

無力供淪銀主盤 代理半個月接22單 「20按」新港城遭收樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價雖然高企，但市場仍然有不少業主因為「按上按」而令單位淪為銀主盤，近日馬鞍山新港城更驚現「20按」銀主盤，令市場咋舌。而市場交投則繼續疲軟，綜合美聯分行資料顯示，全港35個大型屋苑於過去一周（8月7日至13日）錄40宗買賣，雖然按周升48%，但該行分析因前一星期交投極低所致，實際上樓市交投只是由「極低水平」回升至「低位」。

世紀21網頁顯示，8月該行於短短半個月內，一共接到22個新的銀主盤放售，當中有16個為住宅單位。其中昨日就新增5個銀主盤，來自馬鞍山新港城、荃灣豪景花園、土瓜灣長樂大廈、油麻地興發大廈及旺角嘉興閣。當中，以馬鞍山新港城單位最為矚目，該單位於1997年買入後，曾經「20按」，最後淪為銀主盤。

世紀21 今年未售出 銀主盤數量

月份	數目
1月	3伙
2月	3伙
3月	7伙
4月	9伙
5月	10伙
6月	12伙
7月	6伙
8月	22伙

數字已扣除售出單位
資料來源：世紀21

後錄得約20次加按記錄，平均一年按一次，涉及多間私人財務公司，估計業主最終因無力供款被收樓。
近月市場出現多宗多按銀主盤，以用家為主的居屋亦不能倖免。好像6月中，將軍澳居屋浩明苑出現一個「23按」銀主盤，有如「開水喉」，較2015年荔枝角荔欣苑的「17按」銀主盤更誇張。資料顯示，浩明苑新銀主盤位於低層13室，面積489方呎，銀主當時叫價500萬元（自由市場價），但昨日最新資料為489萬元，平了2.2%。

新港城估價差距大

據網頁資料顯示，新港城單位為E座低層4室，實用面積625方呎，屬三房單位，銀主開價850萬元放售，呎價13,600元。單位網上估價參差，匯豐銀行、渣打銀行網上估價906萬元，中銀估價則僅779萬元。

土地註冊處資料顯示，單位於1997年2月成交，由兩人聯名以446.8萬元一手買入，至2014年4月以305萬元轉讓半份業權予其中一人。過去20年，單位先

二手市場交投低企

市場交投繼續偏軟，綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑於過去一周(8月7日至13日)錄40宗買賣，較前一星期(7月31日至8月6日)的27宗回升約48.1%。縱使上周35屋苑宗數「顯著」回升，惟主要因前一星期宗數低企所致；事實上，即使35屋苑上周回升至40宗買賣，但實際上仍屬低水平，宗數只是由「極低水平」回升至「低位」。
以過去兩星期合計，7月31日至8月13日35屋苑共錄67宗成交，比起上月首兩星期(7月3日至7月16日)72宗買賣少約6.9%。可見即使上周交投按周「顯著」回升，但仍未及上月同期水平。
美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，市場有全新大型新盤部署登場，成樓市焦點，相信短期內二手交投反覆於低水平徘徊。



各銀行對新港城面積625方呎的「20按」銀主盤估價差距大，由779萬元至906萬元不等。

陳茂波·波動屬短期 樓市不減辣



陳茂波 資料圖片

免有人借勢「將個市炒起」

香港文匯報訊 近日樓市升勢有放緩跡象，差估署6月細單位樓價指數升幅大為放緩，新盤成交亦減慢。財政司司長陳茂波昨表示，政府現階段不會為樓市減辣，認為現時樓市的波動屬短期調整，不希望給予市場錯誤訊息。

陳茂波昨在出席電台節目後表示，本港自2015年10月加辣後，個別地區的樓價已有一成一至一成三的跌幅，政府當時亦無應外界呼聲減辣，因為不想讓市場誤解政府在輕微調整過程中，貿然行動而被借勢「將個市炒起」，加上執行政策應要有定力，因此需要謹慎。他相信，現時樓市的波動屬短期調整，政府不會就此減辣，不希望給予市場錯誤訊息。

至於加息對樓市的影響，陳茂波指，一直有注意美國加息後香港市場情況，本港未來3年至4年私樓潛在供應達9.8萬伙創新高，當中74%為中小型單位，政府會密切留意美聯儲局的加息以及縮表的步伐。他表示，目前香港資金充裕，美國加息3次香港仍不用跟隨，近期港元偏弱，只因出現套息活動，當局會按聯繫匯率機制操作，目前不會引入額外措施。他認為香港是自由市場，會按機制部署，繼續留意市場情況。

外圍好轉有利經濟增長

另外，政府上周調本港全年經濟增長預測一個百分點，至增長3至4%，陳茂波表示，雖然近日地緣政治風險升溫，但由於外圍環境好轉，美國及內地上半年經濟增長符合預期，歐洲政治局勢穩定，相信有利本港的出口，加上訪港旅客回升及本地消費增加，對本港下半年經濟增長感樂觀。

吳宗權：下半年後市「好難睇」



會德豐吳宗權指，公司投標地皮未必追價，會因應市況「計自己盤數」。

香港文匯報記者劉國權攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）會德豐（0020）昨日公佈2017年中期業績，純利錄62.43億元，按年增長10%，期內公司售出近1,000個住宅單位，並計劃下半年推出啟德項目、Mount Nicholson 3期及將軍澳日出康城5期，料下半年或有兩個項目的售樓收益入賬。業績理想下，會德豐主席兼常務董事吳宗權昨卻坦言，面對海內外不明朗因素，下半年後市「好難睇」。
截至6月底止，會德豐上半年純利62.43億元，按年增長10%，撇除投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利升6%，增至54.21億元，中期息每股派0.475元，按年升6%。至於公司期內收入錄得330.05億元，年升21%，當中發展物業收入增42%至215.88億元；投資物業收入增3%至81.22億元。

會德豐多賺6% 售近千單位

期內，公司售出近1,000個住宅單位，101億元已簽約銷售額全部來自住宅。該公司預告，將軍澳 MONTEREY 餘下單位將以現樓推售，與啟德項目之後會有特別的銷售安排，但未有具體講明安排細節。
吳宗權表示，下半年樓市面對一些不明朗因素，好像美息上升、朝鮮問題、英國脫歐等，而香港經濟情況亦要留意，直言後市「好難睇」，公司維持全年樓市料升5%至10%的看法。現時旗下土地儲備達780萬方呎，料足以應付未來數年發展需要。
會德豐早前就大埔洞梓一幅超過86萬方呎綠化地入紙申請作私人住宅及資助房屋混合發展，提供2,705個單位。吳宗權昨日指，公司不會因此改為只發展農地而不去投地。惟

面對地價上升，他們選擇地皮投標而未必追價，因應市況「計自己盤數」。

九倉置業正準備申上市

會德豐旗下九倉(0004)上周宣佈將以介紹形式分拆全資附屬公司九倉置業地產投資獨立上市，九倉置業地產將持有海港城、時代廣場等6項香港投資物業組合和海港企業72%股權，估值逾2,300億元。吳宗權表示，目前正準備向聯交所申請批准九倉置業在主板上市，又指分拆事項仍在初步階段，公司對此持中立態度，不會影響派息等。
由於九倉分拆後市價會大跌，市場推測會德豐或可能私有化，但吳宗權昨日一再重申，集團目前沒有任何其他分拆、重組或私有化的計劃。

另外，早前九倉宣佈擬分派有線寬頻(1097)股份作特別息，吳宗權表示，會德豐會將全部相關有線股份，派發予會德豐股東，惟細節需待九倉分拆完成後，方可作實。現時會德豐持有九倉61.61%股權，預計當實物分派完成後，會德豐將直接持有有線寬頻約9.14億股，佔有線已發行股份45.48%。

一手搶客 二手樓議價增

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤貼市價搶客，部分買家對後市審慎，個別二手私樓業主增加議價空間搶客。不過，相對低水的自由市場租賃公屋依舊獲追捧，馬鞍山耀安邨破頂，呎價達9,533元。

中原地產許永生表示，長沙灣一號·西九龍第1座高層C室，面積864方呎，三房套房開隔，另設多用途房，最初開價1,300萬元，買賣雙方議價後累減45萬元(減幅3.5%)，以1,255萬元成交，呎價14,525元。新買家為外區客，原居於港島區，見同樣預算只能於港島區入市兩房戶，遂轉投九龍區。原業主於2013年4月以1,118萬元入市單位，轉手賬面獲利137萬元或12%。

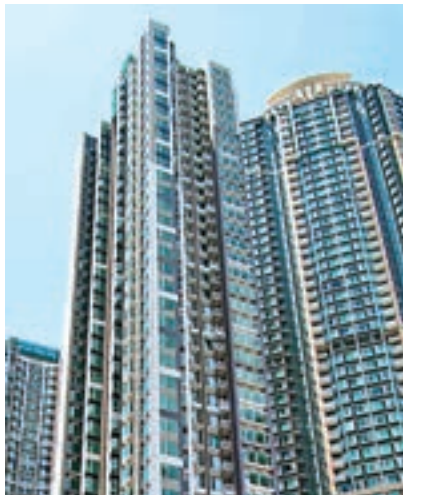
學士臺2房減價5%

Q房網陳振興表示，港島半山學士臺2座高層E室，面積531方呎，屬2房間隔，望市景及海景。業主初期叫價938萬元，經減價5%後，獲買家以892萬元買入，呎價16,798元。原業主於2014年6月以700萬元購入上述單位，持貨3年賬面獲利192萬元，單位升值近三成。陳振興續稱，客人為本區客，心儀高層單位清靜，而且附有裝修，故決定買入單位。
香港置業李承恩表示，跑馬地怡輝苑地下1房連特色平台單位，向東望開揚景，面積452方呎，業主開價約690萬元，議價後減價約27萬元或3.9%，以663萬元易手，呎價14,668元。據悉，買家為區內租客，首次置

業作投資用途。原業主於2012年7月以約452萬元購入上址，期內升值約46.7%。

耀安邨呎價9533元破頂

私人屋苑樓價高企，買家轉戰自由市場租賃公屋，造就呎價創新高。世紀21奇豐物業程子健表示，該行近日促成馬鞍山耀安邨成交，單位為6座(耀欣樓)高層04室，面積407方呎，2房間隔，單位放盤1個月，原開價400萬元，經議價後獲上車客以388萬元(自由市場價)承接，呎價9,533元，創該屋苑成交呎價歷史新高。據了解，原業主於1999年向房委會購入上址，當時作價20萬元(未補地價)，持貨至今沽售價獲利甚豐。



一號·西九龍面積864方呎單位累減45萬元易手，成交價為1,255萬元。

資料圖片

華懋長實荃灣打新盤戰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荃灣西新盤大戰一觸即發，華懋發展的荃灣西全·城滙最快今日上載售樓書，明日開價，首批至少191伙，只推兩房及三房，售價會參考目前市況；毗連的長實旗下海之戀·愛炫美上周曾揚言計劃封盤，昨日突變陣截擊全·城滙，同樣於明日公佈首度推出第5座價單，亦以兩房為主，最快本周末推售。

長實地產投資董事郭子威昨表示，海之戀·愛炫美將推出第5座，提供454伙餘伙單位，亦是項目最後推出的一座，面積503方呎至1,162方呎。首批至少約144伙單位，明日上載價單，以兩房為主，最快於本周末開售。

長實棄封盤推新貨爭客

他指出，項目提供的85%按揭計劃將會繼續保留，未來將視乎市場反應加推單位，加幅將逐步提升，幅度有機會超過10%。
長實地產高級營業經理封海倫指出，海之

戀及海之戀·愛炫美已出價單可供發售單位已售出95%，現時可供發售單位餘下40多伙。而整個項目未出價單待售單位尚餘少於700伙，市值超過100億元。

全·城滙首批至少191伙

另一邊廂，華懋集團銷售部總監吳崇武昨表示，全·城滙最快今日上載售樓書，最快明日公佈首張價單，至少191伙，只推兩房及三房單位，無意提供一房單位，售價參考市況及看看對手海之戀·愛炫美的部署。

對於長實為海之戀·愛炫美加推價單，吳崇武回應指，早前荃灣兩大新盤已「餓飽」區內客，個人仍有少少擔心，但經過周六及周日後充滿信心，即使海之戀·愛炫美同於明日加推，自己對全·城滙銷情仍非常有信心，因為市場上仍有大批客戶期待全·城滙。他又相信，全·城滙的示範單位及售樓處處處荃灣，更方便區內客戶參觀及選購。



華懋吳崇武(左)表示，全·城滙售價會參考對手海之戀·愛炫美的部署。

香港文匯報記者梁悅琴攝

被問到前日啟德1號(II)的兩房及三房去貨較慢，會否擔心以中型單位為主的全·城滙銷情，他則稱，兩盤所在地不同，全·城滙位處荃灣市中心，區內有不少換樓客。

全·城滙由7座住宅大樓及一個基座商場組成，提供953伙，面積由469方呎至859方呎，主打兩房戶，有一半單位可望海景。

麗豐周福安：合股後暫無意供股

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）麗豐(1125)擬將股份「50合1」，其主席周福安昨日出席股東特別大會被問到合股事宜。他透露，會有美國股東指若公司股價能提高至每股1美元以上，料有助吸引外資股東投資。不過，他強調現時在合股後無供股打算。

麗展擬夥皇馬合作

同為麗新發展(0488)副主席的周福安昨日表示，旗下位於珠海橫琴創設新項目第二

期，計劃引入西班牙足球勁旅皇家馬德里，設立足球娛樂體驗中心，有關詳情仍在與當地政府進行磋商中，稍後會公佈詳情。目前，橫琴項目正洽商加入不同元素，首期項目則以獅門娛樂、國家地理及養生作賣點。

二手公屋買賣十個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年7月二手公屋買賣合約登記錄得45宗，總值1.15億元，較6月的54宗及1.35億元，分別下跌16.7%及14.8%。宗數及金額同創十個月新低。二手公屋交投連升兩個月後回軟，反映6月期間二手公屋市道跟隨大市放緩。

四太放租娛樂行單位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由賭王四太梁安琪持有的中環娛樂行一籃子單位放租，美聯商業區域營業董事周永亨表示，單位包括9樓A室、15樓A及B室、22樓A室及29樓全層單位，面積介乎約2,372至4,943方呎，意向呎租約83元至98元。

梁安琪於2005年以約27億元購入全幢物業。其中，29樓全層單位已交吉，附有裝潢及傢具，用家可即租即

用，其他單位部分亦附有裝潢。由於放租盤源罕有，故一向成交不多，當中大面積全層放租盤更是稀有。以全層4,943方呎，每呎叫租98元計算，月租逾48.4萬元。

該行指，早前受中環環利道停車場消息帶動，部分意向呎租升至每平方呎租金約100元。隨着市場消化消息，目前業主願意輕微調整呎租，但相信大幅回調空間有限。