

一手熾熱 二手蝕讓

樓市冰火二重天?

【香港商報訊】記者林德芬報道：在加息壓力下，有人虧錢離場，有人卻搶買新盤，樓市進入冰火二重天？過去這個周末，有多個新盤趁勢推售。其中華懋與港鐵(066)合作的何文田瑜一第IC期，昨日展開首輪銷售，推出首兩張價單全數共210伙。



截至昨日下午6時半，瑜一第IC期共沽出152伙，佔第IC期可售單位210伙逾72%，共套現逾26億元。

何文田瑜一第IC期昨日盡推2張價單的210個單位發售，包括142伙兩房單位及68伙三房單位，實用面積由423平方呎至934平方呎，折實售價由1216.01萬至2977.04萬元，折實呎價由21850至35004元。以定價計，何文田瑜一第IC期昨日推售的210個單位市值逾41.83億元。

瑜一兩期售332伙套現逾57億

華懋集團銷售總監封海倫表示，截至昨午6時半，瑜一第IC期共沽出152伙，佔第IC期可售單位210伙逾72%，共套現逾26億元，連同第IB期於短週九日內共售出332伙，共套現逾57億元，平均每戶售價逾1720萬元，項目亦創本年度最快及最高新盤吸金紀錄。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，A組登記出席買家眾多，估計因為歐美銀行危機已淡化，港股亦重上20000點，中產人士入市信心回復，對三房銷情具信心。

另外，會德豐地產發展的藍田KOKO MARE亦展開首輪銷售138伙，折實平均呎價為18386元。會德豐地產發展副主席兼常務董事黃光耀表示，項目累計



收票逾2600個認購登記，以首輪銷售138伙計，超額認購約18倍。

至於恒地(012)旗下粉嶺北ONE INNOVALE系列昨日單日連沽4伙，套現1878.84萬元。單位實用面積介乎306至317平方呎，成交價介乎454.49萬元至481.47萬元，即呎價介乎14428元至15734元。

二手樓蝕讓潮湧現

儘管過去一段時間一手盤銷情暢旺，惟二手樓蝕讓潮持續。美聯吳志輝表示，荔枝角美孚新邨於3月份錄得8宗蝕讓成交，佔全月39宗成交超過20%，其中4期百老匯街117號中層A室，實用面積約437方呎，原則一房間隔望山景，以580萬元放盤，減42萬元成交，呎價約12311元。據了解，原業主於2016年11月以550萬元購入上址，持貨至今帳面虧損12萬元或約2.2%。

同時，中原伍錦基表示，將軍澳中心9座中層B室，實用面積約436方呎，上月開價800萬元放盤，減價85萬元，以715萬元售出，呎價約16399元。據悉，原業主於2020年2月以730萬元入市，持貨滿3年辣招鬆綁出賃，帳面虧損約15萬元。

計出新角度

投資中南美市場

洪都拉斯3月26日正式宣布與台灣斷交，隨後即宣布與中國正式建交。洪都拉斯是位於中美洲的國家。中美洲指的是南北美洲之間的一個地區，包括伯利茲、危地馬拉、洪都拉斯、尼加拉瓜、薩爾瓦多和哥斯達黎加等國家。儘管中南美洲國家近年經濟表現不佳，近年整體GDP成長率約介於-1.2%至1.1%之間，各經濟指標如GDP、貿易總額、外資等，遜於全球主要經濟體。然而世界銀行公布2021年拉丁美洲經濟成長最快的7個國家，其中3國來自中美洲。

中美洲自然資源豐富

由於中美洲地區的歷史、文化和地理背景各異，各國的經濟發展情況也有所不同。哥斯達黎加和巴拿馬等國的經濟發展相對較為成熟，其GDP和人均收入均較高，而伯利茲等國的經濟發展相對較落後。

中美洲國家的主要產業包括農業、服務業和製造業。其中農業是一個重要的經濟支柱。從19世紀末，中美洲各國實施現代化政策，一些跨國企業趁機挾帶雄厚資金進駐，大量種植香蕉、咖啡、蔗糖等經濟作物。然而中美洲人民以汗水換來豐收的經濟作物，經濟作物沒帶來財富，導致這些農業國家陷入糧食不足的窘境，得進口包括玉米在內的糧食作物。換言之，這些農業國家以勞力為跨國公司累積財富，自己卻一貧如洗。即使在2010年代，仍有一成五的中美洲人營養不良，貧窮背後的缺糧真相，讓一些中美洲人寧願出走，當個四處漂泊的非法移民。

但不管怎樣，中南美洲幅員遼闊，自然資源豐富，更坐擁6億人口，消費能力與市場潛力龐大。再加上近年來中南美洲區域經濟整合有成，投資與貿易商機不容小覷，未來前景可期。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

市建局 倡討論檢討樓宇保養法規

【香港商報訊】記者蘇尚報道：市建局行政總監韋志成昨在網誌上表示，呼籲業主及早關注樓宇復修工作，他提及將研究推行「小區復修」方案，從以往一幢幢樓宇的維修需要，擴展至小區及地區性的復修，以至於預防性維修的規劃，並提及由2020年至今已花14億元在樓宇復修方面，希望社會討論應否修訂法例，要求業主為樓宇制訂定期保養維修計劃。

韋志成在網誌提出，市建局未來在舊樓維修的4個角色，包括：

- 1. 倡導業主「知法」、「識法」，提高對樓宇復修和「預防性維修」的意識；
2. 「促進」業主實踐「預防性維修」，下半年推出樓宇「定期維修保養方案」參考文件；
3. 「先行」先試延長樓宇復修新技術，試驗應用不同延長樓宇壽命的新建築技術和鋼筋混凝土物料，將樓宇結構設計壽命提升至75年；

4. 從「規劃」層面籌劃樓宇復修，正研究將自行開發的「市區更新資訊系統」(URIS)的應用，擴展至樓宇復修的工作範疇，規劃合適的「小區復修」方案，從以往一幢幢樓宇的維修需要，擴展至小區及地區性的復修。

討論應否立法強制業主復修樓宇

韋志成指出，儘管市建局過去多年投放大量資源推動業主進行樓宇復修，這一切都只屬「推廣」和「鼓勵」性質的行政手段，市建局並無立法或執法的權力。所以，當市建局已用盡一切可行的推廣途徑，而未能達至業主關注樓宇維修及自主籌組定期維修保養的效果時，社會便應該深入討論，是否需要就訂樓宇保養相關法規，包括立法要求業主為樓宇制訂定期保養維修計劃、為維修基金制定預算和供款的法定安排，以至於強制驗樓的法訂要求，作出檢討，以作為處理及減慢樓宇老化問題的最後手段。

市場慧眼

粵海投資派息吸引

以水資源業務為核心、多年保持穩定派息增長的粵海投資(270)，在近三年疫情持續的困難環境下派息再創新高，今年總派息61.33仙，再次彰顯集團業務硬實力。

粵海投資的核心業務為水資源，配合物業投資發展、百貨營運、酒店經營管理以及基建(能源項目和道路及橋樑)等業務，為集團建立起多元、可控的業務領域，並提供穩定現金流。今年以來，集團水資源業務規模持續擴大，並首次進軍再生水業務市場，觀察去年全年業務數據，東江水持續帶來穩定收入。而非東江水項目持續快速增長。

派息金額再創新高

2022年度，粵海投資錄得稅前利潤18.3億元，按年上升近38%；每股盈利72.86仙，上升1.4%。水業

務整體利潤保持穩定增長，傳統項目東深供水繼續穩定發力，作為業務壓艙石幫助集團平穩控制外圍不利因素的影響，並且其非東江水業務持續高質量快速發展，配合優秀的議價及成本控制能力，在逆勢中見成長。

展望未來前景，粵海投資主力業務項目東深供水對港供水服務合同已鎖定至2023年，公司未來一年的業績可維繫穩定效益，這一點在目前不穩定的環境中顯得難得可貴。伴隨著內地防疫政策轉向，中國內地和香港之間全面復常，預見集團兩地業務運作能更加通暢，利好內部成本控制和業務展開。一方面集團水務板塊可持續保持良好增長動力，另一方面其他業務板塊也將迎來全面復蘇，可望為粵海投資帶來強勁動力。

內地房地產市場環境及流動性改善，有助公司以較高價格出售開發項目，投資者可考慮中長線持有。

Vantage 首席分析師 李慧芬 (本人並沒有持有以上股票)

通告

經廣州市荔灣區人民政府 2018 年 10 月 9 日《廣州市國土資源和規劃委員會徵地預公告》(穗國土規劃預徵字〔2018〕77 號)批准，五眼橋郭村 176 號(芳統字 6961)，房屋位於徵地紅綫範圍內，因多次上門未能與該地址房屋產權人聯繫，請上述房屋產權人或合法代理人於本通告發布之日 30 天內攜帶有效的土地使用證、房屋權屬證明和身份證明到廣州市荔灣區人民政府國土房屋徵收辦公室(地址：廣州市荔灣區新隆沙西 1 號二樓 218 室)或廣州市荔灣區人民政府石圍塘街道辦事處(地址：芳信路 17 號 5 樓 512 室)主張權利。特此通告。

廣州市荔灣區人民政府 國有土地上房屋徵收辦公室 2023 年 3 月 21 日

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司
● 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
● 清盤除名/個人破產申請
● 稅務申報及顧問
● 年報及公司秘書服務
● 成立中國公司或辦事處
● 成立本地、海外及BVI公司
● 註冊地址及代理人
● 會計理帳
● 商標註冊
● 草擬各類合約
地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

啓事
致：林沛珍(LAM PUI CHUN, JEANIE)的家人、近親或遺產承辦人或遺產管理人
請注意：陳錦榮(CHAN KAM WING)已在2023年1月5日就上述林沛珍之部分遺產在香港區域法院開庭處理遺產案件訴訟程序，案件編號為2023年第120宗。
你必須在本啓事起計的14天內，在以下地方聯絡上述陳錦榮之代表律師索取該案件之原訴傳票及有關文件之份：
名稱：盧錦靈律師事務所
地址：香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心21樓2109-10室
電話：2180 0960 檔案編號：KL/ccg/2022306/cc
自本啓事首次登報刊登之日起計，你祇有14天的時間聯絡上述陳錦榮之代表律師索取上述文件，否則陳錦榮會繼續有關上述案件之法律程序。
2023年4月3日

財爺星馬之行感受深 助力亞洲發展 港是最佳平台

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：財政司司長陳茂波上週到訪馬來西亞及新加坡，他昨日發表網誌稱，香港值得持續探討和推進如何加強與上述兩地合作，共同開拓內地與東盟兩個舉足輕重的市場。



陳茂波稱，在到訪馬來西亞及新加坡期間，感受到上述兩地發展各有潛力。展各有潛力。

陳茂波稱，在到訪馬來西亞及新加坡期間，感受到上述兩地發展各有潛力。馬來西亞天然資源豐富，商品貿易為企業帶來不少商機，政府亦正推動產業升級轉型和多元發展；至於新加坡熟悉東南亞市場，專業和其他服務全面且水平甚高，以及具競爭力的營商環境，對企業發展區域市場很有吸引力。

星馬企業對港創科很感興趣

財爺在馬來西亞及新加坡期間，分別會見一些創新科技、互聯網平台、生物醫藥和人工智能的企業。陳茂波指，他們對香港推動創科發展的政策及配套很感興趣，特別是如果能透過香港作為據點，開拓粵港澳大灣區市場。他續稱，個別企業坦言會面讓他們更全面了解香港的最新發展和形勢，有的更表示加速了他們敲定在香港落戶或擴張的計劃。

他提到，不論內地和東盟國家，都是當前正在崛起的重要經濟力量，可見整個亞洲未來的發展潛力無限；在保持社會政治穩定下，加快內在增長動能、尋求區域合作以提速發展，成爲了整個地區的主旋律。事實上，香港憑藉獨特優勢，絕對是助力亞洲地區加速發展的最佳平台。

對於或許有一些人顧慮經濟體之間的競爭加劇或帶來負面影響，但陳茂波認爲，經濟的發展將可把整個餅做得更大，各地在競爭的迫切感下都將不斷提升自身競爭力，造就更高水平的科技應用、產品創新、服務質素提升等。經過數十年的發展，不同的經濟體走出了各具特色的道路。

摒棄零和想法多作互惠共贏考慮

陳茂波相信，摒棄零和的競爭想法，多作互惠共贏的考慮，健康的競爭將帶出我們各自最強的優勢與潛力，爲全球經濟的更好發展、爲自身社會和人民的福祉，作出更新、更大的貢獻。

至於香港的未來發展，陳茂波認爲，香港在「一國兩制」的制度安排下，既受惠於內地的龐大市場優勢，亦實行普通法制度，有與國際接軌的市場規則和監管制度；他又指香港匯率穩定，資本、人才、貨物和資訊自由流通，市場高效透明，在國家的堅實支持下不斷強化資本市場的發展。

另外，港府去年底成立的引進重點企業辦公室和共同投資基金。陳茂波指，上月發表的最新一份財政預算案，提出加速發展數字經濟、加快推動第三代互聯網應用，以及綠色科技及綠色金融等發展方向，也成爲了吸引企業落戶的新亮點。

憧憬銀行危機淡化 港股4月料向好

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：受美國進入加息周期、矽谷銀行和瑞士信貸等金融機構相繼「爆雷」拖累，港股今年首季拾級而下。不過，分析稱，隨着上月的銀行危機淡化，踏入4月份，港股走勢料轉好，恒指先行上試21000點，若突位再看高一線。

美股三大指數上周五(3月31日)升逾1%，其中道指收報33274點，升415點或1.25%；納指收報12222點，升208點或1.71%；標普500指數收報4109點，升58點或1.42%。

ADR方面，滙豐控股(005)ADR折合港幣53.58元，升0.38元或0.72%；阿里巴巴(9988)ADR折合港幣100.26元，跌0.14%；美國點評(3690)ADR折合港幣142.2元，跌1.3元或0.9%。

展望本周，港股只有3日市，本周三(5日)及周五(7日)因假期關係休市，但今日(3日)公布的財新製業採購經理人指數，以及周五公布的就業數據，仍將影響4月港股表現。

另外，技術走勢方面，恒指3月下旬低見18829點低位後，未有再尋底，反而在上周企穩20000點以上，並企穩在10天線(19807點)及20天線(19785點)以上，反映自1月底以來的調整有可能完結。分析稱，即市阻力爲50天線(20618點)，須升穿方可再上試高位。

凱基亞洲投資策略部主管溫傑表示，外圍銀行業消息有望淡化，加上近期公司業績符合市場預期，除非美國經濟及通脹數據與市場預期相差甚遠，否則4月走勢目前尚算樂觀。他預期，恒指即時波幅介乎20000點至20800點。

港股預託證券(ADR)上周表現

Table with 4 columns: 股份(上市編號), 折合港幣, 比香港升跌(元). Rows include 滙豐控股(005), 友邦保險(1299), 新鴻基地產(016), 港交所(388), 美國(3690), 騰訊控股(700).