

十大屋苑周末成交挫七成

新高價遍地開花 景明苑德福花園呎價破頂

樓市經過兩個多月大旺期後，近周市場交投均稍作整固。四大代理行各自統計的十大屋苑周末成交，有下滑趨勢，過去兩日所錄成交下跌最嚴峻竟達六至七成。不過二手價錢卻依然堅挺，其中將軍澳景明苑及九龍灣德福花園，均出現新高呎價成交個案。

大公报記者 林志光

二手成交價不斷向上衝，連帶公屋及居屋等資助房屋市場的二手價，最新也屢開破頂個案，或導致部分買家有「窒息感覺」。四大代理統計的十大屋苑於過去兩日的周末成交，除利嘉閣連續兩個周末均是12宗外，其他三家代理的數字，均見顯著下跌，當中美聯物業及香港置業所錄跌幅更達62.5%及71.4%，中原則錄跌37.5%。

業主看升樓價 買家觀望

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，各區新盤湧現市場，搶去部分二手市場購買力之餘，二手成交價卻屢見新高，破頂熱潮甚至蔓延至居屋及公屋市場，令二手業主在預料樓價升勢持續下，收窄議價空間，個別優質單位更冀新高價才出售，現象令不少買家入市步伐放慢。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，各區屋苑放盤經過早前被大量吸納後，現時普遍業主叫價心雄，部分更反價5%或以上，導致買賣雙方拉鋸，影響成交量。

交投減少，新高價卻遍地開花。中原分區經理伍錦基透露，景明苑C座低層5室，實用面積401方呎，業主於去年底以430萬元於自由市場放盤，最終只接受5萬元的讓價，剛以425萬元沽出，呎價近1.06萬元，屋苑的呎價紀錄；成交價亦是該屋苑兩

房的新高。而祥益地產營業董事胡志偉稱，屯門偉景花園B座高層G室兩房單位，實用面積408方呎，剛以406萬元成交，為屋苑兩房單位首次出現逾400萬元的成交個案。另市場消息指，樓齡超過30年的德福花園O座一個頂層一房單位，實用面積約355方呎，成交價達498萬元，呎價超過1.4萬元成屋苑新紀錄。

珀御周三賣70伙 現超購26倍

此外，過去兩日一手市場除北角維港頌作第二輪銷售外，其他樓盤以賣貨尾單位為主，令過去兩日的新盤成交數量不多，錄約120宗，較對上周六及日全屬貨尾單位的約60宗翻番，其中維港頌佔近80宗。而本周預計有屯門珀御的次輪銷售，及九龍塘賢文禮士的首輪銷售。其中新地(00016)於本周三賣珀御70伙，據市場消息指，現暫錄得約1920個登記，超額認購逾26倍。而尚未正式公布首輪銷售安排的賢文禮士，華懋銷售部總監吳崇武表示，公司最快於本周末發售該盤，現時收票情況理想，按已公布售價的50伙計，已錄約1倍超額認購登記；公司亦正積極考慮短期內加推單位應市。另嘉華(00173)安排啓德嘉匯7座2樓C室及3樓C室兩伙，於本周四賣。



▲青衣盈翠半島1座高層以1212萬元沽出，創同類單位新高價

大公报攝

最新二手高價成交個案

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
將軍澳景明苑	C座低層5室	401	425	10599	屋苑新高價
青衣盈翠半島	1座高層A室	771	1212	15720	同類單位新高價
屯門偉景花園	B座高層G室	408	406	9951	兩房成交價首逾400萬
九龍灣德福花園	O座頂層單位	355	498	14028	屋苑新高價
荃灣麗城花園二期	8座中層C室	572	610	10664	同類單位新高價
北角昌苑	中層A室	495	640	12929	新高價成交

過去周末十大屋苑成交統計

時期	中原地產	美聯物業	利嘉閣	香港置業
過去周六及日 (宗)	10	6	12	2
對上周末 (宗)	16	16	12	7
跌幅 (%)	37.5	62.5	-	71.4



▲偉景花園現首宗屋苑兩房單位逾400萬元的成交個案

大公报攝

港有條件成大灣區金融中心

【大公报訊】記者李潔儀報道：中央提出要研究制定「粵港澳大灣區」城市群發展規劃，財經事務及庫務局局長陳家強認為，香港可為大灣區內的企業提供融資，扮演不可或缺的樞紐角色。

陳家強發表題為「大灣區與香港金融



▲財經事務及庫務局局長陳家強指，香港在大灣區內扮演不可或缺的樞紐角色

路透社

2.0】指出，香港作為全球主要的金融中心，除為內地企業包括廣東省製造業的上市融資平台，亦是人民幣國際化及內地資本市場雙向開放的主要通道。

他認為，香港可以為區內的企業提供融資，特別是引進國際投資者，與環球經濟接軌。

同時，在大灣區內不同城市錯位發展的策略中，香港自然地在金融方面扮演不可或缺的樞紐角色。

以協助創新及科技企業融資為例，陳家強表示，香港可以為企業設立專屬的上市及上市前的融資平台。他續說，大灣區的規劃及發展，正好提供吸資金及投資者的機會。

隨着明年港珠澳大橋及廣深港高鐵相關通車，陳家強認為，香港與整個大灣區距離只兩三小時的車程，所謂「近水樓台」，加上香港資金與資訊自由流通，是內地與國際投資者的理想基地。因此，香港已具備所有條件，成為大灣區新經濟的金融中心。

建滔積層板擴產能 清遠廠房年底投產

【大公报訊】記者陳詠賢清遠專訊：建滔化工(00148)旗下公司建滔積層板(01888)擴張廣東清遠廠房產能，上週四在當地舉行奠基儀式。建滔化工主席張國榮在活動後透露，建滔化工首季業績理想，主要受惠於內地經濟增長，汽車業、智能家電和LED燈等產品的生產需求強勁。

國家去產能政策為集團帶來重大利好，去年不符國家環保要求的小型廠房陸續



▲(左起)建滔積層板主席張國華，建滔化工主席張國榮，執行董事張家成

大公报攝

被淘汰，亦致玻璃紗及玻璃布等原材料供應短缺，自去年第四季，玻璃紗及玻璃布價格急增50%。建滔積層板主席張國華指，集團的垂直整合經濟模式，營造主導價格的優勢，自產玻璃紗、玻璃布等上游材料，可對外銷售及供貨予自身的積層板及印刷線路板業務，上游材料價格飛漲，亦令集團毛利大幅提升。張國華預計，上游材料在未來兩年仍然短缺，其間，集團的價格優勢能得以持續；而集團在第一季未有加價，認為客戶需喘息空間。

地價太貴 不為投地而投地

應對上游材料短缺，建滔積層板今年致力擴大產能，清遠新廠房將於2017年底落成投產，預計集團玻璃布月產能將由目前的3900萬米增加至4900萬米；玻璃紗月產能由9000噸增至1.22萬噸。張國華表示，擴張產能可望彌補集團本身業務的需求，令積層板的產量可於年底前提升到10%，年產量將增至660萬張。

建滔化工早前以每股9.48元，配售1.25億股建滔積層板，對建滔積層板持股量將由72.60%降至68.51%，配售價亦折讓7.06%。張國華指，減持建滔積層板，目的是為增加股份在市場的流通量，據悉，配股為公司引入更多國際投資者。他又指，建滔積層板股價一年增長逾倍，折讓配股屬合理；而配股所得的約12億元，將用以償還部分債務。

建滔化工去年地產業務收入佔比增加，張國華表示，現時香港及內地拍賣地價貴得不合理，集團不會為投地而投地；他形容香港地價被競投至天價，香港老牌地產商都不敢冒險參與，「佢哋啲老師傅都覺得貴時，我哋仲學師嘅又點敢博？」

建滔化工執行董事張家成透露，集團今年會推出地暖產品，以石墨烯作導熱體，耗電、造價和壽命都優於傳統地暖設備，預期產品於6月可投產，兩間上海門店在9月開業，目標在2019年實現20億元人民幣的銷售額。

法大選結果左右港股

【大公报訊】法國總統大選初步結果在亞洲時間周一凌晨揭盅，淡友空群而出，歐元淨空倉飆升14%，至超過225億港元。分析指出，倘若極右翼瑪琳勒龐、極左翼梅朗雄雙雙進入第二輪選舉(5月7日舉行)，港股肯定會急瀉。即使一如預期由馬克龍、瑪琳勒龐躋身第二輪選舉，投資者亦不宜急於入市，因為馬克龍當選，港股有限；若瑪琳勒龐勝選，港股恐要出現千點跌幅。

歐洲極右翼勢力先後在意大利及荷蘭大選中敗陣，曾經讓投資者舒一口氣，預期法國右翼政黨無緣在當地總統大選獲勝。然而，隨着極左翼梅朗雄在民調支持度節節上升，中間派馬克龍支持度無法拋離瑪琳勒龐，淡友再開始在市場興風作浪。花旗表示，瑪琳勒龐、梅朗雄一旦進入第二輪選舉，歐洲股市或要跌5%至10%。

分析普遍認為，若果瑪琳勒龐、梅朗雄兩人在第二輪較勁，梅朗雄必定落敗，瑪琳勒龐可說是篤定當選法國總統。高盛指出，瑪琳勒龐當選總統，歐元將會面臨崩解，歐元匯價或會跌至與美元平水。歐元兌美元上周五收報1.072水平。淡友仿如禿鷹空群而出，根據美國商品期貨交易委員會數據測算，截至上週四，歐元淨空倉

增加14%，至21649口，每口12.5萬歐元，總數折合港幣超過225億元。

向上空間有限

新鴻基金融財富管理策略師溫傑相信，瑪琳勒龐、梅朗雄在首輪投票跑出的話，港股一無可避免大跌，但這個機會率不大，他個人相信馬克龍、瑪琳勒龐贏出線的機率似乎較高。如果瑪琳勒龐得票率較馬克龍高出十個百分點，恒指預料會跌穿二萬四關，只是向下空間不會太大，畢竟馬克龍在次輪投票很大機會獲勝。

京華山一研究部主管彭偉新表示，在吸取多次選舉「民調教訓」後，投資市場已經不看重民調結果，儘管馬克龍、瑪琳勒龐能夠先拔頭籌，在第二輪投票結果公布前，避險情緒仍會高漲。他建議，港股投資者無論如何，應等待法國總統大選塵埃落定後，再調整入市策略，切忌在這個星期冒險入市吸納。因為瑪琳勒龐鼓吹放棄歐元，所造成的震撼力非常巨大。

況且馬克龍當選法國總統，消息也無法催化恒指升破24600點。相反瑪琳勒龐當選，恒指便會出現超過千點跌幅。由此可見，向上空間有限，向下空間就難以預測。

或續增持國泰 長期看俏

【大公报訊】記者陳詠賢清遠專訊：作為國泰航空(00293)主要股東之一，建滔化工(00148)上月持股增至6.11%。對此，建滔化工主席張國榮回應稱，未打算為持股比例封頂，不排除繼續增持的可能。他續稱，國泰股價在10至11元屬超值，仍然長期看好對國泰的投資，認為服務質

素和管理水平優於同行。

張國華指，國泰業績倒退，主要因其燃油對沖蝕錢，會嘗試勸服國泰管理層放棄對沖。經過與對方管理層洽談，知悉國泰的對沖合約會於2019年4月終結；往後即使再有對沖合約，亦會由四年期縮至兩年期，但未有透露有否承諾完全放棄對沖。

至於建滔化工及建滔積層板(01888)早前宣布擬私有化旗下於新加坡上市的建滔銅箔，張國華指，該上市公司無法助集團達到集資目的，在當地交投量極少，故計劃放棄在新加坡上市。集團對其持股量已由63%增加至72%，當持股達到80%，將會停牌。

泰和小貸今招股 入場費2707元

【大公报訊】記者王嘉儀報道：泰和小貸(08252)今日招股，公司曾於去年遞交上市申請，但因無進展而失效。公司是次捲土重來，並以全公開發售上市，但



▲(左起)泰和小貸副總經理許磊、總經理柏莉、董事長柏萬林、副總經理周吟青

公司提供

沒有引入基礎投資者，問及會否擔心全公開發售影響到招股反應，副總經理許磊解釋，發行結構是按公司自身情況而定，屬現階段最合適的。

泰和小貸招股簡介

股份代號	8252
招股價	1.2至1.34元
最多集資額	2.01億元
每手買賣	2000股
入場費	2707元
招股日期	4月24日至27日
上市日期	5月8日
保薦人	中國銀河國際

泰和小貸是次最高集資額2.01億元，公開發售1.5億股，招股價介乎1.2至1.34元，入場費為2707元。股份將於5月8日掛牌，中國銀河國際香港為獨家保薦人。是次集資所得約九成將用作擴大小額貸款業務的貸款組合，而餘下約10%將用作營運資金及其他一般企業用途。

去年泰和小貸利息收入下跌，副總經理周吟青指，主要是因為過去人行減息，而政府的小額貸款利率上限為指標利率的4倍，公司實際利率由2014年的17.9%下跌至12.7%，以致利息收入下跌，但利潤水平仍能維持在約6000萬元人民幣的水平。