
3	油麻地友邦道1號御全園第1座26字樓B單位	實用927	2300	6922 4519 馬洽
4	灣仔謝斐道254及272號杜督堂(B座)12字樓H單位(銀主命)	實用367	480	9092 0099 吳洽
		建築445		

以上物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)  
\*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤。牌照號碼: C-012527

### 西貢清水灣孟公屋地下及1字樓

(Lot No. 1639 in DD243)  
地下建築 700 呎 開 860 萬  
1字樓建築 700 呎 開 860 萬  
6922 4519 馬洽

### 放盤咁耐,未有消息?拍賣幫到你!

專人處理/歷史悠久/信心首選  
獨立龐大及策略性宣傳  
能吸引大量區外及各地投資客戶  
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

一星期六日廣告,全行最強  
(一)星島/(二)明報/(三)大公報/(四)文匯報/(五)經濟/(六)騰樓皇  
查詢或委託: 2581 9366

### 公開拍賣

## 旺角長寧大廈

### 4字樓A單位

實用 694 呎  
開 580 萬

睇樓: 25/11(六)下午3-4時  
睇樓: 27/11(一)下午5-6時

9138 6079 劉洽

### 法院令拍賣

## 深水埗友興大廈

### 4字樓A單位

實用 729 呎 (未核實)  
一開即售 560 萬  
(不提供樓契)

睇樓: 23/11(四)下午5-6時  
睇樓: 27/11(一)下午5-6時

6256 0788 樊洽

### 銀主拍賣

## 沙田廣源邨

### (第1座)廣福樓20字樓9號單位

實用 443 呎  
自由開 325 萬  
(不提供樓契)

睇樓: 25/11(六)下午5-6時  
睇樓: 28/11(二)下午5-6時

5177 8750 李洽

### 忠誠測量行

#### 為客戶提供優質服務

物業估價

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

租金估價

- 議定新租
- 續租

法定估價

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

訴訟估價

- 申請樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章(土地(為重新發展而強制售賣)條例))
- 專家證人(法院及土地審裁署)

土地事務

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

發展顧問

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

建築顧問

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊建物評估及修正建議
- 就(建築物條例)提供意見
- 專家證人

查詢電話: 2541 2282  
info@cassurveyors.com

### 移民估價

- 評估物業現時市值或過往三年市值,作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往市值,作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢: 2541 2282 / info@cassurveyors.com

### 租務管理服務

- 擁有物業眾多,收租、交管理費、續約、應付租客投訴,樣樣煩瑣,業主無暇兼顧?
- 身在海外,難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變,無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客,怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新,不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工?

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

#### 租務管理

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

#### 代理及處理租約

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

#### 物業保養及維修

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程,確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業,提交物業報告,報告物業現狀
- 安排工程減少因大雨或颱風對物業造成損毀

查詢: 2853 7126 (陳小姐)

Wechat ID: cassurveyors | C S Group

透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣落槌後必須接受其競投物業之業權及契據不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。