

# 高按戲息魔 臻藝買家真勇

## 一二手呎價同創新高 康怡5天錄3破頂

港匯弱勢，金管局多次入市買入港元，令香港銀行提速加息的呼聲高唱入雲。但「息魔」來襲，卻嚇不退一眾買家入市意慾，樓市缺盤下，迫使一手新盤或二手住宅多個屋苑繼續錄得高價成交，好像康怡花園有單位實用呎價衝至19,401元，創標準戶新高；西營盤新盤臻藝昨日單日沽11伙，大部分採用高成數按揭；天璽、西半山干德道敦皓都錄得項目呎價新高，分別約達6.8萬元及5萬元。



### 息魔來了

■香港文匯報記者 顏倫樂

香港逐步進入加息周期，市場對於這個利淡消息的反應並不大，市場繼續錄得多個二手屋苑破頂成交。其中鯉魚涌藍籌屋苑康怡花園，短短5天內三度錄得破新高紀錄，當中更有兩宗為買家未睇樓情況下追價入市個案。

### 買家追價50萬買康怡

最近一宗破頂成交為康怡花園M座中層12室，實用面積902方呎，屬則王間隔，連租約以1,750萬元易手，實呎19,401元，呎價創屋苑分層標準戶新高。單位現時每月租金29,000元，至明年3月才滿約，雖然因為約在身未能安排睇樓，原業主又反價50萬元，但新買家仍繼續追價入市，最終以1,750萬元承接單位，實用呎價19,401元，呎價創屋苑標準戶新高。

據了解，上周康怡花園才剛錄兩宗破頂成交，其中一宗複式樓王以1,950萬元成交，實用呎價1.96萬元，造價及呎價均創屋苑新高；過去周末屋苑兩房戶亦錄得一宗1,015萬元成交，創兩房戶歷來新高，該買家亦在未睇樓情況下入市。另消息指，鑽石山居屋龍蟠苑A座龍閣閣低層7室，實用面積426方呎，日前以自由市場678萬元成交，實用呎價15,915元，屬屋苑新高價。

### 臻藝單日沽11伙

除二手屋苑連錄新高，一手新盤亦接連傳出破頂成交。市場消息指，西營盤新盤臻藝昨日沽11伙，面積227方呎至347方呎，成交價由663.8萬元至1,084.7萬元，成交呎價由2.92萬至3.1萬元不等。當中10伙來自上周五新推戶，單日套現逾8,003萬元。據悉大部分買家選用發展商最新推出樓價八成八高成數一按計劃。項目至今已售142伙單位，套現逾11.5億元。

永泰地產發展執行董事兼銷售及事務總監鍾志霖昨日表示，旗下沙田九肚濶灘於剛過去周五至周日錄得約500組客戶參觀，內地客佔約兩成，因應市場反應理想，首推3伙原定月底截標單位，將提前本周五(4月20日)截標，同時本周內考慮加推分層單位應市。

### 天璽敦皓紛創新高

另外，據一手銷售資訊網資料，新地旗下西南九龍天璽剛連沽3伙，成交呎價由61,212元至68,035元不等，其中20座83樓C室以9,368.45萬元成交，實用呎價68,035元，料呎價為項目新高。豐泰地產西半山干德道敦皓昨日以招標形式售出28樓D室特色單位，實用面積1,668方呎，四房連套房間隔，成交價8,340萬港元，實用呎價50,000港元，成交價為項目新高。

香港仔南津·迎岸昨公佈銷售安排，本周五(4月20日)作第三輪銷售，涉及27伙，單位面積183方呎及265方呎，價單定價由467.5萬元至707.5萬元，價單呎價25,546元至30,003元。



▲西營盤新盤臻藝昨日沽11伙，套現逾8,003萬元。

▲康怡花園短短5天內三度錄得破新高成交紀錄。



▲南津·迎岸昨公佈將於本周五(4月20日)進行作第三輪銷售。



## 割場聯盟冀增人流「大翻身」

香港文匯報訊(記者 張美婷) 盛滙商舖基金管理行政總裁李根興昨日於記者會表示，最近成立全港首個割場聯盟，有近八成的本地割場，約1,100間店舖，主要包括大埔大日子商場、元朗又一新城、荃灣地皇廣場、荃灣荃立坊、北角城市金庫等，期望透過割場「大翻身」令舖位得到合理回報，相信今年民生舖租金有10%至15%升幅。

### 今年舖租料升逾10%

李根興表示，成立聯盟旨在交流商場自救心得、分享有效宣傳方案、加強業主及租戶的合作、改善商場軟硬件配套方法，以及提升業主委員會等。他建議，設立每月勤工獎、創業比併基金、打通店舖資助、市場推廣獎賞等，推動割場業務增長。

荃灣荃立坊業主黃桂春表示，荃立坊的出租率約九成，不少租客租用超過一個舖位，當中有租了接近20間舖售賣食品的老闆，亦有租用10多間舖作書室用途。目前已推出「創業基金」、「開舖基金」及「守時基金」，鼓勵租客創業並維持穩定營業時間，大大增加人流，為租客本身及整個商場達到雙贏局面。



■李根興(左四)指，今年民生舖租可升逾10%。

## 「無車城市」可多建逾倍單位?

特稿

土地供應小組最快本月底就土地供應展開公眾諮詢，不少有識之士陸續提出見解。志達顧問總裁兼資深工程師梁志偉昨日提出「無車城市」概念，以10萬人口的新市鎮為例，假設不提供私家車位、私家通道、的士服務，將高峰小時單向車輛由以往最多2,000輛減少至1,000輛以下，發展密度可以提高60%或160%，至16萬人口至26萬人口。

### 車流量局限發展密度

梁志偉曾任職運輸署區域交通工程師，過去36年曾參與23個大型綜合交通規劃，於交通規劃、工程和研究方面都有豐富經驗。據他指出，去年見到樓價升勢急劇，認為原因在於土地供應不足，於是萌生「無車城市」

概念。他解釋，過去政府規劃住宅發展時，往往會因車流量而局限發展密度，一個潛在供應可以有1萬伙的項目，可能因交通問題只能建4,000伙。

他認為，一個住宅項目，水務、電力等都可以解決，唯獨對外基建可以負荷的車流量難以變動，解決辦法就是將新市鎮變成「無車」。所謂無車，是指無私家車位和私家通道，項目內仍要提供上落貨車服務、消防或緊急通道，的士則限時通行。整個項目只靠公共交通工具與外界連接，例如屋邨巴士、鐵路、公共巴士等，並建議可提供輕軌等環保基建。

梁志偉以一個10萬人口的開發地點為例，現時的規劃準則下，公共交通工具中，鐵路預計可承載3萬人，非鐵路包括巴士、小巴等可承

載約4萬人，而非公共交通包括私家車及的士服務等可承載3萬人，總計高峰小時單向約1,600輛至2,000輛車。如果改為「無車城市」，減少私家車輛，增加公共交通的使用量，上述車流量就減少至750輛至1,000輛車，發展密度便可因此提高。

### 「無車」屋苑樓價較低

而據交通匯處的400米較方便可達範圍去計算，他建議政府可以於新界選擇一幅約64公頃地方作為選址，例如未來港鐵新興建鐵路等。市區則因為發展已成熟，較不適合推行。他表示，本港過去其實亦有過類似規劃，例如愉景灣、柏麗灣，都有限制車輛進出，認為政府可以於尚在研究中的規劃區加入



■梁志偉指「無車城市」發展密度可以提高60%或160%。

這個思維，增加可建單位數量。

梁志偉坦言，「無車」屋苑因為沒有私家車位，樓價會較便宜，但相信不會沒有市場，因為並非所有港人都想有車。此外亦要克服多個技術問題，包括如何透過城規會把關、各項評估及市場諮詢等，但他認為這個方案可以令市場有額外途徑增加土地供應，而毋須開拓郊野公園等土地資源，對於土地資源緊張的香港更有利。

■香港文匯報記者 顏倫樂

## 平安好醫生傳月底前路演

香港文匯報訊(記者 張美婷) 近日港股大幅波動，不過仍無阻來港上市企業的步伐。中國平安(2318)旗下在線醫療公司平安好醫生醫療科技(簡稱平安好醫生)擬於4月23日至26日進行路演，料於26日確定發行價，並於5月4日正式掛牌。而昨日恒指跌近500點，但4隻掛牌的新股仍有3隻股價上升。

據市場消息透露，平安好醫生擬就所發行股份的93.5%面向國際投資者，其餘面向香港發行新股，花旗和摩根大通是聯合保薦人。之前有傳其集資約10億美元(約78億港元)，最快月底招股。

### 4新股掛牌 英記賺900最多

昨日4隻新股掛牌，只有愛世紀(8507)蝕錢，該股開市報0.5元，曾急升至0.59元，其後股價反覆波動，最低報0.485元，全日收報0.49元，不計手續費，每手蝕360元，成交金額3,700萬元。愛世紀創辦人、主席、行政總裁梁國雄表示，早前有關公司的美國客戶拖欠支付貿易應收款項問題已經解決，強調會做好風險評估，以免相關事件再發生。公司未來會做好服務質素及達成產品要求，與客戶保持長期及緊密合作。而被指「細細粒」容易炒的英記茶莊



■昨天恒指跌近500點，但4隻掛牌的新股仍有3隻股價上升，其中以英記茶莊每手賺900元表現最好。

(8241)於眾新股中跑出，開市報1.2元，急升至1.22元後受市況影響，股價開始倒插，最低報0.67元，全日收報0.72元，不計手續費每手賺900元，成交1.71億元。其餘2隻上市的新股，日光控股(8451)收報0.285元，每手賺100元；MS Concept(8447)收報0.275元，每手賺50元。

### 美麗說洽IPO 估值40億美元

其他新股方面，內地手機製造商小米計劃赴港上市，有望成為首隻同股不同權上市公司，最快5月初提交上市申請，冀市

可升至1,000億美元。彭博引述消息人士稱，小米在港上市後，會考慮以中國預託證券在A股上市。

此外，騰訊(0700)投資的線上時尚零售商美麗說，正與幾家投行洽談赴美IPO事宜，估值約為40億美元(約312億港元)。不過，美麗說設定的40億美元的估值只是一個初始目標，如交易進展順利，估值可能有變。美麗說於2009年創立，是網上流行時裝和化妝品零售商家之一，截至2016年其網站上約有1.5萬個商家，流動應用程式下載達到1億人次。

## 阮國恒：虛擬銀行諮詢反應正面

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 金管局副總裁阮國恒昨日出席活動時表示，早前發佈《虛擬銀行的認可》指引修訂及諮詢，共收到20份回應，大部分都表示支持。而且近日收到愈來愈多的查詢，表示對成立虛擬銀行感興趣，他期望盡快展開相關的審批工作。

### 金融沙盒2.0設聊天室功能

阮國恒續指，金管局去年推出多項金融科技措施，當中金融科技監管沙盒2.0的其中一項新增功能——金融科技監管聊天室，自去年11月推出至3月底，已錄得81宗諮詢，當中有46宗則來自科技企業。

至於去年公佈的「銀行易」措施，阮

國恒透露會聚焦在3個方向：網上即時開戶、網上借貸及網上理財，他期望盡快有新消息公佈。而當局亦與其他監管機構如證監會及保監局合作，了解發展金融科技的障礙及尋求解決方法。

金管局早前將沙盒升級，推出沙盒2.0，沙盒2.0新增功能包括，設立金融科技監管聊天室(聊天室)，在金融科技項目開發初期向銀行及科技公司反饋意見；科技公司毋須經過銀行，可直接通過聊天室與金管局溝通；以及金管局、證券及期貨事務監察委員會(證監會)及保險業監管局(保監局)的沙盒已相互協調運作，為跨界別金融科技項目提供「一點通」切入，按實際需要接通三個監管機構的沙盒。

## 周大福遠東入股澳洲博彩公司

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 澳洲博彩公司Star Entertainment公佈，注意到以鄭家純家族為首的周大福企業與邱達昌旗下遠東發展(0035)經已分別出資逾2.45億港元(約14.78億港元)，各認購Star Entertainment 4,582.5萬股，成為該公司具重要性的股東，兩間企業的持股量

分別約為5%。Star Entertainment目前在澳洲悉尼及新南威爾士持有3個賭場牌照，分別為The Star Sydney、The Star Gold Coast及The Treasury Brisbane。此外，3家企業在布里斯班、悉尼及黃金海岸持有數個合營項目。