

熊市擴散 東涌兩年首錄蝕讓

東堤灣畔劈十口價 呎售10250元高位抽水34%

最新矚目二手低價成交

成交單位	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
觀塘麗港城33座高層E室	935	13610	比同類中層戶上月造價低6.3%
東涌東堤灣畔2座頂層複式	1188	10250	賣方連運費蝕約80萬元
九龍灣德福花園L座高層4室	675	12075	比同類質素單位九月呎價下跌23%
青衣邨宜業樓中層14室	220(綠表)	5774	屋苑今年新低造價
屯門麗寶大廈高層G室	315	12702	重返2017年價位

二手樓價持續尋底，挾港珠澳大橋優勢的東涌大型屋苑，在淡市下也要損手離場。今年身價曾撲2000萬的東堤灣畔複式戶，最新造價僅1188萬元，呎價低見一萬元，高位回落34%，賣方損手80萬元，料屬區內逾兩年來首宗蝕讓個案。見樓價低處未算低，本月初入市屯門雅都花園的上車客，嚇至縮沙撻訂。

大公報記者 林惠芳



▲東涌東堤灣畔有複式戶僅以呎價一萬元蝕賣

美聯物業營業經理吳惠斌表示，東涌東堤灣畔2座頂層複式戶，實用1159方呎，連440呎大平台，三房間隔，原業主數月前以1700萬元放售，最近減至1450萬元，惟最終要十度降價，才以1188萬元成交，呎價僅10250元，按2015年一月買入價1200萬元計，帳面已蝕12萬元，連運費損手約80萬元，料屬區內兩年來首宗帳面明蝕個案。

據網上估價資料，上址估值1600萬至1650萬元，造價比估值平約26%。吳表示，原業主一直持有單位自住，惟見樓市氣氛轉差，加上有意轉換環境，所以索性減價沽貨。

東堤灣畔對上一宗複式戶成交為8座頂層H室，實用1259方呎，八月以1950萬元賣出，呎價15488元，今次複式戶呎價較之平34%。值得留意，東堤灣畔8座中層A室標準三房戶，三個月前以

1150萬元易手，呎價達13248元。

東涌對上一宗帳面蝕讓個案追溯至2016年七月，為昇薈8座低層C室，成交價543萬元，呎價8117元，原業主持貨兩年半，帳面損失8400元，扣除辣稅等則損手約77萬元。

德福樓價重返一年前

市區樓價同樣下滑，美聯高級營業經理黃家明透露，九龍灣德福花園L座高層04室，實用559方呎，望內園景，開價760萬元，累減至675萬元沽出，呎價12075元，重返去年11月水平，比銀行最高估值899萬元平25%。翻查資料，質素相若的H座高層06室，實用538方呎，今年九月以848萬元沽出，相隔約兩個月，成交價大跌173萬或20%。

細價樓跌勢未止，九龍灣得寶花園繼低層戶以390萬元沽出後，屋苑E座高

層08室，實用265方呎，消息指僅以400萬元易手，呎價1.5萬元，意味高層戶亦下試三字頭。

其次，屯門青河坊麗寶大廈高層G室，實用248方呎，售315萬元，呎價12702元，創屋苑今年新低價，並重返去年11月價位。公屋青衣邨宜業樓中層14室，實用381方呎，有指以220萬元綠表（未補價）沽出，造價屬屋苑今年新低，呎價5774元。

有見二手樓價低處未算低，最近平價入市的上車客也縮沙撻訂。屯門雅都花園A座低層B室，實用426方呎，本月初以460萬元易手，呎價10798元，買家為首置客，已落訂金10萬元，惟消息指買家憂慮樓價再向下，認為半年後再買更平，於是忍痛撻訂，計及代理佣金料損失近20萬元，業主已把單位重新放賣，叫價卻調高至480萬元。

上月辣招稅收28億 連升兩月

【大公報訊】由於九至十月間一手樓市仍興興旺，帶動政府辣招稅收入連升兩個月，上月有約28.6億元收入，當中買家印花稅（BSD）的宗數及金額均大升。

稅務局最新統計資料顯示，上月份來自額外印花稅（SSD）、BSD、雙倍印花稅（DSD）及新住宅印花稅（NRSD）的總辣招稅收入約有28.6億元，按月上升逾4.9%，既是連升兩個月，也是四個月來的高位。

上月該批辣招稅中，以BSD的表現較突出，涉及個案有371宗，按月上升約62.7%，是五個月的高位；所收稅款共約8.7億元，按月也上升約41.9%，相信與上月有不少大額一手住宅物業，成功以招標方式售出有關。

至於一直佔總辣招收入最大比重的DSD及

NRSD，上月兩稅收之和按月略為減少約6.1%，只有19.62億元；主要原因是上月來自NRSD的收入跌幅較大所致，收入只約11.88億元，按月跌約11.5%，來自非住宅的DSD收入，則微增約3.4%，約有7.75億元。反映整體樓市開始回軟及銀行加息，令上月換樓人士或投資住宅的氣氛較為淡薄。

此外，反映二手短期買賣的SSD稅收，上月錄得約2765.4萬元，按月上升26.4%，為四個月的高位，所涉宗數有40宗，按月升約21.2%，其中多達37宗是持有物業介乎12至36個月之間，需支付樓價10%作辣稅，此現象或是部分業主因對後市信心不足，不惜要繳付辣稅下，也趁樓市仍處高位時，套現離場。

業內人士表示，由於樓市於上月下半月開始急劇逆轉之勢，除二手成交繼續低迷外，一手新盤的銷情也不如首九個月般旺場，因此，預計本月的辣招稅或會大減。

新地沙田商廈樓花售95%套30億

【大公報訊】近月改為主力賣商廈樓花的新地（00016），約半個月已售出沙田石門商廈樓花盤W LUXE約95%，套現約30億元。另由中國華信能源持有灣仔會展廣場辦公大樓三層樓面，現接管人委託仲量聯行，以公開拍賣方式出售。

新地今年首十個月狂賣住宅，已套現約300億元，在近日住宅市況突然轉靜下，即改賣商廈樓花盤W LUXE。新地副董事總經理雷霆表示，該盤開售只約半個月，已售出九成半單位，套現約30億元。他認為現時平淡市況只是樓市在連衝兩年，單一手住宅市場每年的成交額均逾2000億元，今出現略為「回氣」是正常現象，非跌市，相信明年農曆新年後，樓市會再度恢復生氣。新地物業投資經理王家熙補充說，W LUXE現只餘26樓一個單位，及27樓頂層連天台待售，頂層單位意向價約1.5億元，建築面積呎價大約為2.2萬元。

W LUXE的地皮是新地於2015年10月以6.755億元投得，以當時新地所估計的總投資約13億元計，現時套現已帳面勁賺逾1.3倍。

此外，由中國華信能源於2016年底斥資13.88億元向印尼財團De Monsa購入的會展廣場辦公大樓21至23樓三層寫字樓物業，由於該公司出現財困及牽涉大量債務問題，今年初已傳該集團會出售包括該三層寫字樓在內所持的全球物業，早

前清盤人更曾委託測量師行以一籃子方式招標出售上述寫字樓物業及6個住宅單位，惜未達底價已流標收場。

仲量聯行指出，現獲物業接管人委託，將於本月26日拍賣上述三層寫字樓，是次出售將設有底價，如競投者出價高於或相等於底價，拍賣物業將會出售。該三層寫字樓，每層樓面面積約16518方呎，共涉樓面面積約49554方呎，部分樓層已交吉，部分則會以連租約形式出售。市場人士認為，現時該廈的成交呎價約4萬元計，該三層樓面估計約20億元。

該行資本市場部資深董事李佩儀認為，會展廣場辦公大樓位處核心商業區，有海景，向來深受用家及投資者歡迎，且市場極少全層或相連單位放售。



►新地副董事總經理雷霆（左）認為，住宅樓價明年農曆年後會好轉。右為新地物業投資經理王家熙

新地12商場聖誕斥資4700萬推廣

【大公報訊】記者林惠芳報道：大型商場以連串優惠刺激消費奏效，以東港城及上水廣場為首的新地12大商場，今年首三季營業額125億元，按年升幅達14%。趁聖誕消費旺季將至，12大商場



將推出4700萬元作推廣，並再度與商戶提供多項消費優惠。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮預料，在連串聖誕活動刺激下，由12月18日起的九日推廣期內，12大商場的人流將按年升24%，達1450萬人次，營業額將達7.87億元，升幅達25%。

鍾秀蓮表示，本港零售業數據連續19個月上升，雖然近日升勢受各種宏觀因素的影響下有所放緩，但12大商場以靈活的租務調整及策略性的推廣項目，今年首三季的成績繼續向好，平均營業額錄得14%升幅。展望第四季，她預料12大商場的人流及營業額將較去年上升26%及35%，達1.1億人次及63億元。

◀新地代理租務部總經理鍾秀蓮（中）料12商場第4季營業額將按年升35%

證券代碼：200168

證券簡稱：舜結B

公告編號：2018-055

廣東舜結（集團）股份有限公司
關於第二大股東股份被司法輪候凍結的公告

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，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。
廣東舜結（集團）股份有限公司（下稱「公司」）近日獲悉公司第二大股東深圳日昇創沅資產管理有限公司（以下簡稱「日昇創沅」）所持有的公司股份被司法輪候凍結，具體事項如下：
一、股東股份輪候凍結的基本情況

股東名稱	是否為第一大股東及一致行動人	輪候凍結股份數（股）	凍結日期	本次輪候凍結佔其所持股份比例	輪候期限	輪候機關
日昇創沅	一致行動人	34,020,000	2018年11月9日	100.00%	36	廣東省深圳市中級人民法院

因公司向未取得相關司法文書，暫不清楚其凍結申請人及凍結事由。
二、股東股份累計被司法凍結的情況
日昇創沅持有公司股份34,020,000股，占公司總股本的10.68%，累計被司法凍結股份34,020,000股，占公司總股本的10.68%。具體情況如下：

股東名稱	是否為第一大股東及一致行動人	凍結股份數（股）	凍結日期	凍結期限	凍結機關	凍結佔其所持股份比例
日昇創沅	一致行動人	34,020,000	2017年10月31日	36	深圳市羅湖區人民法院	100.00%
		34,020,000	2017年11月23日	36	廣東省深圳市福田區人民法院	100.00%
		34,020,000	2017年12月18日	36	江蘇省高級人民法院	100.00%
		34,020,000	2018年1月19日	36	江西省宜春市中級人民法院	100.00%
		34,020,000	2018年2月13日	36	廣東省廣州市中級人民法院	100.00%
		34,020,000	2018年4月26日	36	江蘇省高級人民法院	100.00%
		1,000,000	2018年5月4日	36	廣東省廣州市中級人民法院	2.94%
		34,020,000	2018年11月9日	36	廣東省深圳市中級人民法院	100.00%

注：江西省宜春市中級人民法院2018年1月19日輪候凍結日昇創沅持股9次。
三、公司股東股份被司法凍結的影響及風險提示
日昇創沅為公司第一大股東的一致行動人，上述股份被司法凍結事項暫未對公司的正常運行和經營管理造成影響。由於公司第一大股東及一致行動人所持股份已經全部被凍結，可能出現股票被凍置導致公司控制權變更的情況。
公司將繼續關注該事項的具體進展，按照法律、法規及時履行信息披露義務。
四、備查明細
1、證券輪候凍結數據表。
2、證券質押及司法凍結明細表。

廣東舜結（集團）股份有限公司
二零一八年十一月十二日

證券代碼：600604、900902	公告編號：臨2018-048
證券簡稱：市北高新、市北B	
上海市北高新股份有限公司 股票交易異常波動暨風險提示公告	
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。	
重要內容提示：	
● 上海市北高新股份有限公司（以下簡稱「公司」）股票於2018年11月9日、11月12日連續二個交易日内收盤價格振幅離值累計超過20%，屬於股票交易異常波動情況。	
● 經公司自查並向控股股東書面徵詢確認，截至本公告披露日，不存在應披露而未披露的重大信息。	
● 截至2018年11月12日收盤，公司對應2017年每股收益A股（人民幣普通股）的市盈率為52.08倍，根據萬得信息顯示的申萬國區開發行業指數最新市盈率為17.9倍。	
一、股票交易異常波動的基本情況	
公司股票於2018年11月9日、11月12日連續二個交易日内收盤價格振幅離值累計超過20%，根據《上海證券交易所交易規則》的有關規定，該情形屬於股票交易異常波動。	
二、公司關注應披露的具體情況	
針對公司股票交易異常波動，公司對有關事項進行了核查，具體情況核查如下：	
1、經自查，公司目前生產經營活動正常。市場環境或行政政策沒有發生重大調整、生產成本和銷售等情況沒有出現大幅波動、內部生產經營秩序正常。	
2、經公司自查，並向公司控股股東上海市北高新（集團）有限公司徵詢確認，公司控股股東及實際控制人，不存在涉及本公司的應披露而未披露的重大事項，包括但不限於併購重組、股份發行、債務重組、業務重組、資產剝離和資產注入等重大事項。	
3、經公司自查，公司目前不存在影響公司股票交易異常波動的的重大事項，不存在應披露而未披露的重大信息，包括但不限於重大資產重組、發行股份、上市公司收購、債務重組、業務重組、資產剝離和資產注入等重大事項。	
4、經公司自查，公司的創投業務正處於起步階段，對公司的利潤貢獻較小，不會對公司近期經營業績產生重大影響。	
5、公司未發現需要澄清或回應的媒體報道或市場傳聞；公司未發現其他可能對公司股票產生較大影響的重大事件；公司前期披露的信息不存在需要補充、更正之處。	
6、經公司核實，公司控股股東及公司董事、監事、高級管理人員在公司本大股票交易異常波動期間不存在買賣公司股票的情況。	
三、董事會聲明	
公司指定的信息披露媒體為《上海證券報》、《中國證券報》、《證券時報》、《證券週刊》、香港《大公報》及上海證券交易所網站（www.sse.com.cn），公司發佈的信息以上述指定報刊和網站刊登的公告為準，敬請廣大投資者理性投資，注意投資風險。	
特此公告。	
上海市北高新股份有限公司董事會 二零一八年十一月十二日	