

二手冰火市 輸贏樣樣齊

浪翠園97蟹貨蝕讓 太古城分層雙破頂



浪翠園2期6座高層D室
持貨21年
賬蝕10萬元或1.2%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)股海翻波、息魔來襲之際，二手市場迎來冰火市，鯽魚涌太古城誕生新樓王，新錄2,705萬元成交，呎售24,282元，創分層戶「雙破頂」。同時，樓市高處不勝寒，近年入伙的馬鞍山迎海·駿岸有業主賠辣稅蝕手沽貨，而深井浪翠園亦有「97貨」未「返家鄉」，需輸10萬元易手。

藍籌屋苑太古城新添破頂成交，中原趙鴻運透露，紫樺閣高層A室，面積1,114方呎，屬三房連套房間隔及工人房，賣方3月底放盤，叫價2,900萬元，最終以2,705萬元將單位連租約易手，折合呎價24,282元，令屋苑分層戶造價首度升穿2,700萬元、而呎價於不足半月內兩度刷新紀錄。原業主於2007年初以880萬元買入單位，一直作收租用途，持貨11年升值超過兩倍。

太古城呎價年內再破

翻查資料，目前太古城呎價最高紀錄於2013年由金楓閣頂層特色戶以24,512元創下，而今次單位呎價僅次於該紀錄，列屋苑第二貴、分層戶最貴個案，打破於本月較早前綠楊閣高層A室24,057

元的舊紀錄。而屋苑造價最貴紀錄則是2015年紫樺閣頂層特色戶以2,805萬元創下並維持至今，而位於雅連閣及銀柏閣的特色戶，先後於2016至2017年間錄得2,800萬元成交緊隨其後。今次成交個案則位列屋苑第四貴、分層戶最貴。

沙田二三線屋苑連創新高

沙田一帶二三線屋苑連錄新高，美聯陳純琛表示，沙田中心寧寧大廈高層D室成交，面積301方呎，以590萬元易手，呎價19,601元，呎價創屋苑新高。同區好運中心楓林閣高層G室，面積326方呎，以600萬元易手，呎價18,405元，屋苑呎價首度衝上1.8萬元水平。惟另一邊廂，一度被視為「蟹貨重鎮」

太古城最高呎價排名榜

單位	面積(方呎)	造價(元)	呎價(元)	成交日期
金楓閣頂層B室	1,015	2,488萬	24,512	2013/1
紫樺閣高層A室	1,114	2,705萬	24,282	2018/4
綠楊閣高層A室	1,114	2,680萬	24,057	2018/4

製表：記者 蘇洪鏘

的深井浪翠園，有單位未能「返家鄉」，據土地註冊處資料顯示，2期6座高層D室，面積747方呎，新近作價800萬元登記易手，折合呎價10,710元，創1997年金融風暴以來21年新高造價。原業主則於1997年5月以810萬元買入，「坐貨」至今21年轉手，賬面仍需蝕10萬元。

迎海·駿岸賠SSD損手

同時，有個別業主選擇支付辣稅損手百萬離場。中原胡耀祖表示，馬鞍山迎海·駿岸8座中層B室易手，單位面積823方呎，日前以1,328萬元易手，折合呎價16,136元。原業主於2016年4月以1,315萬元購入單位，持貨不足3年，需付樓價10%、即132.8萬元SSD稅，扣除後賬面蝕讓約119.8萬元。



太古城紫樺閣高層A室
持貨11年
賬賺1825萬元或207%

會德豐賣樓率先超標



嘉里朱葉培(右四)稱，筆架山龍翔道豪宅盤將在年底前推售少量單位。

他稱，何文田ONE HOMANTIN有機會下月推售60個貨尾單位，料價格上調。啟德GRAND OASIS KAI TAK考慮加快推售3期餘下約160個單位，料有5至10%加價空間。

嘉里年底賣龍翔道盤

其他發展商，嘉里發展執行董事朱葉培表示，已獲批預售的筆架山龍翔道豪宅盤，期望今年內取得入伙紙，年底前推售少量單位，售價參考系內同區義德道1及3號，前者最高呎價已達8萬元。該盤共有26伙分層單位及19幢洋房，面積約1,750至7,000方呎。

另一樓盤何文田皓峻則已累售逾1,100伙，套現180億元。嘉里物業服務總監蔡若堯表示，皓峻會所佔地逾16.5萬方呎，大部分會所設施免費享用，物業管理費每呎4.5元。

臻藝呎價高叫4.1萬

此外，新世界於西營盤臻藝昨加推最後39伙，面積213方呎至462方呎，定價由992.6萬元至2,153.9萬元。其中，面積221方呎的33樓J室開放式單位，定價高達1,133.2萬元，呎價51,276元，扣除20%折扣，折實呎

價仍達41,028元，挑戰項目折實呎價新高。該盤於周日推售25伙，未包括33樓J室，每人只限買1伙。另外該盤最後一伙待售兩房戶12樓A單位加價2%。

新地兩年推逾3千細單位

此外，保利置業於啟德龍譽昨加推98伙，部分單位加價超過10%，並於周日推售28伙。成交方面，新世界於元朗洪水橋濠林以6,000萬元售出A1號樓王泳池屋，面積4,744方呎，創洪水橋區售價新高，呎價12,648元。大鴻輝集團旗下何文田加多利亞以6,500萬元售出26、27樓A室複式特色戶，面積2,098方呎，呎價30,981元，均為項目新高。

另外，樓價高企下，發展商近年頻頻推出細單位，中原地產研究部統計，2016年至今70個新盤中，A類細單位(面積431方呎或以下)涉及約12,090伙，佔總單位數量38,943伙近三分之一。當中，五大地產商新地、恒地、新世界、長實及信置分別提供3,122伙、2,331伙、753伙、160伙及197伙。

至於上述A類細單位截至上月底共售出約八成，即9,673伙。

萬科首季多賺29%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻)萬科(000002.SZ, 2202.HK)公佈，今年第一季度實現淨利潤8.95億元(人民幣，下同)，同比增長28.68%;因部分項目進行計提減值、利息支出及財務費用同比增幅較大，當季淨利潤增幅低於營業收入增幅。

營業收入增66%

期內，萬科實現營業收入308.26億元，同比增65.83%，基本每股收益0.081元;當期房地產業務結算面積165.1萬平方米，同比增15.4%。首季公司房地產業務實現合同銷售面積1,048.2萬平方米，合同銷售金額1,542.6億元，同比增6.1%和2.7%。

截至首季末，公司尚有3,563.6萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額增至4,944.9億元，較2017年底分別增長20.3%和19.3%。

新世界Victoria Dockside開幕

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界發展旗下尖沙咀綜合型發展項目Victoria Dockside第一期今日正式開幕，包括集團首座以K11品牌命名的甲級寫字樓K11 Atelier。



Victoria Dockside 預計2019年全面啓用。

綜合項目樓面300萬呎

Victoria Dockside總樓面達300萬方呎，預計2019年全面啟用。其中，甲級寫字樓K11 Atelier佔整座大樓15層，坐擁270度維港景，而8樓全層將設27,500方呎的跨國共享工作間，以喜歡藝術、文化、科技等的初創企業用戶為目標。新世界執行副主席兼總經理鄭志剛期望，項目能為尖沙咀帶來藝術文化新景象。另外，大樓取得美國領先能源與環境設計(LEED)鉅金級及香港綠建築評級(BEAM Plus)銀級預認證等。

西營盤地舖3年平手沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)據土地註冊處顯示，西營盤皇后大道西349號地舖，以1,900萬元登記易手，物業面積約1,000方呎，折合呎價約1.9萬元。登記買家為禧耀有限公司，董事為慕詩國際集團董事會主席陳欽杰。

至於原業主於2015年以1,900萬元購入，物業期內僅僅平手沽貨。

田灣興偉中心高層拆售

有工廈業主新近將田灣興偉中心33樓分拆，中原(工商舖)梁錦和表示，該項目分拆為32個單位，現推售餘下20伙，面積介乎139方呎至1,400方呎(未核實)，意向呎價約由4,400元至6,500元，入場費約70萬元起。

港鐵：項目標價無意公開

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前決定公開官地招標的所有投標價格，市建局亦作出類似新安排。然而，港鐵昨日公開表明不會跟隨，會維持原來招標安排，原因是其招標項目條款不單涉及投標金額，還包括其他財務、技術上等商業敏感資料，與政府或市建局土地的招標安排不同。另外，高銀金融(00530)主席潘蘇通或全資購入港鐵何文田站一期住宅項目發展。

高銀金融擬向主席售2項目

高銀金融(00530)日前整合資產組合，建議以124億元向主席潘蘇通出售何文田兩個發展中的住宅項目，預料帶來稅前收益64.3億元。兩個項目分別是持有60%權益的常盛街項目，作價64億元，以及持有50.1%權益的港鐵何文田站一期住宅項目，作價60億元，合共提供1,200伙至1,400伙單位。另一邊廂，何文田站一期住宅項目另一股東華融國際金融控股(0993)昨亦公佈，以7.033億元出售該項目權益及銷售貸款予潘蘇通。

據了解，何文田站一期住宅項目由高銀金融及潘蘇通持有的Rich Region和華融金融旗下的Concept Pioneer共組合營公司持有，分別佔83.5%及16.5%權益。而在Rich Region中，高銀金融及潘蘇通分別擁60%及40%權益

公司預計，兩項交易完成後，將帶來約67.9億元現金，負債率大幅下降。高銀金融昨日復牌後收報3.81元，升8.9%。此外，華融金融指，出售所得淨額用於投資在更高投資回報的其他潛在項目。

高銀在2016年先後以63.8億元及補地價62.82億元投得上述兩個何文田項目，至3月底，市值已較當初投資額合共升值逾1倍。同時，公司擬向潘氏收購位於九龍灣的高銀金融國際中心餘下40%權益，代價56.08億元，令持有比例增至100%，至3月底，有關商廈估值約170億元。出售所得淨額用於結付收購代價。

此外，潘蘇通指，出售所得淨額用於投資在更高投資回報的其他潛在項目。

上投摩根：同股不同權利港股

香港文匯報訊(記者 張美婷)港交所(0388)昨日宣佈下周一(30日)起接受市值達100億元以上的同股不同權企業申請上市。上投摩根資產管理資深投資經理兼港股研究總監張啟廉昨日於記者會表示，香港引入同股不同權等制度改革，可吸引內地新經濟公司和海外中概股赴港上市，亦有利港股市發展，相信港股改革後較內地市場的吸引力大。

CDR無礙港吸引力

張啟廉表示，香港有不少新制度落地，包括5月起互聯互通每日額度擴大至4倍，下周起接受同股不同權企業申請上市，而其後H股全流通亦有望實施，對香港金融市場有利好作用。當中，同股不同權被指可能受A股將推出的預託證券(CDR)影響。

不過張啟廉認為，香港的資本市場較開放，監管也較內地寬鬆，令企業更容易於本港集資，相信CDR不會減低香港上市的吸引力。

今年港股市場較為波動，周二美股曾最多下跌600點，令港股亦有回吐的跡象。張啟廉表示，雖然今年恒生指數企業盈利增速預測約10%，若以年初恒指30,000點計算，33,000點為支持位。此外，他預料今年港股市場波動度將顯著上升，一方面受中美貿易摩擦風險提升，令去年入場資金或將獲利回吐；另一方面，相較2016年和2017年，以長期投資為主的海外資金在2018年對港股市場的參與度更高。

不過，他相信香港經濟仍然穩健，目前為買入的好時機，看好消費和金融板塊。

紐銀梅隆看好內地互聯網



紐約梅隆高級策略師Simon Surtees(左二)相信，未來幾年中國仍是吸引資金流入的地方。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)紐銀梅隆(BNY Mellon)旗下Newton Investment Management Ltd新興及亞洲股票團隊投資組合經理Naomi Waistell昨於媒體圓桌會議上表示，2月科技股開始回調，認為屬於正常的回調，長線發展仍健康。以騰訊(0700)及阿里巴巴為例，旗下雲端服務及電子支付仍在發展中，未來盈利仍有不少增長空間，預計內地的互聯網、保健及消費服務行業將會帶來吸引回報。

今年聯儲局或再加息3次。近日美國10年期國債收益率四年多以來首次突破3厘水平，Insight Investment投資組合經理Robert Simpson指出，債息抽高短期會影響股票市場，但長線仍要視乎經濟和企業盈利增長等基本因素。他預計，債息不會於年內升至4厘水平。他料今年聯儲局將會再加息3次，息口將逐步正常化。

紐約梅隆資產管理(北美)高級投資策略師Simon Surtees指出，對於在岸人民幣保持中性至溫和正面的取態，預期將大致反映美元走勢，但若美國對中國實施特定的貿易關稅，該行態度將趨審慎。他相信，未來幾年中國仍是吸引資金流入的地方，根據過往經驗，預期證券獲納入指數的背景下，境外資金流入通常會增加，可能會出現2,500億美元至3,000億美元的潛在流入，令境外擁有量由目前的4%增至10%。中國經濟增長將受益於較高生產商價格、企業盈利能力呈現改善以及私人公司的資產負債狀況有所修復及環球需求強勁等利好因素，有助內地生產總值於今年達6.5%。

外資續湧入印度市場

Simon Surtees又指，新興市場如印度、阿根廷及俄羅斯將會繼續復甦。他預計，印度市場的外資參與在未來數年間會大幅增長，因其低基數效應、良好的人口組成狀況及政府改革，未來5年屬理想投資地點。