

# 君傲灣樓王售1268萬月貴10%

樓價高處未算高，買家不斷恐慌性入市！將軍澳君傲灣一伙三房海景樓王，剛以1268萬元易手，實呎達16010元，無論成交價或呎價均創屋苑歷史新高，並較同類單位上月成交價抽升118萬元或逾10%。

大公報記者 林惠芳

中原地產副分區營業經理伍錦基透露，君傲灣於24小時內兩度錄高價成交，其中三座極高層D室，實用792方呎，採三房套間隔，另設士多房，享西南永久海景，本周三以1268萬元售出，實呎16010元，造價及呎價均創屋苑新高。原業主2005年以約565萬元購入單位，帳面獲利703萬元或1.2倍。

## 漆8呎價1.92萬貴絕沙田

相隔不足24小時，該屋苑一座高層D室，實用786方呎，同樣採三房套間隔，另設士多房，以1248萬元易手，實呎15878元，成為屋苑的造價及呎價紀錄次高。原業主持貨四年，帳面賺344萬元或38%。

值得注意，對上同類成交於二月份錄得，是三座高層D室，實用794方呎，位於剛誕生的樓王同座，成交價1150萬元，換言之，同類貨於短短約一個月已擡高118萬元或10.3%。同時，區內居屋一併擡升！

世紀21物業分行經理魏仕良透露，將軍澳廣明苑A座高層15室，實用429方呎，剛以465萬元連地價成交，實呎10839元，創屋苑呎價紀錄。

各類物業均出現恐慌性入市。大圍豪宅

屋苑漆岸8號，繼屋苑一個車位以350萬元易手，貴絕新界區後，消息指出，漆岸8號一座高層A室，實用1250方呎，獲買家以2400萬元承接，實呎達19200元，料創沙田區二手樓呎價新高。資料顯示，原業主於2012年9月以約1809萬元購入上址，持貨約四年多，帳面獲利約591萬元。

## 太古城1114呎戶售2130萬

上車客搶盤若渴，消息指出，沙田中心東寧大廈高層A室，實用288方呎，以460萬元易手，實呎達15972元，破盡屋苑呎價紀錄。另中原地產分行經理林偉明表示，粉嶺牽晴閣11座高層F室，實用401方呎，以503萬元售，為屋苑兩房戶造價首越500萬元，實呎12544元，為一周內第二度創新高。中原地產分區營業經理陳輝麟表示，青衣海欣花園六座高層E室，實用465方呎，享海景，獲用家以638萬元購入，實呎13720元，亦屬屋苑呎價新高。

中原地產資深區域營業經理張光耀透露，鯉魚涌太古城紫樺閣高層H室，實用1114方呎，享全海景，售2130萬元，為屋苑今年分層標準戶最高造價。



將軍澳君傲灣呎價衝上1.6萬元，創歷史新高

## 維港頌首76伙最快下周開價

【大公報訊】記者林志光報導：長實(01113)推盤馬不停蹄，繼元朗意花園及馬鞍山星灣海後，北角維港頌首批約76伙的售價，亦最快下周公布，並同時正式開放示範單位。另今年首季賣樓套現近90億元的會德豐地產，再安排兩個貨尾盤共93伙於下月2日發售。

長實地產投資董事黃思聰表示，本周六及周日接受特別客戶以預約方式，參觀該盤的示範單位，包括實用面積達1594方呎的四房大單位，緊接下周，有機會公布該盤首批最少76伙的售價，該批單位由一至四房不等，定價難以現時港島物業作參考。除開價外，示範單位亦正式向公眾開放。他指，該類近1600方呎的四房大單位，公司會保留相當數量以招標方式出售，甚或在海外出售。

此外，會德豐地產常務董事黃光耀稱，公司今年首季的賣樓收入已超過88億元，其中

將軍澳Monterey佔約57.4億元，因該盤稍後始有銷售部署，現加推何文田One Homantin及屯門NAPA兩個樓盤的單位應市。One Homantin新一批公布售價的57伙單位，折實售價由955.3至2368.4萬元不等，平均折實呎價約23577元；NAPA則新推46伙，折實售價約575.2萬至925.7萬元不等，平均折實呎價約12046元。兩盤新推單位均較之前提價約3%，並各安排47伙及46伙於下月2日發售。

加價不手軟的恒地(00012)，昨日將馬鞍山迎海、御峰四伙貨尾單位加價發售，其中15座3樓A室，最新售價為2538.2萬元，約較七個月前急升逾14%；另三伙12座B室單位，則加價5%，較上月貴逾100萬元。恒地又公布該盤新一批18伙位於15座的售價，由2504.6萬至2838.6萬元，並同時安排8伙於下周五發售。

## 西鐵項目中小型單位佔7300伙

【大公報訊】記者林志光報導：西鐵上蓋物業發展項目為政府提供大量房屋供應外，亦為市場提供大量中小型單位供應，過去七年已成功招標的七個項目中，實用面積少於539方呎的中小型單位佔逾65%，接近7300伙。

自政府2011年重拾土地供應主導權後，鐵路項目便成每年供地建屋的主要來源之一。其中屬於政府所擁有的西鐵站上蓋項目，約七年間便成功推出七個項目。根據政府及發展商提供的資料，該些項目能興

建的總單位量接近1.12萬伙。

因政府在每個項目的地契內，都規定發展商必需興建一定數量實用面積少於539方呎的中小型單位，以滿足上車人士所求，比例由項目總單位量51%至約75%不等，令此類中小型單位多達7280伙，深水埗南昌站匯豐佔最多，約2485伙。

此外，政府將在下季推出的西鐵錦上路站首期項目，可建樓面約123.67萬方呎，提供約1650伙，估計如加入類似發展限制，中小型單位佔比例約50%至60%。

## 西鐵上蓋物業發展提供中小型單位

上蓋項目	單位數目*	屬中小型單位#	發展商
深水埗南昌站(匯豐)	3313伙	2485伙	新地
荃灣西站城畔(全·城匯)	953伙	588伙	華懋
荃灣西站灣畔(海之戀)	2406伙	1235伙	長實
朗屏站北地盤(朗屏8號)	912伙	624伙	嘉華及信置
荃灣西站六區(柏傲灣)	983伙	608伙	新世界及萬科
朗屏站南地盤	720伙	428伙	華懋
元朗站	1876伙	1312伙	新地
總數	11163伙	7280伙	—

備註：\*號為估計或實際所建數目  
#號為地契訂明或實際所建數目(實積約538.2方呎或以下)

## 尚匯一房戶劈價六球離場

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手樓掀破頂潮之際，多個新晉屋苑卻不斷出現現讓。入伙五年的灣仔尚匯錄大劈價成交，一伙迷你戶減價逾600萬元或44%，以773.5萬元蝕賣，原業主持貨六年慘蝕逾330萬元。

消息透露，尚匯低層C室，實用368方呎，一房間隔，原業主於2011年3月以1061萬元一手買入後，於2013年起放盤，索價1400萬元，唯一直乏人問津，累計劈價超過

600萬元，終以773.5萬元賣出，帳面蝕約287.5萬元或27%，連使費損手逾330萬元。

另消息稱，2011年開賣的跑馬地紀雲峰低層B室，實用1451方呎，連車位，對落一層是凶宅，減至3200萬元沽出，實呎22054元。據資料，原業主於2011年底以3336萬元購入單位，後來斥約95萬元買入車位，總額3431萬元，現沽出帳面損失約231萬元，若連釐印費及佣金扣損手超過370萬元。



2007 - 2017



www.psbcb.com

## 中國郵政儲蓄銀行發佈上市後首份年報 經營管理取得顯著成績 淨利潤同比增長 14.11%

中國郵政儲蓄銀行是中國領先的大型零售銀行，定位於服務社區、服務中小企業、服務「三農」，致力於為中國經濟轉型中最具活力的客戶群體提供服務。同時，郵儲銀行積極服務於大型公司客戶並參與重大項目建設，為中國經濟發展做出了重要貢獻。2016年9月28日，中國郵政儲蓄銀行在香港聯合交易所主板掛牌上市，圓滿完成「股改—引戰—上市」三步走改革路線圖。通過引入戰略投資者和H股發行上市，郵儲銀行的盈利能力、公司治理能力、風險控制能力、各項業務創新發展能力顯著提高。

2016年，面對錯綜複雜的經濟金融形勢和艱巨繁重的改革發展任務，郵儲銀行堅持審慎穩健的經營理念，以建設一流大型零售銀行為統領，主動適應經濟發展新常態，深化改革，調整結構，嚴控風險，圓滿完成各項任務，經營管理取得顯著成績。

**資產規模快速增長，盈利水準穩步提升。**截至2016年末，銀行資產規模達8.27萬億元（人民幣，下同），同比增長13.28%；各項存款餘額7.29萬億元，同比增長15.56%；各項貸款總額3.01萬億元，同比增長21.80%。全年淨利潤397.76億元，同比增長14.11%。

**深化改革步伐加快，發展動能充分激發。**圓滿完成H股發行上市，獲得海內外知名機構大規模投資，募集資金591.5億港元，是近兩年全球最大IPO項目，有效提升公司治理水平和綜合競爭實力。推動事業部制改革，成立三農金融事業部，為「三農」金融服務進一步做大做強、做專做精奠定堅實基礎。綜合化經營佈局邁出新步伐，中郵消費金融業務發展和風險管控實現良好開局，積極申請設立中郵金融租賃有限公司（籌）。

**轉型發展亮點紛呈，業務結構持續優化。**2016年，郵儲銀行零售金融穩中有進。報告期內，郵儲銀行網點近4萬個，個人客戶達5.22億戶；個人存款餘額6.21萬億元，較上年末增加8,235.36億元，增長15.29%；個人貸款總額為1.58萬億元，較上年末增加3,596.05億元，增長29.41%。深耕銀政擔合作平台，著力服務現代農業，做大新型農業經營主體貸款規模；佈局民生領域、政銀合作領域、「雙創」領域小微金融業務，加快傳統金融業務轉型；成立「郵你有家」消費產業聯盟，開展「幸福·加郵」主題營銷，個人消費貸款新增3,647.23億元，同比增長49.49%，餘額突破萬億元。公司金融快速拓展，公司存款新增1,574.17億元，同比增長17.16%；貸款優先支持國家戰略產業和新興產業，強化投資債聯動，滿足客戶多元

化融資需求，新增984.12億元，同比增長10.03%。金融市場業務順應供給側結構性改革，創新「融資+融智」業務模式，主動服務穩增長、調結構、惠民生、防風險大局。與此同時，郵儲銀行手續費及傭金淨收入快速增長，增幅達32.59%；中間業務收入呈上漲態勢，其中理財手續費收入上漲103.15%，託管業務收入上漲89.13%。

此外，郵儲銀行積極推動互聯網金融發展，全面啟動互聯網金融發展規劃，重點打造「郵e貸」系列產品，電子支付交易量翻番。2016年，電子銀行客戶數達1.85億戶，較上年末增長23.47%；電子銀行交易替代率達81.78%，較上年大幅提高了10.08個百分點。

**風險管控成效顯著，資產質量保持優良。**推進全面風險管理，強化資本約束，確立風險偏好和風險管理政策，優化風險限額動態調整機制；促進資產合理配置，優化資產質量管控，實施不良貸款增量與餘額雙控機制，審慎充分計提減值準備；積極構建內部評級體系和風險數據集市，提升風險量化管理水平與決策支援能力；紮實推進內控體系建設，持續強化內控管理基礎。報告期內，郵儲銀行不良貸款率0.87%，撥備覆蓋率271.69%，資產質量優良。

**能力建設持續推進，管理效能全面提升。**積極開展科技自主創新，推動「十三五」IT規劃建設，成功推進互聯網金融雲平台、零售信貸工廠等94項重點工程，區塊鏈技術應用取得突破性進展，軟件研發中心通過CMMI3國際認證，信息科技風險總體可控，主要業務系統交易成功率保持較高水平。強化資產負債統籌管理，加強資產配置與資本約束間的聯動，促進資產負債規模、風險、收益的協調穩健增長；完善利率管理機制，上線產品定價管理系統，優化FTP曲線構建方式，切實增強定價能力。通過優化預算管理模式，強化財務集中管控，積極推進財務轉型，財務管理基礎有效夯實，效益凸顯。