

# 新盤搶客 二手交投急跌25%

## 富健花園呎價破9000元 屯門居二新高

市場過去兩日的焦點集中於一手市場，令火紅的二手市場稍為降溫，十大屋苑錄得的二手成交略為回落約25%。不過，新高成交卻再現，如屯門富健花園便有一個居屋第二市場（居二市場）成交個案，呎價逾9000元，為屯門居二市場新高價。

大公報記者 林志光

上月農曆年假後，二手市場一直交投暢旺，但過去兩日適逢多家發展商一齊賣樓，二手交投略減。據中原地产及香港置業各自統計十大屋苑於周六及周日的成交量，均按周跌約25%，中原錄得12宗，仍是連續六個周末保持十宗以上的成交水平；香港置業在維持四個周末有雙位數成交後，過去兩日回落至9宗。另利嘉閣統計的十大屋苑，過去兩日也錄12宗成交，按周跌約29.4%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，因新盤熱銷搶去部分二手客源，令二手交投略為受壓，加上二手業主叫價強硬，尤以藍籌屋苑業主為甚，導致準買家轉投議價空間較大的二線屋苑。

### 二手業主反價封盤 盤源驟降

港置行政總裁李志成表示，美國不加息，意味本港低息環境持續，利好因素帶動住宅物業需求。現時買家入市心態積極，過去周末二手市場雖被一手市場鋒芒掩蓋，但準買家入市意欲仍高漲，相信3月成交量將遠勝上月，在一、二手交投持續升溫的情況下，樓價更有

機會破位上升。利嘉閣地產總裁廖偉強指出，近期二手業主開始反價及封盤等，令盤源驟降，逼使部分買家流向一手市場。待發展商推盤稍歇時，相信購買力會回流二手市場，交投暢旺的情況可望持續。

美聯物業行政總裁布少明稱，過去兩個周末十大屋苑均錄15宗成交，反映一手及二手市場均有買家捧場，在買家入市心態轉強下，樓價將拾級而上，未來兩個月或有機會挑戰去年歷史高位。

十大屋苑成交雖略減，但上車屋苑卻有買家追逐。祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門富健花園11座中層K室兩房單位，實用面積431方呎，由白居二買家斥以390萬元購入，為屋苑同類單位新高，呎價更約達9049元，為屯門居二市場首宗升穿9000元大關的個案。天水圍天盛苑C座中層7室，實用面積429方呎，亦由白居二買家以385萬元購入，呎價8974元，為同類新高呎價。另市場消息透露，馬鞍山海典居5座中高層B室，實用面積1066方呎，傳以1370萬元售出，呎價16416元，為屋苑同類單位新高價。

## 曦臺提價最多9% 加推33伙

【大公報訊】記者林志光報道：近期樓市回復熾熱，發展商加價賣樓絕不手軟，前日首輪銷售的油塘曦臺，其發展商宏安地產(01243)及旭輝控股(00884)昨公布該盤第三批共33伙的售價，加幅約5%至9%不等。

前日多個全新盤及貨尾盤賣樓均表現突出，除新世界(00017)一次沽清土瓜灣臻尚全盤近300個單位外，宏安等發售的曦臺約百伙，亦錄得約75%的銷情，發展商昨日推出的第三批33伙，已大幅調升售價。

該批單位以第2座的A、C及D室為主，實用面積由

547至715方呎，售價由1121.9萬至1719萬元，呎價由20365元至24042元，發展商仍提供高達13%折扣優惠，折實平均呎價約19112元。據新價單顯示，29樓C室的定價為1719萬元，較之前的30樓C室售價，高約4.45%，連同樓層差別，實際加幅約5%。另7樓D室的定價為1276.9萬元，較低一層的6樓D室高逾9.04%，扣除樓層差幅，也約達9%；而其他單位售價的實際加幅介乎5%至9%之間。前日新盤銷情熾烈，過去兩日的一手市場共售出約670伙，應是過去一年銷情最旺的周六及周日。



◀屯門富健花園有兩房單位以390萬元，為屋苑同類單位新高

### 十大屋苑成交宗數

代理	過去兩日	對上周末
中原地产	12	16
美聯物業	15	15
利嘉閣	12	17
香港置業	9	12

## 柴灣兩工廈招標 估值近25億

【大公報訊】記者林志光報道：政府重啓及深化活化工廈政策後，工廈業主隨即善用新政策，部分業主更乘機放售所持舊工廈。其中，由楊氏家族持有的柴灣豐業街4及6號的志同昌工業大廈及志榮昌工業大廈，便委託代理以招標方式放售，估值近25億元。

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，該兩幢工廈鄰近的前中華汽車巴士廠，將發展成大型住宅及商業綜合項目，和一個有蓋公共交通總站及公眾休憩空間，令區內的商業及交通配套將更趨完善，帶動人流上升。政府推動的新活化工廈政策，令市場對區內工廈物業的需求顯著上升，區內工廈極具升值潛力，而豐業街項目重建後將擁有海景，發展潛力優厚，預期將吸引投資者、發展商及用家競投。

### 連上環車位標售 5月截標

該兩幢工廈將連同上環中遠大廈五樓546號車位一併招標出售，截標日期為5月15日，有興趣的買家可選擇入標只認購豐業街4號志同昌工業大廈，又或購入全數兩幢。市場人士估計，該三項物業總市值約25億元，但因上環車位只值數百萬元，故兩幢工廈應接近25億元，並以部分交吉及部分連租約形式出售。

該兩幢工廈樓齡約三十六年，共佔地約30140方呎，現有總樓面約32.5萬方呎，按柴灣分區計劃大綱



▲柴灣志同昌工業大廈及志榮昌工業大廈以招標方式放售

## 太保險業收入首突破3000億

【大公報訊】中國太保(02601)截至去年底止年度，營業收入為3543.63億元（人民幣，下同），其中保險業務收入首次突破3000億元大關，同比增長14.3%至3218.95億元，實現淨利潤180.19億元升22.9%，派末期息每股1元。董事長孔慶偉在業績公告中指出，今年將是轉型的攻堅克難之年，會圍繞高質量發展主線，集中資源加快發展動能轉換，尤其在重點轉型事項上形成突破。

年內，集團內含價值同比升17.5%至3361.41億元，其中太保壽險一年新業務價值升1.5%至271.2億元。孔慶偉指出，中國保險業發生了深刻變化，粗放式高速增長階段已過去過，如何深化供給側改革，實現高質量發展成為行業和公司共同面臨的新課題。

### 新業務價值增長1.5%

業績期內，太保壽險股東應佔溢利升38.9%至139.92億元，惟有關升幅被太保產險股東應佔溢利錄

得6.9%的跌幅所抵銷。集團每股收益為1.99元，有效業務價值同比升24.1%至1668.16億元，淨資產增長8.8%至1495.76億元，投資資產淨值增長率升0.3個百分點至5.1%。

分業務看，去年太保壽險業務收入同比增長15.3%至2024.14億元，新業務價值率同比升4.3個百分點至43.7%。

孔慶偉指出，新業務價值增速逐季回升，在行業整體面臨增長壓力的情況下，實現全年1.5%的正增長，實屬不易。太保產險方面，年內收入同比增長12.6%至1178.08億元，綜合成本率輕微減少0.4個百分點至98.4%。

截至去年底止，集團總客戶同比增長9.4%至1.26億人次，連續三年保持增量過千萬。客均保單件數同比升5.8%至1.83件，太保壽險退保率微升0.1個百分點至1.4%，總投資收益率及淨投資收益率分別微跌0.8個百分點及0.5個百分點。

## 先施重組「五供三」籌一億

【大公報訊】記者李潔儀報道：早前傳出賣盤消息的先施(00244)，進一步公布重組計劃，包括「五供三」集資逾一億元，並通過場外回購先施公司股份。在完成重組後，主要股東Win Dynamic持股量增至30%或以上，可能提強制性現金收購要約。

先施公告指出，為解除與先施人壽保險、先施保險置業及先施化妝品（合稱：先施公司）的交叉股權，簡化集團架構及提高資本效率，董事會建議重組。

其中的供股部分，按每五股供三股的方式，發行3.95億股新股，按每股發售價0.26元計算，集資額約1.03億元，主要股東Win Dynamic同意擔任包銷商。

另外，集團與先施公司訂立股份回購協議，集團斥資6770萬元，即每股0.26元，回購先施公司持有合共2.6億股，相等於已發行股數約28.34%。

完成回購後，先施公司將不再持有集團任何股份。同時，集團將啓動「內轉讓」協議，用以釐清各先施公司成員的持股。

根據內轉讓協議，涉及總代價2290萬元，令各先施公司不再持有當中任何成員的股份。交易完成後，先施持有先施人壽保險股權為70.05%，持有先施保險

置業及先施化妝品分別為77.46%及81.08%。

基於重組完成後，現有公眾股東持股將由42.78%降至約37.32%，Win Dynamic的股權則由約26.48%增至約60.59%，根據收購守則規則13.5及26.1，屆時Win Dynamic需要提到強制性現金收購要約。

先施早前發盈警，估計截至2019年2月底止全年業績繼續「見紅」，虧損擴大最少45%，按前年虧損約9050萬港元計算，即虧損最少1.3億元。董事會解釋，虧損增加主要由於銷售欠佳，令百貨業務毛利減並錄得營運虧損，導致集團物業、廠房及設備產生潛在減值等。

### 先施建議重組內容

- 按每5股獲發3股，籌資1.03億港元
- 通過場外回購先施人壽保險、先施保險置業及先施化妝品股份
- 完成重組後，Win Dynamic持股量增至30%或以上，可能強制性現金收購要約



■「中國移動OneNET創客馬拉松大賽」香港賽區致力培育本地創科人材

## 中國移動「5G+」銳意改變社會 成就卓越生活

2019被稱為5G元年，中國移動早在2016年就成立5G聯合移動中心，投放龐大資源進行有關資訊科技建設，而日前，中國移動新任董事長楊杰，更在業績發布會中率先發布「5G+」概念，以「4G改變生活、5G改變社會」點題，預視未來5G網絡為社會所帶來的好處。



■中國移動香港與應科院於香港科學園展開智能駕駛測試



■中國移動香港於科學園展開商用5G測試



■中國移動香港展開5G大規模宣傳



■中國移動5G聯合創新中心香港開放實驗室於2018年3月正式開幕

中國移動透過「5G+」概念，進一步落實推動智慧城市發展的承諾。然而何謂「5G+」呢？中國移動集團提出三大範疇。

首先，5G+4G，5G並非要取代現有的4G，也不是4+1等於5的概念，而是講求兩者相輔相成，讓5G和4G產生協同效應，滿足不同用戶對數據業務和話音業務的需求。

其次，5G+AI/DE，就是在5G基礎上，緊密融合時下流行的五大應用技術，推動5G與人工智能(AI)、物聯網(IoT)、雲端計算(Cloud)、大數據(big Data)、邊緣計算(Edge computing)等綜合發展，以提供更有效改變社會的應用。

最後，就是5G+生態系統。5G是關於整個社會的發展進程，需通過不同層面的商業應用，才能構建完善的5G生態系統。中國移動香港早已聯合香港政府和社會各界，攜手進行多項5G網絡技術及商業應用測試，共建5G生態圈，例如去年年中，就與信和集團簽署了策略合作備忘錄，推動香港智慧城市發展；此外，本年初中國移動香港與香港應用科技研究院，共同研發的5G智能汽車亦已落地測試。

有留意香港5G頻譜的讀者，應該知道通訊事務管理局(通訊局)日前宣布首批5G頻譜26/28GHz頻譜的初步結果，中國移動香港就是首批成功申請到400MHz頻寬26/28GHz內5G頻段的電訊服務商，而無論是在室外或室內方面，中國移動香港也是首家完成5G測試的電訊服務商。

中國移動集團前瞻性提出「5G+」概念，將「4G改變生活、5G改變社會」落地，將繼續引領5G發展，實現更廣範圍、更多領域的應用，彰顯5G更大的價值，促進智慧城市發展，滿足廣大市民的生活需要。

(特刊)