

長實五一再投樓市「震撼彈」

名日·九肚山部分單位劈價逾三成



樓市觀察

【香港商報訊】繼較早前發展商劈價賣貨成功炒熱樓市氣氛後，發展商長實(1113)趁五一勞動節，再向樓市投下「震撼彈」，旗下沙田九肚山麗坪路現樓樓盤名日·九肚山昨日修改多張價單，部分單位較3年半前劈價32%。長實營業經理詹勳榮表示，名日·九肚山截至昨日下午3時售出7伙，包括4伙低層及3伙中高層C單位，單日套現近1.29億元，成績理想。

詹勳榮表示，由於連日接獲客人再查詢其他景觀及間隔的單位詳情，發展商決定加推5伙應市。是次開售獲本地和內地買家捧場，有不少內地客趁五一假期來港看樓，反應熱烈。本地買家亦不乏專業人士，當中包括中文大學教授，應是鍾情該樓盤的地利優勢和地靈人傑氛圍。

加推5伙四房雙套房單位

詹勳榮解釋稱，連日接獲客人再查詢其他景觀及間隔的單位詳情，發展商決定加推5伙同座不同樓層的池海雙景A單位，並定於5月5日起以價單形式發售。加推的5伙全部為四房雙套房連工作間(附設洗手間)間隔單位，實用1213平方呎，坐向東南，層與層高度3.15米。

最新的第33號價單，呎價最低單位為第二座3樓A單位，扣除最高適用折扣優惠後合約所列樓價為

1725.5萬元，實用面積呎價低至14225元。翻查價單，更新了十餘伙單位的價格，部分單位減價幅度逾三成，以2座5樓C室為例，最新價單呎價15929元，較原先23542元低32%。

YOHO Hub II單日迎看客5000人次

其他焦點新盤方面，新地(016)元朗The YOHO Hub II首批188伙，折實682.92萬元起，折實最低呎價13008元，創西鐵沿線新盤首批呎價近7年新低，整體折實呎價14338元，亦較2021年12月底推出的同系The YOHO Hub第B期首批低約28%。發展商五一節正式開放現樓示範單位予準買家參觀，據現場消息透露，參觀人龍由早上10時許出現，場面十分熱鬧。首日開放現樓示範單位錄得約5000參觀人次。

會德豐地產、恒基(012)、新世界(017)及帝國集團合作的啓德 MIAMI QUAY 已屆現樓，昨日安排地產代理參觀現樓，介紹項目優勢，吸引逾300名代理參觀。

至於星星地產(1560)發展的元朗雨後加推7號4伙價單，全屬連平台戶型，實用面積620至792平方呎，價單總價1177.05萬至1475.34萬元，價單呎價18538至19222元。

按三區劃分4月至今* 二手公屋註冊量

分區	4月至今* 註冊量	3月註冊量	註冊量比較
港島區	8	7	+14.3%
九龍區	24	20	+20%
新界區	62	38	+63.2%
總數	94	65	+44.6%

註*：截至29日

資料提供：土地註冊處及港置資料研究部

二手公屋註冊量創13個月新高

【香港商報訊】據土地註冊處資料顯示，截至4月29日的4月二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊錄得94宗，較3月的65宗增加44.6%，創下13個月新高。香港置業研究部董事王品弟表示，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，4月註冊個案一般主要反映3月市況，2月底撤辣後樓市交投增加，加上新一輪白居二開始入市，帶動4月份二手公屋註冊量上升。

若以三區劃分4月至今二手公屋註冊量表現，其中港島區錄8宗註冊，較3月的7宗增加約14.3%；九龍區錄24宗註冊，較3月的20宗增加20%；新界區錄62宗註冊，較3月的38宗增加約63.2%。

若以金額劃分4月至今二手公屋註冊量表現，當中300萬元或以下二手公屋錄82宗註冊，較3月的55宗增加約49.1%；逾300萬元二手公屋錄12宗註冊，較3月的10宗增加20%。

唐明苑一單位持貨25年飆逾3.7倍

近日綠表客積極入市，居二市場傳出獲利逾倍成交。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，一名綠表買家以508.8萬元，購入將軍澳唐明苑唐富閣(C座)高層3室，單位實用面積597平方呎，三房兩廁，折實實用面積呎價為8523元。原業主於1999年7月以約107.6萬元(未補地價)購入物業至今，持貨25年帳面升值401.2萬元，期間市值急升逾3.7倍。

撤辣後樓市成交激增 上月整體物業註冊量迫近萬宗

【香港商報訊】記者宋小黃報導：撤辣後樓市市況如何，可於滯後的土地註冊處註冊數據中反映出來。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，4月首29日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄得9470宗，較3月全月5013宗大幅高出約88.9%。按目前推算，估計4月全月整體物業宗數最終創下自2021年7月後的33個月(近3年)新高。

住宅註冊宗數按月升逾倍

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，4月各類物業註冊量中，住宅方面，在不包括一手公營房屋的情況下，4月首29日一手私樓及二手住宅註冊量合共錄得8616宗，較3月全月4186宗大幅高出約105.8%。由此可見，4月份土地註冊處註冊數字陸續反映出撤辣後住宅成交量大幅攀升的情況，而按月增幅明顯較同期整體物業更大；與此同時，同期一手公營房屋註冊量錄得205宗，遠高於3月全月63宗水平。

眾安在線14.37億購上海兩物業

【香港商報訊】眾安在線(6060)公布，以總代價14.37億元(人民幣，下同)，向上海洛克菲勒購買兩項上海黃浦區物業。兩項物業包括圓明園路219號的「洛克·外灘源」項目新建建築219號樓中全部地上可售面積，總建築面積為6563.47平方米，代價5.91億元。北京東路108號、118號及122號「洛克·外灘源」項目新建建築27號樓中全部地上可售面積，總建築面積為9380.51平方米，代價為8.45億元。

「洛克·外灘源」項目 屬地標性建築

眾安在線表示，該等物業位於上海外灘

物業種類	4月首29日註冊量	3月全月註冊量	按月變動
一手私樓及二手住宅	8616	4186	+105.8%
一手公營房屋	205	63	+225.4%
工商舖	281	212	+32.5%
純車位及其他等	368	552	-33.3%
整體物業	9470	5013	+88.9%

資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

非住宅方面，4月首29日工商舖註冊量合共錄得281宗，較3月全月212宗相比亦增加約32.5%；反觀純車位及其他註冊量月內錄得368宗，較3月全月552宗下跌約33.3%，箇中原因是3月份純車位註冊量偏高，因當中有不少太古車位的註冊登記(估計屬折售價案)。相比之下，4月純車位註冊量按月回落。

中央商務區，是外灘地標性建築，具有稀缺性。目前，上海市黃浦區正着力構建金融科技生態圈，推動金融科技產業集聚發展。通過是次收購事項，將進一步加強與屬地政府的戰略合作，打造具有代表性和示範性的世界級金融科技集聚地。本次收購事項，可降低公司的租賃成本，對降低公司總體成本將帶來有利影響。

賣方上海洛克菲勒為於中國註冊成立的中外合作經營企業，主要從事房地產開發、經營、出租、出售及相關的物業管理。其為Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.的附屬公司，而Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.由洛克菲勒國際集團及百仕達分別擁有51%及49%。

港股ADR 偏弱 恒指料先行整固

【香港商報訊】五一假期港股休市，於美國買賣的港股預託證券(ADR)，30日收市價接近全線下跌。元庫金融集團董事史理生預期，短期港股在萬八關口受壓，將會進入向下整固走勢，料恒指的支持位在17000點。

恒指連升7個交易日，不過，港股ADR在4月30日收市普遍下挫。騰訊(700)的ADR收報折合342.25元，低於港股1.43%或4.95元。阿里巴巴(9988)的ADR收報折合73.2元，低於港股1.55%或1.15元。港交所(388)的ADR收報折合248.77元，低於港股1.13%或2.83元。中國平安(2318)的ADR收報折合35.48元，低於港股1.32%或0.47元。

另一方面，滙控(005)季度業績優於大行預期，其ADR收報折合68.18元，高於港股1.77%或1.18元。至於5月期指夜市，收市報17525點跌194點，較現貨低水238點。

支持位為17000點

元庫金融集團董事史理生指出，近日恒指強力回升，由上月19日當日低位16044點，一口氣連升7個交易日，高見18031點，為13年來最強升幅。他表示，港股正在調整，中期投資者可趁回落吸入。

市場上出現樂觀情緒，恒指公司表示，主因上月19日中證監發布5項資本市場對港合作措施，加深內地與香港資本市場之間的合作，以及將進一步擴展及優化滬深港通。

此外，恒指公司稱，恒生指數和恒生中國企業指數或已見底；恒生中國企業指數表現跑贏更為明顯。公司指出，今年初以來恒指回報率為+3.5%，而國企指數回報率為+8.7%，按年化基準計，雙雙分別跑贏大市0.5個百分點及5.6個百分點。



有分析認為，短期港股在萬八關口受壓，將會進入向下整固走勢，料恒指的支持位在17000點。

人幣與歐元英鎊日圓 有本質區別

近兩年來，美國加息已經使美聯儲基礎利率超過5%，而且美國財經官員還放話，今年不僅不會降息，而且還可能進一步加息，甚至有美國輿論預測，美聯儲有可能加息高達8%。美國近兩年來暴力加息，初始的目的顯然是為了應對通脹，但現在完全變味道了，美國企圖通過暴力加息，來收割世界的狼子野心越來越明顯。因而，人們看到，近來全世界各地特別是亞洲地區的貨幣，對美元出現了大幅貶值，1998年亞洲金融危機的一幕似乎又在上演。

但是，在美國利用加息抬高美元指數，以打壓其他國家貨幣，從而導致國際資本流出其他國家，轉而流向美國，並最終達到收割全世界目的之時，但美元收割遇到了一塊堅硬的鐵板，那就是人民幣。因為無論美元如何上蹿下跳，人民幣匯率卻穩如泰山，不僅沒有跟隨美元起舞，而是完全按照中國經濟發展需要和人民幣國際化的內在需求自主波動。美國企圖收割中國經濟成果的如意算盤從來就沒有成功過。

人民幣獨立自主

那麼，為什麼美國通過美元發動貨幣戰收割包括歐元區、日本、韓國等發達國家在內的全世界都屢試不爽，但唯獨面對中國屢屢失手呢？要知道，按照全球銀行金融電信協會(SWIFT)的統計，作為國際結算貨幣的歐元、日圓、英鎊其排名和影響力都在人民幣之前，按理說，相對弱小的人民幣也不可能逃脫美元的打壓！的確，人民幣的國際化程度與歐元相比還有很大距離，甚至比不上日圓和英鎊，但必須看到，人民幣不同於歐元日圓英鎊的本質區別在於，人民幣是獨立自主貨幣，而歐元日圓英鎊則是美元的附庸，附庸則永遠逃脫不了被宰割的命運。

人民幣不受美元擺布，前提是中國的經濟、科技、軍事、外交、外貿都能夠實現獨立自主，而且在各方面都擁有與美國相抗衡的能力或實力。這一點歐元區、日本英國都做不到，甚至在軍事上歐洲日本韓國英國都要倚重美國的保護，在經濟上需要倚重美國的市場和資源，在科技上需要倚重美國的支援和輸出，等等。相反，如今的中國已經成為世界第二大經濟體，世界第一製造業大國，世界第一貿易大國，擁有與美國不相上下的科技實力，同時也擁有能夠與美軍相抗衡的軍事實力，在中國強大的綜合國力支持下，人民幣有足夠的底氣無視美國加息和美元指數的暴漲，即使出現小幅貶值或升值，那都是在自主可控允許的範圍內波動，而且，其波動範圍和方向有可能與美國所期望的相反。

構建強大金融防火牆

中國構建起了強大的金融防火牆。直到今天中國已經進入了高水平對外開放階段，但是金融業的開放始終本着自主可控的原則有序推進。比如，人民幣的匯率市場化改革始終堅持實行有管理的浮動匯率，既以市場供需為導向調節人民幣匯率，同時，面對國際國內市場的投機操作，嚴加管理，強化監督，控制風險，從而不僅確保了人民幣匯率健康穩定的市場化發展，而且有效地規避了國際金融危機對中國金融業的衝擊。正是由於中國建立了這道強大的金融防火牆，使得美國企圖通過發動貨幣戰爭來收割中國的陰謀更難得逞。

顏安生

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22日，下列人士被裁定在該所述處所所觸犯「管理賣淫場所」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：余桂英	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29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 - [經營賣淫場所]

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

第143條 - [出租處所以供用作賣淫場所]

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

第144條 - [租客等准許處所或船隻經營作賣淫場所]

- (1) (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賣淫場所，即屬犯罪。

第145條 - [租客等准許處所或船隻用作賣淫]

- (1) (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賣淫，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。