

# 鐵路盤再現人頭湧湧

## 黃竹坑 BLUE COAST 擬分階段加價

【香港商報訊】記者宋小茜報道：過去周末，新盤繼續成為市場焦點，二手成交則略為回穩。其中，何文田站上蓋住宅項目朗賢峯於過去周六作首輪發售，位於旺角的展銷廳更吸引大批準買家到場排隊候揀樓，場內外人頭湧湧，消息指，該盤可供發售的260伙即日沽清，當中不少大手客購貨，最大手買家為內地客斥3620萬元購3伙，作自用及長線投資之用。

於過去周六，由鷹君(041)及港鐵(066)合作發展的何文田站朗賢峯IB期進行首輪260伙銷售，鷹君地產銷售及市務總經理梁淑儀表示，項目昨日全數沽清260伙，鑑於市場反應熱烈，向隅者眾，將於週內加推單位。

### 內地購買力重臨市場

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，首輪可「一Q清袋」，該行最大手買家為頭籌內地客，斥資逾3000萬元購入3間兩房戶，打算作長線投資用途。

據銷售安排顯示，共分3組揀樓時段，最先進行的V組為大手客時段，每組買家最少購3伙，上限不多於8伙，每組並限制可購1至3伙指定單位；隨後進行的A組，買家最少購1伙，上限不多於3伙，當中最少包括1個指定單位；最後進行的B組，買家可購1至2伙。首輪銷售的260伙，以最高折扣18%計算，折實售價約688.7萬至2002萬元，折實呎價約17750元至25866元。

### BLUE COAST 餘貨加幅可高達10%

另外，長實(1113)及港鐵(066)合作發展的黃竹坑站BLUE COAST，據指，昨日即接獲兩名何文田項目向隅客轉購。長實營業部首席經理郭子威指，BLUE COAST售價撈底成功，正檢視餘貨的價格，料餘貨加價幅度可高達10%。

長實營業部助理首席經理楊桂玲補充，因應近期樓市



朗賢峯上周首輪可「一Q清袋」，更有內地客斥資逾3000萬元購入3間兩房戶。

轉勢明顯向好，因此計劃會向合作夥伴港鐵建議，將餘貨分階段加價，首先會將大三房(實用面積958平方呎)加價，加幅約10%。

至於資本策略(497)發展的佐敦彌敦道350號九龍諾富特酒店重建項目高臨，資本策略地產執行董事何樂輝昨日表示，料原價加推2號價單，短期內公布首張銷售安排。資本策略地產副常務董事(住宅銷售)畢子鴻補充道，高臨暫收約1000伙，以1號價單共52伙計，超額認購逾18倍，不乏大手客，故考慮設大手認購時段。

### 十大屋苑成交按周回升

二手方面，過去周末，四大代理的十大屋苑成交均按周回升。其中，中原地產十大屋苑於過去周末交投重上雙位數水平，錄得11宗成交，按周回升37.5%，重回4周前高位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期發展商開價保持克制，接連有新盤低市價推出，成功掀起搶購潮，加上二手市場業主願意擴大減幅，刺激購買力釋放。現時買家於一二手市場兩邊遊走覓筍盤，整體樓市穩步向上。

## 樓宇買賣迅速升溫 4月挑戰9700宗 飆93.5%

【香港商報訊】記者宋小茜報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，截至4月24日，今年4月份整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄8239宗，總值705.56億元。估計全月有9700宗及830億元，將較3月分別急升93.5%及1.22倍。

反映2月底政府全面撤辣後，樓市氣氛迅速升溫，3月期間成交量大升，推動4月整體登記宗數將為2021年7月9957宗後的33個月(近3年)新高，金額將為2022年8月916億元後的20個月(逾1年半)新高。

### 整體登記宗數料創近3年新高

一手私人住宅方面，截至4月24日，4月份一手暫錄3065宗及334.8億元。預計全月約

### 四大代理上周末 二手樓交投變化

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	11	8	+37.5%
利嘉閣	9	7	+29%
美聯	11	9	+22.2%
港置	9	8	+12.5%

### 本港上月及本月 樓宇買賣合約登記情況

樓宇	宗數	金額(港元)
3月		
整體樓宇	5013	373.71億
一手住宅登記	1488	137.1億
二手住宅登記	2290	157.8億
4月*		
整體樓宇	9700	830億
一手住宅登記	3600	400億
二手住宅登記	4500	340億

註\*：預測數字 資料來源：中原地產研究部

3600宗及400億元，將較3月的1488宗及137.1億元，分別上升1.42倍及1.92倍。

撤辣後，發展商加快推售新盤，且開價克制，吸引用家及投資者入市，銷情熾熱，刺激一手登記飆升至逾3000宗高水平。

4月份登記宗數暫時最高的新盤是將軍澳日出康城第12A期SEASONS PLACE，暫錄545宗及34.53億元。第二是九龍灣泰峯，暫錄320宗及21.61億元。油塘朗碧暫錄163宗及12.10億元。長沙灣Belgravia Place第1期暫錄163宗及9.08億元。

二手私人住宅方面，截至4月24日，4月份二手暫錄3853宗及284.6億元。預計全月約4500宗及340億元，將較3月分別上升96.5%及1.15倍。撤辣後，買家恢復入市意欲，二手成交活躍。

## 香港警務處

### 警告通告 — 處所 / 地方

#### 香港法例第二〇〇章刑事罪行條例第153條A

先生/女士：

現通知閣下作為擁有人或租客，位於九龍上海街491號金基大廈1樓辦公室的處所(「該所述處所」)，曾被用作違反香港法例第二〇〇章刑事罪行條例(「該條例」)第153條A第(1)(a)段所列的罪行，即是該條例內的第139、143、144及145條所列的罪行。

在2024年3月26日，男子蔡漢林，地址為新界屯門大興邨興昌樓2235室，就該所述處所觸犯「管理責淫場所」罪行違反該條例內的第139(1)(b)段，並於2024年4月16日被裁定罪名成立。

請留意有關該條例第153條A第(1)(b)段及第(2)(a)段。任何人如違反該條例所列的罪行(如附件所列)，在罪名成立後四個月開始至第十六個月結束為止的期間內在所處處所的全部或其中一部份再次發現違反該條例第139、143、144或145條所列的罪行及被裁定罪名成立，將會向該處所發出一個封閉令而該處所會被關閉及封鎖六個月。

日期：2024年4月25日

警務處處長  
(陳潤金 代行)

## 香港法例第200章 刑事罪行條例

### 第一三九條 經營責淫場所

- 任何人於任何時候—
  - 將任何處所、船隻或地方經營作責淫場所；或
  - 管理或協助管理，或以其他方式掌管或控制經營作責淫場所的處所、船隻或地方，即屬犯罪—
    - 一經循簡易程序定罪，可處監禁3年；或
    - 一經循公訴程序定罪，可處監禁10年。
- 凡—
  - 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或
  - 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

### 第一四三條 出租處所以供用作責淫場所

- 任何人身為處所的擁有人或租客或其代理人—
  - 將處所全部或部分出租，而知道其全部或部分將經營作責淫場所；或
  - 如處所全部或部分已用作責淫場所，故意參與其繼續作此用途，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。
- 凡—
  - 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或
  - 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

### 第一四四條 租客等准許處所或船隻經營作責淫場所

- 任何人—
  - 身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經營作責淫場所；或
  - 身為船隻的船東、船長或其他掌管人，准許或容受船隻全部或部分經營作責淫場所，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。
- 凡—
  - 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或
  - 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

### 第一四五條 租客等准許處所或船隻用作責淫

- 任何人—
  - 身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經常用作責淫；或
  - 身為船隻的船東、船長或其他掌管人，准許或容受船隻全部或部分經常用作責淫，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年。
- 凡—
  - 對某人提出本條所指的控罪，或本條所指的控罪被撤回；或
  - 某人被裁定本條所訂罪行罪名不成立或罪名成立，或就本條所訂罪行的定罪上訴成功，則第145A條即行適用。

## 香港警務處

### 根據香港法例第200章刑事罪行條例 第153A條(1)(b)(ii)(B)段刊登的通知

擁有人/租客：

現通知閣下作為擁有人或租客，位於九龍廟街188號1樓的處所(「該所述處所」)，曾被用作違反香港法例第200章刑事罪行條例(「該條例」)第153A條第(1)(a)段所列的罪行，即是該條例內的第139、143、144及145條所列的罪行。

在2024年4月16日，下列人士被裁定在該所述處所觸犯「管理責淫場所」的罪行罪名成立，違反該條例內的第139條(1)(b)段：

名字	地址
女子：韓娟妮	九龍廟街188號1樓

請留意有關該條例第153A條第(1)(b)及(2)(a)段。任何人如違反該條例所列的罪行(如附件所列)，在罪名成立後四個月開始至第十六個月結束為止的期間內，在該所述處所的全部或其中一部份再次發現違反該條例第139、143、144或145條所列的罪行及被裁定罪名成立，將會向該處所發出一個封閉令，而該所述處所會被關閉及封鎖六個月。

日期：2024年4月26日

警務處處長  
(曾仲斌 代行)

## 香港法例第200章 刑事罪行條例

### 第139條 — [經營責淫場所]

- 任何人於任何時候—
  - 將任何處所、船隻或地方經營作責淫場所；或
  - 管理或協助管理，或以其他方式掌管或控制經營作責淫場所的處所、船隻或地方，即屬犯罪。

### 第143條 — [出租處所以供用作責淫場所]

- 任何人身為處所的擁有人或租客或其代理人—
  - 將處所全部或部分出租，而知道其全部或部分將經營作責淫場所；或
  - 如處所全部或部分已用作責淫場所，故意參與其繼續作此用途，即屬犯罪。

### 第144條 — [租客等准許處所或船隻經營作責淫場所]

- (a) 任何人身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經營作責淫場所，即屬犯罪。

### 第145條 — [租客等准許處所或船隻用作責淫]

- (a) 任何人身為處所的租客、佔用人或掌管人，准許或容受處所全部或部分經常用作責淫，即屬犯罪。

請留意有關上述條例第153A條(1)(b)節及(2)(a)節。任何人如違反上述條例所列的罪行，在罪名成立後第四個月開始至十六個月內在上述處所的全部或其中一部份再次發現違反上述條例第139、143、144或145條(列明於附件)所列的罪行及被裁定罪名成立，將會向上述處所發出一個封閉令而上述處所會被關閉及封鎖六個月。

## 五一黃金周將至 財爺：香港盛事以待

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：財政司司長陳茂波發表網誌稱，香港在努力開拓新的經濟增長點之餘，也要不斷鞏固傳統經濟環節，因此將繼續全力籌辦不同主題的盛事活動，營造更多具吸引力的新體驗，藉以創造更多銷售和消費的場景、時點和亮點，吸引更多市民、商務及觀光旅客在港消費，開心燃亮本港經濟。

由周三(5月1日)起，將是內地的「五·一」黃金周假期。陳茂波預料，期間將有超過80萬旅客訪港。他又指，未來數月，多場盛事活動陸續有來，包括世界文化節、在長洲舉行的包山嘉年華，以至5月底舉行的世界頂級葡萄酒和烈酒盛會 Vinexpo Asia。

### 港股向好觸發資金入市

另外，港府將於本周四(5月2日)公布香港第一季本地生產總值預先估計數字，陳茂波估計，將處於全年經濟增長預測區間(即2.5%至3.5%)之間，反映本港經濟連續第5個季度呈溫和增長。

對於港股近日看漲，他認為，市場憧憬創科和人工智能業務潛藏的新機遇與業務增量，加上中證監會早前宣布五項措施，包括「互聯互通」擴容和豐富內涵，以及支持行業龍頭企業來港上市等，觸發伺機已久的資金入市，帶動積極氣氛。

陳茂波又指，3月參與「跨境理財通」的個人投資者數目，增加逾2.4萬人涉及的資金跨境匯劃金額亦按月增加了接近8倍，超過131億元人民幣，相當於「跨境理財通」自2021年9月推出以來，累計資金跨境匯劃金額的接近一半。

## 恒指步入技術牛市 短線有望突破18000點

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：恒指上周五(26日)曾高見17758點，一度升穿250天牛熊分界線(17717點)，且從1月下旬的低位14794點反彈逾20%，意味港股進入技術牛市。分析稱，市場對內地經濟轉趨樂觀，加上中資股估值低殘，引發資金吸納港股，料短線有望升穿18000點。

港股在美預託證券(ADR)，滙豐控股(005)ADR 折合港元收報65.6元，升1%；美團點評(3690)ADR 折合港元收報115.12元，跌0.42%。

技術分析方面，當前恒指正處於牛熊分界之間，9天相對強弱指數(9RSI)處於73.4，意味進入超買區域，相信短線有可能於現水平增持。分析稱，須留意後市會否陷入「牛市陷阱」，例子包括在1997年至1998年亞洲金融風暴期間，恒指一度從低位反彈逾35%，但最終仍要繼續尋底。

另外，美聯儲將於本周五(5月2日)公布議息結果，市場普遍預期利率維持不變，但預料美聯儲官員對利率走勢看法的點陣圖，將再度左右美股、繼而影響港股表現。另一方面，美國共和第一銀行(Republic First Bank)倒閉，有可能為股市帶來短線震盪。

富途證券高級策略師譚智樂相信，共和第一銀行倒閉對美股的影響較大；相反港股將受經濟前景及流動性風險左右，市場對內地經濟表現轉趨樂觀，短線未必有深度調整，短線波幅料介乎17500點至18000點。

### 港股在美預託證券(ADR)上周表現

股份(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
滙豐控股(005)	65.6	+0.65
中電控股(002)	63.17	+0.62
美團(3690)	115.12	-0.48
騰訊控股(700)	347.5	-0.9
港交所(388)	248.94	-1.26
阿里巴巴(9988)	73.93	-1.37