

A21 | 地產

樓市陷低潮 新盤銷情今非昔比 泓碧五招救亡 建期新增7%折扣

樓市陷低潮，新盤銷情今非昔比，眾發展商扭盡六壬出招救亡。碧桂園(02007)首個攻港新盤馬鞍山泓碧，連日僅收逾250票反應一般，臨陣加插或優化五種付款方案，其中建築期計劃新增7%樓價折扣變相減價求提升戰鬥力。

大公報記者 梁穎賢

新盤連環失利，發展商見勢輪流出招求突圍。碧桂園馬鞍山泓碧，市傳由上周五首日收票至今，五日累收逾250票，平均日收50票，收票反應一般，發展商見勢不妙，突擊新增或優化五種付款方案，包括上週開價時未有提供的長成交期及一按等。

首批110伙價錢維持不變

碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示，項目上載首張修訂價單，首批110伙價錢維持不變，所有新增或修訂清一色涉及付款優惠。

其中新增輕鬆建築期付款計劃，可照價減7%，意味較原先已有的建築期付款由無折扣變相減7%，只需多付5%首期便可即時享受直減優惠，連同置業及限時折扣優惠，折扣額最高9%。至於原有的普通建築期付款計劃，加設提早還款可獲1%至11%樓價回贈，越早還款折扣額越高。

周俊豪續指，同時新增500天輕鬆付款計劃，360天內分段支付樓價15%，餘款85%於500日後繳清，有關計劃照價減8%，連同其他折扣最高可達樓價12%。

同時，發展商透過財務公司為指定兩及三房戶提供樓價75%按揭，首兩年息口為P(5.375厘)減2厘，其後P加3.5厘，年期最長20年。

有關財務公司提供的息口，假設P暫時維持不變，首兩年利息2.375厘，第三年開始高達8.875厘，息口高得驚人，較經絡

按揭為該盤提供的兩項按揭計劃息口高出一大截，包括全期H加1.235厘，又或P減3.05厘，成數可高達80%，另有2%現金回贈。

至於120天即供付款計劃，折扣額維持14%不變。

泓碧突然加插新付款計劃，周解釋，由於客戶對不同付款方案各有需求，故新增多項計劃，由於市場需時消化新付款方法，最快下周發售。他指出，項目收票反應理想，但暫未有進一步統計。

近期市況轉差，多個新盤慘遭冷待，眾發展商起勢變招吸客，當中最落力要算是麗新，旗下兩盤筲箕灣逸逸及將軍澳藍塘傲先後減價及增按揭優惠，藍塘傲勢最猛，最多14%後銷情有起色，逸理一減再減依然無寸進。

朗城滙增備用一按至80%

另外，華懋上月開賣的元朗朗城滙，發展商亦將備用一按由70%增至80%；以及九建(00034)油塘海灣灣早前亦變陣出擊，新增最高樓價80%一按，以及暫停公開銷售，全部改以招標發售。另會地旗下五盤早前新增1088日成交期。

上周六有新盤滯銷，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑當日已預告，發展商需從多項優惠等渠道着手，不斷試底測試市場受落程度，相信一手價較高位下調10%至15%才可有助去貨。言猶在耳，碧桂園三日後即作出回應。



▲周俊豪(右二)表示，項目上載首張修訂價單，首批110伙價錢維持不變，所有新增或修訂清一色涉及付款優惠

泓碧新增付款計劃小檔案	
新增計劃	內容
(1) 建築期付款	● 加設提早還款現金回贈最高達樓價11%，照原先維持享有有限時折扣2%優惠
(2) 500天輕鬆付款計劃	● 360日內分段支付樓價15%，餘款85%於500日後繳清，有關計劃照價減8%，連同置業折扣及限時折扣，優惠最高達樓價12%
(3) 75%一按(由財務公司提供)	● 只適用於指定2及3房，首2年息口為P(5.375厘)減2厘，其後P加3.5厘。此按揭只適用於150日優越按揭付款計劃，照價減6%，若買家不選用75%一按，可額外獲3%特別現金回贈
(4) 輕鬆建築期付款計劃	● 270日內分段支付樓價20%，餘款80%於完成交易日繳清，有關計劃照價減7%，連限時折扣優惠最高達樓價9%
(5) 員工置業折扣	● 碧桂園及宏安地產相關公司的合資格員工或人士，可享額外5%樓價優惠

新聞拆局

【大公報訊】新盤遇冷鋒，有發展商已忍不住劈價出貨。碧桂園(02007)首個攻港新盤馬鞍山泓碧，昨日加插新付款方案變相減價促銷，未有效法麗新(00488)直接減價，因為項目買入價貴，計及建築費，每呎成本價貼近首批的1.65萬元，幾乎無肉食，若然直接減價，有機會見血，或成近年內房第一滴血，所以唯有增優惠，既可「托住」樓價，又可保住清白之身。

其實泓碧地盤多番易手，該項目原由

內房中國城市建設駿和(後改名亞洲聯合基建)於2014年底以逾21億元投得，分別佔權益90%及10%，但其後兩股東曾因注資而起司法問題導致停工，雙方於去年六月達成協議，將項目股權轉讓予宏安地產(01243)，當時作價26.3億元；同年九月宏安再以「賣殼」形式，將項目60%權益涉價24.41億元售予碧桂園，每呎樓面價高達1.05萬元，碧桂園高價接手時正值樓市升勢，若計及建築費，每呎成本高達1.6萬至1.7萬元。

好景不常，事隔年多，樓市調頭回落

，泓碧難敵淡市只好以貼市價出擊，首批110伙平均折實呎價近1.65萬元，貼市成本價，近乎無肉食甚至平手，首批單位甚至整個盤有機會「白做」，若然直接減價，項目有機會蝕本，碧桂園未能打響頭炮淪內房第一滴血，所以無論如何，也不能直接減價保主清白之身。

相反，另一名股東宏安，至今仍然持有該項目40%權益，基本上在這個項目中並無做過任何嘢，單靠一買一賣已袋袋平安，尚可攤分40%賣樓利潤，宏安肯定是項目的最大贏家。

逾七成受訪者需「靠父幹」百萬上車

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價高企，REA集團就下半年本港房地產市場前景作調查，有逾七成受訪者表示平均需要父母資助逾百萬元才能置業，有27%認為有生之年恐難上車，有五成受訪者境外置業考慮大灣區。

REA集團首席經濟師Nerida Conisbee指出，集團自2012年起每半年進行一次有關調查，今年為更深入了解市民對樓市前景看法，委託尼爾森(Nielsen)於10月12日至21日以網上問卷形式，成功訪問了1002名18歲到65歲的市民。

結果顯示，73%受訪者表示平均需要父母資助141萬元才能置業；9%受訪者更表示需要父母資助達700萬元或以上才能購房。同時，有近半的受訪者認為未來12個月樓市下跌，但仍有27%受訪者深信有生之年，沒有足夠能力在港購買住宅，與上半年結果相若。

雖然樓價下調，但普遍受訪者表示尚未合理，若樓價下跌35%才考慮在港置業。調查亦發現「納米樓」需求大降，只有13%表示考慮購買，相比上半年的41%明顯減少。

料大灣區地產未來十年崛起

同時，14%受訪者考慮於境外置業(包括中國內地)，首選目的地依次為中國內地(38%)、日本(35%)及中國台灣(19%)，當中兩個便有一個考慮於大灣區置業，其中46%受訪者打算作退休用途，而44%則用作投資，27%指會用作度假。此外，有20%和15%受訪者正考慮分別回到內地生活及工作。

Nerida Conisbee表示，大灣區地理位置佳，在未來發展方面極具潛力，隨着越來越多企業落戶於此，預期當地的房地產市場於未來十年可能會迅速崛起。

嘉湖三房六天錄兩宗破底價

【大公報訊】記者林惠芳報道：新界二手樓價低處未算低，天水圍嘉湖山莊的三房戶，六天連錄兩宗破底價，最新跌至473萬元，創今年新低，較高位造價急瀉近三成。

過去一個月，嘉湖最少錄達15宗新低價成交，兩房上週更劈見418萬元，重返去年價位，觸發小業主快門出賣，最新三房交易為樂湖居12座低層C室，實用551方呎，本月初叫價530萬元，劈至473萬元成交，呎價8584元，重返去年八月價位。

上周四，同類三房戶剛跌穿500萬元，以483.8萬元易手，現進一步賣平10.8萬元。而樂湖居9座低層三房戶，實用548方呎，今年

七月高位賣660萬元，現同類貨急回28.7%。

黃埔大兩房失守700萬

紅磡黃埔花園大兩房戶今年首次跌穿700萬元。中原分行經理袁顯岸表示，黃埔花園二期一座中低層C室，實用466方呎，大兩房間隔，售680萬元，呎價14592元。今年七月份，二期七座高層C室同呎戶，以900萬元易手，可見屋苑兩房戶造價比高位回落24%，造價重返去年六月水平。他稱，黃埔花園本月暫錄五宗成交，平均實呎14761元，比九月高位下跌兩成。

沙田上車盤跌勢轉急，美聯區域經理陳國良表示，偉華中心一座低層C室，實用

308方呎，兩房，望山景，七日減價80萬元以480萬元沽出，呎價15584元，重返去年中水平，較同面積單位五月造價下跌20%。

樓市吹淡風，部分名人沽貨止賺。據土地註冊處資料，已故全國政協副主席霍英東兒子霍文遜，上月以5100萬元沽出西半山蔚然高層A室，單位實用1297方呎，呎價39322元，按實方於2013年購入價4530萬元計，帳面賺570萬元。

此外，消息指出，玄學家麥玲玲或有關人士趁低吸納，剛購入北角寶馬山花園六座中層一伙單位，實用845方呎，成交價1748萬元，比叫價大劈12.6%，呎價20686元，擬作投資用途。

▲天水圍嘉湖山莊細三房戶六日內連錄兩宗新低價



▲筲箕灣居屋身價跟隨大市回落。圖為筲箕灣居屋之一的東濤苑

筲箕灣海景居屋呎價低見七字頭

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手居屋持續尋底，連向來堅挺的港島東海景居屋，呎價也跌至「七字頭」水平。筲箕灣東駿苑一伙海景單位，剛以408萬元綠表賣出，呎價僅7542元，創筲箕灣及西灣河七大局屋呎價今年新低。

代理透露，上述成交為東駿苑B座高層05室，實用541方呎，享海景，原業主於年初放盤，終獲白居二買家以408萬元綠表承接，呎價僅7542元，造價及呎價均創居苑今年新低。

翻看房委會紀錄，筲箕灣及西灣河一帶共有七個居屋屋苑，今次呎價跌穿8000元，是區內居屋今年來首見。東駿苑今年暫錄七宗綠表買賣，同類低層成交追溯至七月份，為一伙實

用546方呎單位，造價455萬元，呎價達9333元，今次呎價大跌近兩成。

新居屋王沙田愉翠苑齊跌價，消息指出，愉勤閣低層01室，實用516方呎，兩房間隔，剛以428萬元綠表易手，呎價8295元，無論造價或呎價屬屋苑今年新低，今年九月份，屋苑一伙低層兩房戶，僅用517方呎，呎價急漲高見1.08萬元，現相隔僅兩個月，呎價減23%。

祥益高級區域經理黃慶德表示，屯門居龍門居十座極低層D室，實用592方呎，三房內園景，獲區外白居二買家以360萬元綠表承接，呎價6081元，創居苑2017年2月後呎價新低。翻看紀錄，屋苑同面積及景觀相若的極低層單位，今年最高造價為426萬元，意味現價高位回落15.5%。

證券代碼：600818 證券簡稱：中略股份 公告編號：臨2018-078 900915 中略B股

中略股份有限公司關於2018年第三次臨時(第四十一次)股東大會延期補充簡要公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏連帶責任。

一、延期補充事項涉及的具體內容和原因
中略股份有限公司(以下簡稱「公司」)於2018年11月10日披露了《中略股份有限公司關於召開2018年第三次臨時(第四十一次)股東大會的通知》(臨：2018-071)。
除中略股東大會召開日期、時間和地點(臨：2018-071)外，B股股東登記日期為2018年11月19日(週一)，B股股東登記日期為2018年11月22日(週四)。因11月22日為美國休假日，該日B股無法進行清算交割，故將B股股東登記日期延至11月23日。此外，由於公司工作安排的的原因，將2018年第三次臨時(第四十一次)股東大會延期至2018年11月29日召開。此次股東大會股東登記日的更正和股東大會的延期召開符合有關法律法規的要求。

二、延期補充後股東大會的有關情況
1. 現場股東大會召開日期、時間和地點
召開日期時間：2018年11月29日 10點00分
召開地點：公司會議室(上海市浦東新區南六公路181號)
2. 網絡投票的系統、起止日期和投票時間
網絡投票系統：上海證券交易所股東大會網絡投票系統
網絡投票起止時間：自2018年11月29日至2018年11月29日
採用上海證券交易所網絡投票系統，通過交易系統投票平台的投票時間為股東大會召開當日的交易時間段，即9:15-9:25、3:30-11:30、13:00-15:00。
3. 致股東登記日
詳情見公司於2018年11月22日在上海交易所網站(www.sse.com.cn)披露的《中略股份有限公司關於2018年第三次臨時(第四十一次)股東大會延期補充簡要公告》(臨：2018-078)
特此公告

中略股份有限公司董事會
二零一八年十一月二十二日

證券代碼：600818 證券簡稱：中略股份 公告編號：臨2018-079 900915 中略B股

中略股份有限公司關於延期回復上海證券交易所《關於對中略股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)信息披露的問函》的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏連帶責任。

中略股份有限公司(以下稱公司或本公司)於2018年11月16日收到上海證券交易所上市公司監管一部《關於中略股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)信息披露的問函》(上證公函[2018]12640號，以下簡稱問函)的(詳見2018年11月17日臨時公告《中略股份有限公司關於收到上海證券交易所〈關於對中略股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)信息披露的問函〉的公告》)(編號：臨2018-077)。
公司與中介機構積極準備相關資料，因部分事項仍在補充、核實、論證中，相關資料提供與中介機構審核工作無法在2018年11月23日前完成。經向上交所申請，公司預計不晚於2018年11月28日進行書面回復，同時按規定進行信息披露。
公司指定的信息披露媒體為《中國證券報》、《上海證券報》、《證券時報》、《證券日報》和香港《大公報》；公司指定信息披露網站為上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)；敬請投資者關注相關公告並注意投資風險。
特此公告

中略股份有限公司董事會
二零一八年十一月二十二日

證券代碼：600818 證券簡稱：中略股份 公告編號：臨2018-080 900915 中略B股

中略股份有限公司關於公司第一大股東上海中路(集團)有限公司收到上海證監局行政監管措施決定書的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏連帶責任。

中略股份有限公司(以下稱公司或本公司)第一大股東上海中路(集團)有限公司(下稱中路集團)於2018年11月21日收到中國證券監督管理委員會上海監管局《關於上海中路(集團)有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)信息披露的問函》(上證公函[2018]127號)；現將該決定書全文公告如下：
一、經查，你公司、經一社會信用代碼：91310000631341979G)作為中略股份有限公司(以下簡稱中略股份)控股股東，於2018年7月3日將持有的中略股份275萬股股份(占總股本的0.86%)辦理質押式轉讓，於2018年7月23日將持有的中略股份550萬股股份(占總股本的1.71%)辦理質押手續。上述質押股份合計占中略股份總股本的2.57%。你公司未及時報知上述股份質押事宜知中略股份。根據《證券法》第五十九條的規定，現對你公司予以警告。
二、中略股份高度重視決定書中指出的問題，本公司將積極配合中略集團及時關注質押凍結情況並及時履行信息披露義務。
特此公告

中略股份有限公司董事會
二零一八年十一月二十二日

THE COMPANIES ORDINANCE (CHAPTER 622)

BLAAD HOLDINGS LIMITED
(the "Amalgamating Company")

BLAAD STUDIOS LIMITED
(the "Amalgamated Company")

NOTICE OF PROPOSED AMALGAMATION

NOTICE IS HEREBY GIVEN THAT an amalgamation (the "Proposed Amalgamation") between the Amalgamating Company and the Amalgamated Company has been proposed pursuant to Division 3 of Part 13 of the Companies Ordinance (Chapter 622) (the "Ordinance"). Under the proposed amalgamation:-

(a) The Amalgamating Company and the Amalgamated Company will merge together and continue as one company under the name of **BLAAD STUDIOS LIMITED**;

(b) Ms. Alice LAM will be appointed as the Director of the Amalgamated Company once the proposed amalgamation becomes effective;

(c) The Amalgamating Company will cease to exist as an entity separate from the Amalgamated Company; and

(d) The Amalgamated Company will succeed to all the property, rights, and privileges and all the liabilities and obligations, of the Amalgamating Company.

The Proposed Amalgamation will become effective on 14th December 2018 or such other date specified in the certificate of amalgamation issued by the Registrar of Companies under section 684(3) of the Ordinance.

On and after the effective date of the Proposed Amalgamation:-

(a) any proceedings pending by or against the Amalgamating Company may be enforced by or against the Amalgamated Company;

(b) any conviction, ruling, order or judgement in favour of or against the Amalgamating Company may be enforced by or against the Amalgamated Company; and

(c) any agreement entered into by the Amalgamating Company may be enforced by or against the Amalgamated Company unless otherwise provided in the agreement.

Dated this 22nd November 2018

BLAAD HOLDINGS LIMITED
BLAAD STUDIOS LIMITED

股權轉讓公告(徵集購買人)

珠江船務企業(股份)有限公司擬將其持有的珠江海空聯運有限公司(目標公司)100%股權對外公開轉讓。有意購買者，請於2018年11月26日中午12點前，聯繫本公司索取相關資料，了解股權轉讓的要求及條件。聯繫方式如下：

聯繫人：胡生
聯繫電話：28591425
郵箱：huqp@cks.com.hk
公告期3天，自2018年11月20日起至2018年11月22日止。

2018年11月20日