

# 大手客8240萬掃兩伙 股民套2400萬買三伙 匯璽II首輪沽95%逾305伙

股樓大時代引發財富效應，新盤再現搶購潮！或是年度壓軸大型新盤的新地（00016）南昌站上蓋匯璽II再掀搶購潮，昨首輪發售321伙，超過30組大手客掃貨，市傳全日沽逾305伙，佔可供發售伙數95%近沽清。其中最大額斥逾8240萬元掃兩伙，另一組斥半億掃五伙為最大量掃貨，有投資者炒股有斬獲套股換樓，斥2400萬元掃三伙。綜合昨日新盤全日沽逾325伙。

大公報記者 梁穎賢

匯璽II賣前收逾3600票，超額逾十倍，每11人爭一伙，收票反應雖遜於首期，但因為實客多，以及港股大時代引發財富效應，即使首批平均呎價折實較首期高開10%，銷情力保不失。

## 準買家人龍繞ICC打蛇餅

該盤昨分三組揀樓，規定選購逾1500方呎大戶的S組最先揀樓，據指約十拾客到場，揀樓率高，該時段可供認購的十個名額全部用盡，當中最大手為一組客買入5A座兩伙高層A室，實用同為1509方呎，折實價總涉款逾8420萬元。

其後輪到A組揀樓，市場消息指出，連同S組，保守估計超過30組大組掃貨，該時段有一組客分兩個名，共斥約半億元掃五伙，包括一伙兩房及四伙一房，S組加A組共沽逾110伙。散戶時段的B組，二時三十分開始報到，人龍再圍繞售樓處的ICC打蛇餅，龍尾去到天際100售票處，因為今次疏散速度極快，墟面程度不似首期排出停車場。市傳全日沽逾305伙，佔可供發售伙數95%，即幾近沽清，據悉尚餘十多伙細四房待售。

料全月成交1300宗跌10%  
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑表示，前日政府宣布白居二恆常化，及近日股市屢創新高皆有利匯璽II銷售。該行A組及S組約五成為匯璽首期向隅客，市場錄逾十組客欲斥資8000萬元購入兩伙大單位。

截至昨日，本月一手宗數逾700宗，預期匯璽II可一Q清袋，預料全月成交可達1300宗，較上月下跌10%，主要因為市況向好，全城業主叫價進取，而買家未一下子接受高價，令成交量較上月減少。下月一手成交可達2000宗，料全年可達19500宗至20000宗，創2004年後一手成交量新高。

美聯物業董事陳光明表示，匯璽II該行投資客佔30%，預期實用呎租約65至70元，預料租金回報率可達約3.5厘至4厘水平。

## 迎海沽60個車位套1.4億

此外，前日首輪開賣的新世界（00017）臻藝，成交紀錄再顯示，該盤首日沽出30伙，其中28A及28J室兩伙，由一客以逾2111.8萬元透過招標買入，買家為發展商關連人士，單位面積各462及221方呎，分別兩房及開放式間隔。

另市場消息指，恒地（00012）等馬鞍山迎海昨沽出60個車位，成交價由235萬至270萬元，套現1.4億元。



▲匯璽II開賣熱鬧 大公報記者麥潤田攝



▲黃先生決意套股換樓 大公報記者梁穎賢攝



居於火炭的投資者黃先生稱，是新地樓「粉絲」，匯璽首期四度落空，要抽足五次才得償所願，恰巧股市暢旺，所以套股換樓，斥資約2400萬元買入匯璽II的三伙一房戶收租投資，預計每伙租金可達兩萬元，其中兩

## 投資客：揸磚頭好過炒股票

伙要界15%辣稅，一伙則送界19歲子女。被問及現時樓價處於高位，會否擔心樓價跌，黃坦言驚驚地，「唔知依家入市決定係唔定係錯，不過有信心樓價會穩定，就算跌都唔慌多」。又認為現時股樓大時代，始終揸磚頭好過炒股票。

## 太古城呎價逾2.17萬兩年新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓價氣勢逼人，藍籌王鯉魚涌太古城一伙分層呎價逾2.17萬元，兩年來最高；將軍澳慧安園兩房588萬元歷來最貴。

美聯首席高級營業經理吳肇基指出，太古城冠天閣高層B室，實用680方呎，剛賣1480萬元，實呎21765元。資料顯示，上

址實呎價料為2015年碧濠閣高層C室創出的22857元後的兩年新高。業主2008年以515萬元買入，帳面賺近千萬元，升值1.8倍。

香港置業助理分區董事劉浩勤指出，將軍澳慧安園三座高層H室，實用面積413方呎，兩房間隔，向西南望開園景。今

主要新盤昨日成交		
新盤	售出伙數	發展商
南昌站上蓋匯璽II	逾305	新地
何文田皓畋	4	嘉里
清水灣傲瀟	2	新世界
東九啓德	1	會地
OASIS KAI TAK	1	信置
西貢逸瓏園	1	信置
西貢逸瓏海滙	1	信置
荃灣海之戀·愛炫美	1	長實
馬鞍山星連海	1	長實
大圍薈菁	1	宏安
東九啓德嘉匯	1	嘉華
粉嶺高爾夫球會旁	1	恒地
高爾夫·御苑	1	恒地
東九啓德天寰	1	建源

年八月放盤叫價620萬元，離奇地三度逆市減價，最終以588萬元易手，唯減價仍創星苑兩房金額新高，實呎價14237元。對上一個新高紀錄為今年五月一座高層C室造價568萬元，五個月賣實20萬元。

業主2007年底以143.5萬元買入，帳面賺約444.5萬元，升值兩倍。

## 港商：港貨質量保證仍佔優

【大公報訊】記者李永青報道：內地下月起，降低187項消費品關稅，包括：奶粉、藥品、家用電器、酒類等產品，令人擔心會衝擊香港零售業。香港中華出入口商會會長羅少雄估計，新措施實際影響有限，因隨着內地人富起來，愈來愈重視產品質量，而在香港購買有正貨保證，即使相同產品，香港版的質量都略勝一籌，相信香港仍是內地人最愛的消費地方。

羅少雄接受《大公報》訪問時表示，內地逐步降低消費品關稅已是大勢所趨，少不免對香港有影響，但其實不必過分擔



▲羅少雄表示，真正講究品質的消費者，始終會喜歡香港版的產品 資料圖片

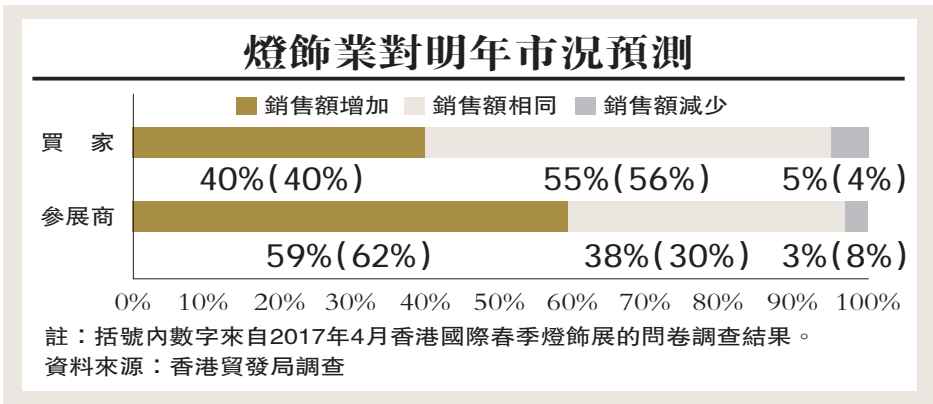
憂。他解釋，隨着內地人收入不斷增加，對消費品的質量要求不斷提高，故進口貨銷量保持增長。雖然降稅後，奶粉、藥品在內地和香港的售價會收窄，或許部分人會改在內地消費，但真正講究品質的消費者，始終會較喜歡香港版的產品。

羅少雄表示，即使是同一產品，但內地版和香港版始終有多少不同。以奶粉為例，外國品牌均強調內地版、香港版，主要配方、工藝、技術都是一樣，但差異在於，可能香港版與內地版來自不同廠房，而不同廠房的品質控制及用料，又可能略有不同。「以平治為例，這個德國品牌以生產嚴謹、質量佳而出名，但不同廠房的質量亦有出入，大家都知道德國廠生產係最好最靚，泰國廠就差少少，所以識貨便會指名要買德國廠。」

除了奶粉外，藥品及保健品亦出現類似情況。有商會人士透露，以往經常在港為親戚購買香港知名的藥油，及後該品牌在內地已有銷售，原來以為日後不用再替人帶貨。但不久後，這名親戚仍要求在港購買該產品，原因是即使成分一樣，但用後感覺內地牌效用不及香港好，故只好每次繼續為這名親戚帶貨。再者，內地不時出現假貨、過期貨或以次充好的情況，內地人始終覺得在香港買東西會較放心，故相信新措施對香港零售業影響有限。

## 貿發局：燈飾市場亞洲增長潛力最強

【大公報訊】記者李永青報道：香港貿發局調查顯示，業界對明年燈飾市場的前景仍然樂觀，其中亞洲市場被視為最具增長潛力的海外燈飾市場，包括日本、中國內地及東盟國家。95%受訪買家及97%受訪參展商預期來年的銷售額將會增加或維持不變。其中，參展商對市場前景較具信心，59%受訪者預計可錄得銷售增長，僅較2017年4月春季燈飾展的62%微跌。相比之下，40%受訪買家預期銷售額上升，而對來年的銷售前景感到悲觀的買家及參展商分別只有5%及3%。



香港國際秋季燈飾展2017以及香港國際戶外及科技照明博覽2017已分別於10月27至30日及10月26至29日舉行。該局即場訪問了386名買家及250名參展商，藉此了解業界人士對燈飾市場前景以及未來數年產品趨勢的看法。

受訪的燈飾業人士預計，家居照明市場在可見未來將保持暢旺。其中，消費者需要更換老舊照明產品，可望帶動室內家居照明產品的需求。同時，隨着消費者的環保意識日漸提高，LED產品料會大受歡迎，而智能科技預計將繼續促進燈飾業發

展。

海外市場增長前景方面，預料日本將是來年前景最佳的傳統市場，86%在當地營商的受訪燈飾業者把當地增長前景評為「理想」或「非常理想」。台灣地區也不遑多讓，增長前景獲82%受訪者評為「理想」或「非常理想」。相比之下，韓國市場看來較為遜色，只有略多於一半（53%）受訪者表示對其短期增長前景抱有信心。新興市場方面，中國內地及東盟國家的前景最獲看好，分別有93%及85%受訪者表示對當地增長前景抱有信心。

29%受訪業者認為，家居照明在2018年的銷情將保持暢旺，有望成增長最高的照明產品類別，比率較2017年4月春季燈飾展的18%大幅上升；LED及環保照明緊隨其後，獲24%受訪者認為增長潛力最大。此外，選擇商業照明及戶外照明的受訪者比例也顯著上升，前者由2017年4月的4%上升至16%，後者則由3%上升至12%。在4月的調查中，38%受訪者預期燈飾配件及零件將是增長最高的照明產品類別，不過這股熱潮看來已大致降溫。這次調查中，只有7%受訪者預期該照明產品類別會錄得增長。

## 國資委加強央企PPP風險管控

【大公報訊】記者趙建強報道：繼早前中國政府嚴格規範政府和社會資本合作（PPP）模式後，近期國資委再發文要求央企管控PPP風險的通知。內地傳媒報道稱，該《關於加強中央企業PPP業務風險管控的通知》，要求從強化集團管控、嚴格准入條件、嚴格規模控制、優化合作安排、規範會計核算、嚴肅責任追究等六方面，來防範央企參與PPP的經營風險。

### 從嚴管控業務規模

此次《通知》要求，各中央企業對PPP業務實行總量管控，從嚴設定PPP業務規模上限，以防止過度推高槓桿水平。

根據《通知》，凡納入中央企業債務風險管控範圍的企業集團，累計對PPP項目的淨投資，不得超過上一年度集團合併淨資產的50%，亦不得因開展PPP業務推高資產負債率。而集團亦要做好內部風險隔

離，明確相關子企業PPP業務規模上限，資產負債率高於85%或近兩年連續虧損的子企業不得單獨投資PPP項目。最後是集團應加強對非投資金融類子企業的管控，不得參與僅為項目提供融資、不參與建設或運營的項目。

此次《通知》較國資委早前的徵求意見更為嚴格，如徵求意見中對不得單獨投資PPP項目的央企子企業設定條件是「資產負債率高於90%、近兩年連續虧損或資金實力薄弱。」而最終《通知》則將這其中資產負債率設定為85%。

不過，徵求意見中，要求以建築施工為主業的央企累計對PPP項目淨投資原則上不得超過集團淨資產的40%，而最終則稍稍提高為50%。

對違反有關《通知》的企業、管理人員，國資委稱要「追究責任」，同時對PPP業務重大決策實施終身責任追究制度。

資料顯示，自2014年大力推廣PPP模式以來，中國的PPP項目呈現爆炸式增長，一方面促進了地方經濟的提升，但另一方面，在一些地方的實際操作中，仍然存在風險分配不合理、明股實債、政府變相兜底、重建設輕運營、績效考核不完善、社會資本融資槓桿倍數過高等需要進一步規範的問題。

### 清理違規項目下季完成

早前財政部公布《關於規範政府和社會資本合作（PPP）綜合信息平台項目庫管理的通知》，通過負面清單嚴控新項目入庫，並對總投資超17萬億元的萬餘個PPP入庫存量項目進行集中清理，清退不合規項目，在2018年3月底前完成。根據財政部PPP中心數據，截至2017年9月末，財政部全國PPP綜合信息平台項目庫合計14220個，累計投資額17.8萬億元。

## 騰訊手遊《光榮使命》周三上線

【大公報訊】騰訊手遊《光榮使命》官方微博宣布，其首款百人戰術競技手遊《光榮使命》將於11月29日（下周三）正式上線，騰訊表示，截至11月25日已有超過3500萬名用戶預約不刪檔不限號測試。

上線當日，《光榮使命》將邀請多名網絡主播和普通玩家一同參與遊戲。騰訊稱，自11月21日開啓公測以來，平台已有超過3000萬名玩家期待進入遊戲，不過每天激活碼名額僅數萬個，一直供不應求。

騰訊《光榮使命》具備8km×8km超大地圖，玩家可以使



▲《光榮使命》網上圖片

，槍械選擇則包括98K、M4A1、AK47、MP5等，以及醫療險、綑帶等醫療用品。也能看到跳傘、擊殺變盒子的元素。

《光榮使命》採用動態光影，LOD優化等技術，同時具備6種天氣模式，騰訊稱會給予玩家「大片般的享受」。