

十大屋苑周末二手成交24宗 復活節後最旺

全城搶樓

大埔賣咗破萬一

樓市嚴重「鬧盤荒」，全城用家出動盲搶盤，造就二手破頂潮此起彼落。大埔火車站上蓋新達廣場，有3房單位以685萬元易手，實呎攀上1.1萬元，比藍田鐵路上蓋匯景花園更貴，破盡歷史紀錄；鯉魚涌「居屋王」康山花園2房戶亦被用家搶至558萬元歷史高位。在上車熱潮下，天水圍嘉湖山莊非常熱鬧，有細單位於短短1小時內惹來16組客蜂擁睇樓，帶挈十大屋苑周末共錄24宗交易，為復活節後最旺。

大公報記者 林惠芳

政府放寬雙倍印花稅後，二手樓價再次反彈，個別用家擔心遲買更貴，選擇加快入市步伐，令二手屋苑破頂潮蔓延，連一直落後大市的大埔區樓價也破頂。市場消息指，大埔新達廣場4座極高層H室，實用面積620方呎，建築面積743方呎，3房間隔，新近以685萬元易手，折合實呎1.1萬元，建呎9219元，無論銀碼或呎價均攀上屋苑歷史高峰，甚至比藍田鐵路上蓋匯景花園實呎更高。資料顯示，匯景花園標準2房及3房單位，在過去1個月成交實呎介乎9250至10703元。

康山花園呎價創新高

據了解，上述單位原業主於1997年初以413萬元買入單位，在經歷1997年亞洲金融風暴、2003年「沙士」，以及2008年「金融海嘯」之後，該名業主終於守得雲開，以破頂價沽出物業，持貨17年帳面勁賺272萬元。

同時，多個屋苑大單位也連環破頂。中原地產分行經理伍錦基表示，將軍澳城中軒9座高層G室，實用731方呎，建築974方呎，只略為減價2萬元以793萬元易手，折合實呎10841元，建呎8142元，創同類單位新高。原業主於2006年以381萬購入，帳面賺412萬元。東涌東堤灣畔9座高層G室，實用821方呎，建築1102方呎，3房間隔，以725萬元沽出，折合實呎8831元，建呎6579元，創同類單位歷史新高。

二手樓缺盤嚴重，鯉魚涌富貴居屋康山花園也被搶爆，消息指，康山花園3座低層D室，實用面積484方呎，建築面積587方呎，獲用家以約558萬元連地價承接，創該屋苑史上2房新高，折合實呎11529元，建呎9506元，原業主於2010年以334萬元買入上址，帳面獲利224萬元。



▲天水圍嘉湖山莊細單位於1小時內惹來16組客蜂擁睇樓

值得留意，在上車客主導下，有「上車樂園」之稱的嘉湖山莊市況熾熱，過去周末狂錄8宗買賣，鑑於該屋苑「交吉」單位已買少見少，可供參觀的單位變得非常渴市，甚至惹來大批上車客蜂擁而上。

嘉湖細單位六年賺兩倍

中原地產分行經理馬斯力透露，嘉湖山莊樂湖居12座中層E室，實用448方呎，建築586方呎，單位業主開價308萬元，昨日首度開門供買家參觀，在短短1小時內

，合共吸引約16組客戶排隊輪候睇樓，並獲一位首次睇樓的用家即場不議價承接，折合實呎6875元，建呎5256元，屬市價。據了解，原業主於2008年底以約93.8萬元買入上址，帳面勁賺214.2萬元。

據了解，嘉湖山莊於過去周末共錄8宗買賣，帶挈十大屋苑於過去2日共錄24宗成交，按周上升4.3%，創復活節假期後新高。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤銷情理想，帶動各區二手交投亦造好，尤以新界區細價樓成為買家入市目標。

過去2日一手銷情		
地區	樓盤名稱	售出伙數
大角咀	奧朗·御峯	95
尖沙咀	GRAND AUSTIN	76
白石角	逸瓏灣	16
元朗	尚悅	9
深水埗	曉尚	6
荃灣	環宇海灣	3
元朗	漆柏	3
長沙灣	晉嶺	3
大角咀	浪澄灣	2
旺角	麥花臣匯	1
東涌	昇薈	1
尖沙咀	凱譽	3
西營盤	高士台	1
愉景灣	悅堤	1
大埔	富·盈門	1
筲箕灣	樂融軒	1
紅磡	昇御門	1
合計		223

全城瘋搶細價樓，主打細單位的大角咀奧朗·御峯減價重推，銷情叫好叫座，刺激新盤周末交投反彈逾1倍，狂錄223宗成交。見細單位被熱搶，華置（00127）旗下西環南里「迷你盤」亦加快步伐，今日啓動軟銷攻势，為短期內出擊鋪路。

信置（00083）減價10%重推的大角咀奧朗·御峯，以入場費342萬元作招徠，上周六開賣單日勁沽95伙，佔整體95%，全數開放式及1房單位被搶購一空，只餘下數伙特色戶待售。受到奧朗·御峯帶挈，新盤銷情進一步升溫，連同尖沙咀GRAND AUSTIN在內，過去周末全港共錄約223宗一手成交，按周大幅反彈逾1.7倍。

見細單位銷情標青，華置旗下主打200餘方呎單位的西環堅尼地城南里，也加快銷售步伐，發展商將於今日舉行項目首個記者會，推介樓盤主題，市場預料短期內發售。據悉，該項目合共提供92伙，包括84伙標準單位及8伙特色戶，全以「迷你戶」作主打，單位面積約210至268方呎，可謂迎合近期上車盤熱潮。

資金續流入 港股難跌

港匯持續強勢，金管局於周五紐約時段再向市場多注資82.15億元，令下週二結算的銀行體系戶口結餘增至2009.83億元。金管局於短短11日內已合共

本周公布經濟數據

14/07/2014

中國6月外國直接投資

歐盟5月工業生產

日本5月工業生產

15/07/2014

美國6月零售銷售、進口物價指數

16/07/2014

中國6月零售銷售、工業生產；第二季國內生產總值

美國6月生產者物價指數、工業生產、產能利用率

歐盟5月貿易收支

17/07/2014

香港6月失業率、綜合利率

美國6月新屋開工量

歐盟6月消費者物價指數

割價銷情緩 內房毛利續受壓

受調控政策影響，內地樓市今年銷售大不如前，更與去年上半年強勁銷售及快速達標率形成強烈對比。今年二三線城市更是重災區，成交急劇下跌，令不少發展商削價促銷，但銷情仍未能扭轉。據房企公布上半年銷售數據，雖然合約銷售按年上升，但升幅明顯放緩，且均價普遍明顯下調。其中內房龍頭企業中國海外（00688）上半年銷售更按年下跌9%，是自2002年以來首次錄得按年下滑。與此同時，主攻三四線的內房企陸續發出盈警。在種種不利情況下，分析預料，下半年內房企將繼續減價促銷，加大力度去存貨，而隨之而來的就是利潤空間將進一步收窄。

多間房企發盈警

綜觀衆內房企上半年的合約銷售，普遍達標率偏低，主要受到今年各城市的庫存過高及成交量急跌影響，令內房企縱然割價仍難以快速去存貨，其中杭州、常州及寧波等長三角的二三線城市庫存最為嚴重，並出現有發展商資不抵債而倒閉的情況。在此情況下，內房企今年首五個月的銷情均差強人意，達標率奇低。至5月中下旬，內地傳出除四大一線城市外，其他城市將按其情況適當放寬限購，刺激內房股即時急升的同時，內房企亦把握時機促銷，如中海外為求追半年指標，6月就在內地實施名為「海嘯行動」的大規模減價促銷，部分項目降價幅度近兩成，使其能順利完成全年目標逾五成。不過值得留意的是，與去年同期比較，當時中海外達標已逾八成，故今年銷情慘淡可想而知。

與此同時，中海外旗下主攻三四線城市的中海宏洋（00081）則發盈警，預料公司擁有人的綜合淨溢

向市場注資371.15億元，反映資金持續流入，但港股卻未見受惠，成交未見大增之餘，市場又憂慮歐債危機重臨，令港股上周累跌313點。證券業人士認為，葡萄牙銀行出現問題是個別事件，對港股影響不大。雖然未見資金流入港股，但資金流入香港對恒指始終有支持，料恒指7月份將於23100點至23200點水平拉鋸，上下三百點落。

港股上周五微跌5點至23233點，全周累跌313點；國指升11點，報10489點，全周累跌110點。展望本周將有多個經濟數據公布，包括中國6月外國直接投資、零售銷售、工業生產及第二季國內生產總值數據，而美國亦將公布6月零售銷售、進口物價指數等等，將是本周焦點所在。不過，業界普遍認為7月份大市將持續悶局，難有大突破。

市場或借加息炒作

騰訊基金管理投資管理董事沈慶洪表示，葡萄牙第二大貸款銀行出現財困，只是個別公司問題，並不涉國債，認為投資者無需太過擔心。他續稱，除非陸續有金融機構出事，否則對市場不會有太大影響。近日港匯強勢，反映資金流入香港。他指出，港股成交未見大幅增加，資金未見流入股市，但淡友對此有一定戒心，恐造淡時遭好友夾淡倉，料

恒指不會大幅下跌，但上升空間亦有限。

他預期，恒指將於23100點至23200點水平拉鋸，上下三百點上落，即上望最多23500點至23600點，22900點為支持位。他估計，整個7月恒指將持續悶局，直至8月份上市公司開始公布中期業績，及屆時「佔中」的情況，才可決定未來恒指走勢。另一方面，他表示，近期美國短息有所上升，反映市場預期美國可能提早加息，更有分析指最快或於明年3月加息。他不排除有投資者借此炒作，令大市出現調整，呼籲投資者留意。

投資者可趁低吸納

永豐金融集團研究部主管涂國彬亦認為，葡萄牙銀行問題相信對金融市場的衝擊不大，只會影響市場短線情緒，相信港市調整過後相信將會重拾中線走勢。他續稱，滙港通即將實行，經濟環境又在轉佳情況下，恒指出現上升趨勢的機會較大，下半年港股前景看俏。

技術上，他預期恒指短線支持為23000點關口及6月底低位22802點，阻力則十分明顯，為23500點以上，而近日高位則為23626點，恒指正逼近短線支持水平。不過，考慮到中線港股基本面仍向好，假如港股逼近23000點，投資者宜趁低吸納。事實上，他指出，資金未見流出港股，港匯走勢繼續偏強，金管局繼續向市場注入資金，故雖然短線出現利淡因素，但投資者亦不必過分恐慌。

759擬年開7間「微百貨」

能做到街知巷聞的CEC國際（759阿信屋，下稱「759」）（00759），主席林偉駿表示4年以來，公司就是靠着「不會放過任何一個機會」，一路走來的，未來亦計劃將759發展成「微百貨」，目標今年內開設6至7間，同時亦不排除將來進軍餐飲業的可能性。

759主席林偉駿表示，集團現時目標開設更多間的「微百貨」，店內有不同區域售賣不同種類的產品，如零食、食品、化妝品等，形式與多年前的大型百貨公司「八佰伴」相似，將陸續引入其他類別的產品，故未來租舖亦會傾向尋找較大型的店舖，預計今年全年會有6至7間「微百貨」開設，全部均已選定了舖址，最快的一間位於馬鞍山，目標下月底前開幕。

對於早前有報道指759將進軍餐飲業，於深水埗開設雲吞麵店，林偉駿笑言「一場誤會」。他解釋，該間雲吞麵店的確是屬於759，不過是因為該區有一間相識已久的雲吞麵店賣盤，故暫時將一群「老相識」的麵店員工聘請至759，同時着同事留意有否適合位置開設雲吞麵店，讓該群麵店員工可重新投入原先的工作，而將於下月開設的雲吞麵店，正是由此以來。不過正如他的宗旨——「不會放過任何一個機會」，他並不排除未來走進餐飲業的可能性，該雲吞麵店的經營情況或許可讓他有一個初步的了解。

另外，亦有報道指759獲邀加入香港電視（01137）正在籌備的網購商店平台，林偉駿直認不諱。他指出，雖然王維基目的是想透過網購商店平台，發展其電視業務，而一旦未來港視成功獲得牌照，該平台或存在關閉的可能性，但他重申其「不會放過任何一個機會」的宗旨，既然有新商機，何樂而不為？



林偉駿（右）表示，「微百貨」今年內目標開設6至7間

中國伽碼折讓六成供股

內地醫療器械生產商中國伽碼（00164）昨晚發表公告指，公司將進行供股計劃，涉及股份介乎21.988億股至22.913億股，每兩股股份可獲發1股供股股份，認購價為0.068元，較前收市價0.169折讓59.8%，集資約1.49億元至1.56億元，名匯證券及世博證券為其聯席包銷商。公告指，供股所得資金的50%至70%將用作償還貸款之用；餘下的則作投資及發展消閒、款客、旅遊、娛樂及博彩相關業務。供股後，中國伽碼總發行股數將由43.98億股，大增50%至65.97億股。

英達公路中遠工貿訂合營協議

英達公路再生（06888）宣布，與中遠集團總公司旗下「中遠香港工貿」訂立合營公司協議，合營公司註冊資本5萬元，英達、中遠香港工貿將各持51%、49%股權。英達公路上周發出盈警，預計上半年盈利或按年大幅下降。

公司	今年上半年(人民幣)	按年變幅	達標率	毛利率預測(花旗銀行)
萬科(02202)	1009億元	+21%	50%	25-26%
中國海外(00688)	730億港元	-9%	52%	30-35%
恒大地產(03333)	693億元	+55.4%	63%	25-30%
碧桂園(02007)	584億元	+74%	46%	25%
世茂房地產(00813)	321億元	-1%	40%	32-33%
融創中國(01918)	298億元	+26%	46%	28-29%
富力地產(02777)	258億元	+39%	37%	30-35%
雅居樂(03383)	217億元	+34%	45.1%	25-30%
龍湖地產(00960)	203億元	-9%	36%	25-30%
花樣年(01777)	18億元	-49%	12%	30%</td