

二手續跌價一城呎價失守萬元

擎天價跌20% 重返五年前

樓價跌不停，無論豪宅以至上車盤無一幸免。九龍站擎天半島本月甫開單，樓價已跌至五年前，涉及三房戶僅以1550萬元易手，與樓下單位2011年造價相若，較2014年高峰時跌兩成；而去年爭崩頭的沙田第一城，有凶宅同層戶劈至300萬元賣出，創近兩年新低；樓價急挫，有投資者三年前買入鯉魚涌太古城，近日「SSD刑滿」沽貨幾乎無錢賺，為藍籌屋苑敲響警號。

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，九龍站擎天半島3座高層C室，實用面積809方呎，原業主於本月初放盤，索價1700萬元，見豪宅承接乏力，大幅劈價至1550萬元售出，實用呎價19159元。事實上，較其低兩層的C室單位，於2011年初曾以1500萬元易手，換言之，今次成交價已跌至五年前水平。而同類單位2014年做價曾達1985萬元，差價達400萬元或兩成。

上車盤跌勢同樣誇張，美聯營業經理何智豪透露，沙田第一城42座高層H室，實用面積304方呎，原業主於去年7月份「樓市大時代」之際，索價428萬元放盤，惟一直未獲承接，隨着樓價見頂回落，原業主七度劈價共30%，近日終以300萬元售出，為2014年2月份以來全屋苑造價新低，實用呎價同時失守1萬元，僅得9868元水平。

據資料顯示，上述單位同座中層H室，去年12月份造價也要420萬元，如今只有短短四個月再降29%，跌勢非常誇張。消息人士指，今次單位成交價極低，因物業鄰近有兩伙凶宅，包括同層有單位曾發生跳樓事故，樓上B室曾經也有事發發生，凶宅鄰居一般要賣平10%至15%才有承接。

太古城「SSD刑滿」貨僅賺3萬

樓價插水，近年買入的單位變高危「蟹貨」，即使三年前買入太古城也幾乎無錢賺。中原區域營業經理趙鴻運表示，太古城南海閣極高層E室，實用面積488方呎，今年1月叫價790萬元，剛以696萬元交吉

賣出，原業主於2012年9月斥655萬元買入單位收租，月租18500元，撇除租金收入，扣除釐印費等開支後，只賺約3萬餘元離場，賺幅之少，為太古城近年罕見。

其餘大型屋苑也陸續出現三年SSD「刑滿」沽貨，惟幾乎是平手離場的個案。中原副分區營業經理溫明峯透露，馬灣珀麗灣6座低層G室，實用面積531方呎，成交價438萬元，比同座中層G室去年11月造價530萬元回落17.4%，原業主於2013年1月以412萬元入市，持貨三年多，扣除使費只賺約7萬元。利嘉閣分行經理劉浩勤謂，日出康城領峰8座低層RC室，實用面積654方呎，成交價550萬元，實呎8410元，原業主於2012年底斥520萬元二手中市，持貨至今三年多，扣除使費只賺約3萬餘元。

美聯聯席區域經理梁仲維指出，荃灣中心4座高層A室，實用面積324方呎，成交價308萬元，實呎9506元，比同類單位去年7月高峰價373.8萬元回落約17.6%。中原地產副區域營業董事歐陽振邦謂，荔枝角曼克頓山6座中層H室，實用面積576方呎，月初索價880萬元，現以795萬元易手，實呎13802元，創屋苑近半年呎價新低。

據中原地產統計，十大屋苑於過去的周末共錄10宗成交，與前周一一樣，其中天水圍嘉湖山莊佔四宗，已屬十大屋苑中最旺。另一方面，市場消息指，大角咀埃華街1號A地鋪，面積380方呎，劈價至2100萬元蝕住放賣，以2012年買入價2228萬元計，單計帳面已蝕128萬元。

過去周末部分矚目劈價成交

地區	成交單位	叫價(萬元)	成交價(萬元)	減價幅度	備註
九龍站	擎天半島3座高層C室	1700	1550	8.8%	返回2011年同類價位
沙田	沙田第一城42座高層H室	428	300	29.9%	2014年2月後屋苑造價新低
鯉魚涌	太古城南海閣極高層E室	790	696	11.9%	3年SSD刑滿，扣除使費只賺約四萬
荃灣	荃灣中心4座高層A室	320	308	3.8%	比同類單位高峰價回落近18%
馬灣	珀麗灣6座低層G室	508	438	13.8%	3年SSD刑滿，扣除使費只賺約七萬

阿里6.7億私有化Bona Film

【大公報訊】阿里影業（01060）宣布，已完成私有化Bona Film Group，支付對價總額約8600萬美元（約6.7億港元）。

去年底阿里影業披露，以投資者身份參與收購曾於納斯達克上市的Bona Film Group，有關收購是通過Mountain Tiger。

International Limited提出的一項私有化交易進行。

阿里影業董事會表示，該集團間接持有Bona Film Group約8.94%股權，有關合併協議的所有先決條件均已達成，並於上周五（8日）完成。

潤地200億人幣票據獲准發行

【大公報訊】華潤置地（01109）昨日宣布，公司已收到中國銀行間市場交易商協會發出的接受註冊通知書，獲悉中期票據發行已在中國銀行間市場交易商協會申請註冊及建議在中國境內銀行間市場發行總額不超過200億元人民幣中期票據。公司中期票據發行涉及的募集說

明書等信息披露文件，將於發行時在中國貨幣網和上海清算所網站上刊登。集團早前表示，已向中國銀行間市場交易商協會申請註冊及建議在中國境內銀行間市場發行總額不超過200億元人民幣中期票據。

永達擬9億購江蘇寶尊股權

【大公報訊】永達汽車（03669）昨日宣布，斥資合共7.64億元（人民幣，下同），折合約9.17億港元，收購江蘇寶尊的100%股權，以及向江蘇寶尊增資，用於收購賣方旗下18家附屬公司剩餘股權，剩餘股權收購總價為4.899億元，即等於增資金額。江蘇寶尊主要從事投資控股業務。待收購事項完成後，江蘇寶尊將持有賣方旗下18家附屬公司的100%股權，即在常州地區擁有18家品牌4S店，其中包括五家寶馬、五家別克、四家雪佛蘭、兩家凱迪拉克、一家榮威及一家一汽豐田4S店。

據此，該集團將收購江蘇寶尊的100%股權，涉資2.74億元；並向江蘇寶尊增資，用於收購賣方旗下18家附屬公司剩餘股權，剩餘股權收購總價為4.899億元，即等於增資金額。江蘇寶尊主要從事投資控股業務。待收購事項完成後，江蘇寶尊將持有賣方旗下18家附屬公司的100%股權，即在常州地區擁有18家品牌4S店，其中包括五家寶馬、五家別克、四家雪佛蘭、兩家凱迪拉克、一家榮威及一家一汽豐田4S店。



▲沙田第一城近日有凶宅同層兩房單位僅以300萬元易手

◀九龍站擎天半島本月甫開單，樓價已跌至五年前水平

海天晉九日累售逾300伙

【大公報訊】記者林志光報道：農新年過後，不少新盤開售均遇冷風，唯獨新地（00016）將軍澳及何文田兩盤有穩健銷情，約半個月內便售出逾400個單位，套現逾70億元。

過去半個月雙線出擊賣樓的新地，其中上價樓盤將軍澳海天晉昨日進行第三輪抽樓，戰鼓三擂，其勢稍衰而未竭，所發售的98個單位，料可沽逾80%，當中涉及



▲海天晉昨日第三度賣樓，市場料售約80個單位

少量投資者連掃入兩伙的單位佔20個。另歌唱組合草蜢成員之一蘇志威，其妻劉小慧昨日亦有現身賣樓現場，稱是其母買樓。

美聯住宅部行政總裁布少明稱，該行有兩組認購兩伙的客戶，各斥約1600萬元。受到一手賣樓影響，將軍澳二手稍放緩，本月底暫錄約40宗，較上月同期減約近三成。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑指，該盤受區內換樓及分支家庭需求支持，而本月底有不少樓盤開售下，預期一手成交或達1000宗，比上月多逾兩成。

新地副董事總經理雷霆表示，截至昨日止，海天晉過去9天已售出逾300個單位，套現逾25億元。新地代理助理總經理陳漢麟補充說，買家中，同區客佔約一半。因現餘貨尾極少，公司最快今日會再推單位應市，本周末揀樓。

除海天晉外，新地於上月底復活節假期開始推售的何文天鑄二期，雷霆指至今已累售近130個單位，而日前公布售價的

第五批42伙平均呎價約3.28萬元，並已決定於本周五再賣一批單位，累售數字料可增至150個。

yoo Residence減價賣貨尾

據該公司剛公布的銷售安排，新添於本周五賣的41個單位，售價由1座5樓D室的1970.54萬元，至5座25至26樓頂層複式單位的9543.53萬元不等。據資料顯示，該盤暫已售近130個單位，套現約50億元。

此外，綜合市場消息指，一手市場過去兩日共售約140個單位，唯一切以一手住宅物業銷售資訊網為準。而對上周末、連清明假在內的三日，一手共售約260個單位。

另由資策等發展的銅鑼灣yoo Residence，昨日宣布變相減價賣貨尾單位；新增折扣優惠包括其中90天付款辦法減樓價3%之餘，發展商還贈送最高23.5%的印花稅現金回贈、24個月管理費；如認購多於一伙，則再多獲樓價1%至2%現金回贈。發展商會提供過渡性貸款。

滙豐料深港通下季開通

【大公報訊】記者黃裕慶報道：內地與香港的監管機構都說深港通將於年內推出，惟具體日期至今仍未公布。滙豐環球研究常務總監孫瑜表示，由於基本條件都已具備，估計深港通的開通日期可能於6月前正式宣布，及於第三季度落實。若估計準確，相信對內地A股獲納入MSCI指數有很大幫助，「概率超過一半」。

或6月前宣布 助A股納MSCI

MSCI早前公布將於6月開會，討論是否將A股納入MSCI新興市場指數，並於同月公布結果。孫瑜指出，與一年前相比，內地在推動A股進入MSCI指數已作出很大改善，例如單一機構的QFII投資額度，以及基金贖回安排等；此外，內地股市的市盈率較高位顯著回落40%至60%，為國際投資者提供較佳的入市機會。貝萊德（BlackRock）今年1月於香港推出A股ETF基

金，反映投資者對A股日漸受落。

孫瑜身兼滙豐環球研究香港／中國證券研究及中國區證券策略主管。一旦深港通落實，他相信內地機構投資者和散戶都可能投資港股，原因是港股的估值相對便宜；另一方面，雖然深圳上市公司的估值較昂貴，惟選擇多，可供投資的股票大大增強，政府亦已推出多項措施應對。

由於市場情緒趨穩，加上資金重新流入香港市場，以及公司盈利預測再向下調整的走勢已基本結束，孫瑜表示，由現時至年底，預期國企指數有望上漲15%，見10000點水平。相對而言，由於內地A股估值仍然偏高，滙豐較為看好H股；行業方面，則預期新經濟板塊會跑贏舊經濟板塊。

滙豐預測恒指年底將見21000點，即較現時有5%的上升空間。孫瑜解釋，港股對利率相對敏感，雖然市場預期美國今年

加息步伐緩慢，惟市場預期可加息步伐長至未來數年。他續說，香港主要透過房地產價格調整利率，雖然樓價已較高位回落10%至15%，但今年仍有機會再輕微下降。

不過，他說：「肯定不會出現1997年的恐慌式下跌」，原因是置業人士的持貨能力大大增強，政府亦已推出多項措施應對。

▲滙豐環球研究常務總監孫瑜
大公報記者麥潤田攝

港股短線偏淡 兩萬關爭持

【大公報訊】記者李潔儀報道：港股上周五（8日）戲劇性地出現單日轉向，恒指收復失地並進帳逾百點。不過，本周市場焦點落在中國經濟數據，還有美國企業業績及當地經濟情況。分析員預期，港股短線處於震盪偏淡的狀態，甚至有機會跌穿兩萬點關口。

中美經濟數據受關注

市場憧憬產油國在4月中於多哈舉行的凍產會議可望達成協議，刺激紐約期油及布蘭特期油上周齊齊炒高逾6%。

信達國際研究部副主管趙曉文認為，投資者可留意相關油股，但要「轉身快」。他續說，近期資金流入新能源汽車相關股份，以電池生產商為主，例如天能動力（00819）及超威動力（00951），還有防

守性及息率較高的體育用品股，留意個別有機會炒落後。

不過，趙曉文提到，要留意美國企業本周繼續公布季度業績，普遍在第一季業績表現差；另外，中國亦會公布多項經濟數據，預期港股短線在19800點至20700點區間上落。

圓匯強 日央行未出手添憂

另外，富昌金融研究部總監譚朗蔚表示，港股上周末段已見積弱，相信短線仍然處於震盪偏淡的狀態，甚至有機會跌穿兩萬點關口。他提到，日圓匯價近日走勢轉強，以往日圓兌每美元升至110水平時，日本央行定必出手，惟近期日圓衝破108水平，日本央行則未有動作，因此他擔心當中或隱藏利淡因素。

【大公報訊】停牌五年多的大唐潼金（08299）於今年1月遭聯交所取消上市地位，並隨即申請進行覆核，但始終難逃退市的命運。

大唐潼金昨日公布，接獲聯交所引述創業板上市覆核委員會指出，經考慮公司及上市部門所提供的文件，覆核委員會維持委員會的決定，即公司的復牌建議並不可行及按創業板上市規則第9.14條的規定取消公司之上市地位。

大唐潼金表示，該公司現正徵詢法律及財務顧問的建議以處理覆核委員會所關注的依據及繼續跟進可行的行動、運作及措施以逆轉覆核委員會的決定。公司的目標是專注作出最大努力以維護公司的上市地位及公司股份恢復在聯交所買賣。公司將繼續停牌，直至另行通知。