二手樓價瘋漲 天晉反價150萬沽

嵐山蚊型户呎價衝破兩萬

市場雖然對「劏房」單位諸多詬病，但在樓市嚴重扭曲下，此類單位的樓價卻不斷爆升。其中一個提供此類蚊型單位的屋苑——大埔嵐山，剛有兩個實用面積約180方呎的開放式單位售出，呎價更衝破2萬元大關，最高約達2.1萬元。

大公報記者　林志光

在樓價瘋升下，爲遷就置業者的購買能力，蚊型單位盛極一時，呎價亦不斷攀升。如早前西營盤新盤一個開放式單位，便以呎價高達逾四萬元售出。不單只一手蚊型單位的呎價偏高，二手蚊型單位同樣在買家追逐下，不斷上揚。其中，月前呎價已升穿1.9萬元關口的嵐山，有剛成交的單位呎價再進一步突破兩萬元。據市場消息透露，該屋苑連錄兩宗呎價刷新高的成交。其中，嵐山8座高層A室，實用面積181方呎，成交價約365萬元，呎價約20166元。原業主持貨三年多，帳面狂賺約205萬元，賺幅逾1.28倍。

另中原地產資深區域經理方翰達指出，嵐山7座高層A室，實用面積180方呎，更以380萬元成交，呎價約2.1萬元。買家爲外區客，擬買入單位作投資收租之用，如以目前市值月租約9500元計，回報率約三厘。有市場人士指，該宗成交應是新界北區及沙田區中小型單位的呎價新高。

金禧花園呎價首破1.9萬

此外，大圍金禧花園2座低層B室，實用面積314方呎，成交價約602萬元，呎價近1.92萬元，是該屋苑首宗呎價逾1.9萬元的成交。

至於其他地區的中小型單位屋苑，近日亦不斷出現高價成交。其中，觀塘麗港城12座高層B室，實用面積522方呎，業主剛以830萬元售出單位，呎價約1.59萬元，爲屋苑同類型單位首度突破800萬元關口。原業主持貨約14年，帳面大賺近2.2倍至約570萬元。九龍灣得寶花園亦剛錄得首宗樓價突破500萬元的成交，單位爲D座高層7室，實用面積282方呎，以504萬元易手，呎價近1.8萬元。

另外，將軍澳頌明苑C座中層7室，三房間隔，實用面積約645方呎，剛於居屋第二市場以588萬元售出，呎價約9116元，爲屋苑居二市場的新高價。原業主持貨逾13年，帳面狂賺約3.9倍至約468萬元。同區天晉8座中層E室，實用面積617方呎，儘管原業主反價約150萬元，但仍獲買家承接，以1200萬元成交，呎價近2萬元。同區峻瀅6座低層H室，實用面積694方呎，另附752方呎平台，成交價938萬元，爲屋苑新高，呎價約1.35萬元。

中原資深分區營業經理劉月華稱，屯門良景邨良偉樓高層25室，實用面積153方呎，於自由市場以215萬元售出，呎價逾1.4萬元，應爲區內公屋新高價。

太古城過去兩日成交捧蛋

至於由四大代理各自統計過去兩日周末的十大屋苑成交表現方面，除利嘉閣外，中原、美聯及港置均錄得按周下跌情況，跌幅約20%至33.3%不等。利嘉閣則錄得十大屋苑按周上升約33.3%。不過，四家代理行均指鯽魚涌太古城於過去兩日未錄得成交個案。

▶大埔嵐山剛有兩個開放式單位以呎價逾兩萬元售出　資料圖片

嵐山開放式單位過去兩月成交個案

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	呎價（元）
7座高層A室	180	380	21111
8座高層A室	181	365	20166
1座低層H室	196	375	19133
2座中層A室	165	315	19091
9座中層A室	196	355	18112
5座中層H室	180	349.5	19417
7座低層A室	180	346.8	19267
7座低層D室	196	368	18776

大公報整理

海璇四房户9935萬易手

【大公報訊】記者林志光報道：市場過去大半個月未有全新樓盤推出，雖然令周末一手成交量偏低，但市場卻不時錄得高價成交。新地（00016）繼前日以逾2.6億元售出南區SHOUSON PEAK一幢洋房後，昨日再以近億元售出北角海璇一個四房雙套單位。

根據該盤成交記錄冊顯示，實用面積爲1585方呎的海璇1座8樓A室，昨日以9935萬元售出，呎價約62681元。

另外，中海外（00688）及嘉里建設（00683）昨日亦以招標方式，各售出旗下樓盤一個單位。中海外以3373.35萬元售出啓德1號第一期5座1樓單位，實用面積1569方呎，呎價約2.15萬元；而嘉里則以2829萬元售出屯門滿名山名庭8座地下B室，實用面積1372方呎，另附972方呎花園，呎價逾2.06萬元。

內地客5310萬購天璽

此外，二手市場亦傳出大額成交個案，當中包括九龍塘衡州道一幢雙號屋以近2億元售出。美聯區域聯席董事李子樂則稱，有內地客斥資約5310萬元，購入尖沙咀天璽彗鑽璽中層C及及E室的兩房單位各一伙，呎價分別爲約4.11萬元及3.85萬元。據悉，該名買家須支付高達樓價30%的辣招稅。

另市場瘋傳，沙田九肚山峰七幢洋房，以賣公司方式轉售，成交價約8.8億元。

▲北角海璇一個四房雙套單位以9935萬元售出，呎價約62681元

王石：萬村計劃探索出成熟模式

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：由深圳萬科發起的2018「城市共創大會」昨日在深拉開帷幕。萬科集團創始人、董事會名譽主席王石作爲首位發言嘉賓多次提到萬科針對城中村改造的「萬村計劃」，稱已經探索出比較成熟的模式，期待未來「萬村計劃」能成爲深圳持續輝煌的基石。

王石指出，深圳城市面積是北京的八分之一，上海、廣州的三分之一。經過40年的開發，深圳可用的土地只剩下20平方公里左右，每年新增用地約爲兩平方公里，城市進一步發展的空間嚴重受損。在這種背景下，萬科去年開創了一項城中村改造計劃，叫「萬村計劃」。

此前，城中村曾長期遭到人們的誤解，甚至誤認爲是城市發展的毒瘤。但隨着城市的深入，人們發現深圳1044個城中村裏居住了60%的城市人口，並且這些村落在全市轄區範圍內均勻分布，爲四面八方來到深圳追求夢想的人提供了第一落腳點，他們是深圳特區活力與競爭力的基石。

王石認爲，出於城市更新成本以及市民居住成本的考慮，對於這些城中村不能採取大拆大建的方式，必須找到綜合整治提效的新模式。

中興：覓解決方案應對拒絕令

【大公報訊】記者邵淑芬報道：美國商務部對中興通訊（00763）頒布七年禁售令，中興通訊股價連日大跌，上周五更宣布停牌。集團昨日發出自願性公告，指美國商務部工業與安全局激活拒絕令，公司已經且正在採取措施以遵守該拒絕令，並積極與相關方溝通以及尋求解決方案。

中興通訊表示，自2016年4月以來，公司吸取過去在出口管制合規方面的教訓，高度重視出口管制合規工作，把合規視爲公司戰略的基石和經營的前提及底線。中興通訊成立了總裁直接領導的合規管理委員會；組建覆蓋全球的資深出口管制合規專家團隊；引入多家顧問單位提供專業指導，構建和優化中興通訊出口管制合規管理架構、制度和流程；引入和實施SAP貿易合規管控工具（GTS）；組織員工進行合規培訓；配合獨立合規監察官開展的各項監管工作；並對出口管制合規工作進行持續投入。公司正積極與相關方溝通以及尋求解決方案。

嘉年華料未來三年年賺五億

【大公報訊】記者趙建強報道：嘉年華國際（00996）去年錄得淨利潤約5.25億元，同比增長959%，股東應佔純利亦按年大升219%至3.95億元。集團副主席汪春寧表示，集團已經進入「利潤爆發期」，料今年起至2020年，每年淨利潤均可維持五億元的增長。不過公司秘書及首席戰略官李靜強調，目前公司仍處於高速增長期，會保留資金用於發展，暫時無意派息。

李靜表示，今年公司將推售北京、成都、青島，及香港項目，相信銷售額可達70億元，足以完成全年利潤目標。她又舉例，集團於2016年投得的香港壽山村道16A至16D號住宅項目，物業可售樓面約2.2萬方呎，樓面地價約5.8萬元，目前鄰近項目售價已超過每方呎10萬元，看好項目利潤。

展望未來，汪春寧稱會繼續於北京、青島、成都、深圳等城市尋找發展機會，其中母公司於深圳的舊改項目約30萬平米，最快明年可以銷售，相信母公司最快可於今年將項目注入，他強調目前沒有具體時間表及注入形式，但透露過往以股權收購爲主。

海外方面，汪春寧稱看好香港樓市前景，會繼續在港尋找中小型豪宅項目發展，而集團去年引入新地郭氏家族在加拿大的私人投資公司Aspac發展溫哥華項目，項目樓面價約每方呎770加元（約4700港元），目前區內售價可達每方呎3000加元（約1.8萬港元），他料明年下半年可以推售。

他又透露，溫哥華目前有兩個項目洽談中，價值約2億加元（約12.2億港元）。

▲圖左起為嘉年華企業融資總監李思校、副主席汪春寧、首席財務官陳偉樑、公司秘書兼首席戰略官李靜　大公報記者趙建強攝

匯金天下

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

分析師 潘森

世界亂象放緩 金價徘徊整固

4月11日凌晨，英美法三國聯合軍事行動就敘利亞化武襲擊事件空襲了巴沙爾政府多個化武研究基地，因市場早有充足預期，加上美俄等各方事後未有太激烈的後續行動，金價未有大幅波動，目前敘利亞局勢似乎有緩和跡象。

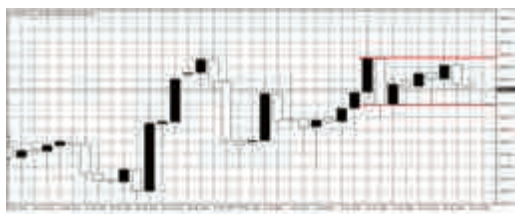
朝鮮局勢方面，美國總統特朗普於twitter發文證實候任國務卿蓬佩奧於月初秘訪北韓，與北韓領袖金正恩會晤，爲不久後可能的美朝領導人峰會打下基礎，南北韓亦將於下周五（4月27日）舉行峰會，雙方將會討論簽訂和平條約取代停戰協議，爲南北韓戰爭畫上正式句號。

除上述之外，美國至4月14日當周初請失業金人數爲23.2萬人，低於23.3萬人的前值，顯示美國就業市場經過3月的放緩後仍保持強勁，資料公布後美元急升，黃金則從1350美元跌至1340美元。

據外電報道，美國司法部副部長羅森斯坦上周與總統特朗普會面時，向他表明他目前並不是「通俄門」特別檢察官米勒任何調查的目標，令特朗普放下心頭大石，暫時不再考慮解僱羅森斯坦及米勒，消息爲美國政壇派下一顆定心丸，亦不利黃金避險需求。

至於中美貿易摩擦方面，中國商務部繼對美國進口高粱實施反傾銷措施，本日（4月20日）再對美國、加拿大及巴西的進口漿粕實行反傾銷措施，不過市場未對消息有過度反應，筆者亦認爲這些措施於小打小鬧的試探及增加籌碼的性質，關鍵還是要看中美談判的進展。

在基本面消化及缺乏重大消息的情況下，預計金價將在1340美元上下徘徊，有進一步消息可才能再次下試或上攻。技術分析，黃金仍在橫盤區間震盪，雖空頭短期壓制金價，但力度並不是很強。操作建議：1331－1336美元買入，止損1328美元，目標1346−1350美元。



（以上內容屬個人觀點，僅供參考）

美威逼世銀 中國借貸勢受限

【大公報訊】記者劉鑛豪報道：中國與美國在世界不同舞台出現角力情況已經屬於新常態。中美貿易關係仍處於緊張之際，在世界銀行集團增資提案上，雙方剛完成一場角力。世界銀行最新公布，在各國股東支持下，上周六達成總額130億美元（約1014億港元）的注資（paid−in capital）方案。雖然中國在世界銀行旗下國際復興開發銀行（IBRD）的股權有所增加，但日後獲得貸款費用則會提高。

►世界銀行行長金墉表示，預期日後向中國借出款項會逐步減少　路透社

中國增IBRD持股量

今次中美角力的關鍵點在於：美國要求中高收入的發展中國家日後要向世界銀行旗下組織取得借貸時，必須支付更高貸款息率，以避免出現濫用情況。美國今次訴求，矛頭直指中國。中國去年是IBRD的最大借款國家，涉及貸款24億美元，佔該行貸款總額的11%。增資提案經過三年協商後，上周六終於獲得通過。在總額130億美元增資計劃中，IBRD會獲得75億美元資本，國際金融公司（IFC）則獲55億美元資本，各會員國需要未來八年內支付資本額。此外，IBRD會再獲得526億美元通知即繳資本（Callable Capital）。總括而言，世界銀行於2019年至2030年間，每年平均資金實力將達到1000億美元。通過今次增資計劃後，中國在IBRD的股權會由4.68%，增至6.01%；美國則由16.89%降至16.77%。然而，美國日後在IBRD及IFC仍然擁有否決權。

爲獲得美國同意增資提案，世界銀行將會作出多項改革措施，包括在貸款定價等環節。世界銀行行長金墉表示，今次改革並非針對中國，但預期日後向中國借出款項會逐步減少。