無懼美「縮表」 一手續破頂

|中國經濟

寶翠園3000萬新高價沽 帝堡城1260萬易手

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)美聯儲落實「縮表」時間表,但似乎未有令一眾本地買家對樓市卻步。市場聚 焦各大新盤,一手市場繼續吸客,搶去不少二手客源。剛過去的周六日,各大代理行十大屋苑成交大多錄得下 跌,僅5宗至10宗。不過與此同時,個別屋苑仍出現破頂價成交。

□ 原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳 永傑表示,新盤接連推出,搶去二手 市場購買力,加上美國落實啟動「縮 表」,市場擔心加大本港加息機會,部分 準買家睇淡後市,持觀望態度,或期望較 大議價空間。中原十大屋苑錄得7宗成交, 較上一個星期錄得11宗回落36.4%。

新盤仍主導 二手交投淡

不過,美國「縮表」未有嚇窒樓價。新 高個案仍然湧現。市場消息指,西半山寶 翠園 5座高層 F室剛以 3,000 萬元易手,單 位實用面積 1,110 方呎, 呎價 27,027 元, 創屋苑2001年入伙以來新高。原業主 2001年以887萬元買入,賬面獲利2,113

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 美國雖然落實「縮表」,但市場早已預期 及消化有關行動,對本港樓市亦未見構成 影響;美國加息步伐緩慢,低息環境仍有 利本港樓市發展。即使目前樓市剛需持 續,但二手市場於周末的交投氣氛仍然受 有太大變化,維持於長期偏低水平。利嘉 較上一個周末下跌4宗。

交投表現料繼續反覆。美聯在過去的周六 的13宗回落約30.8%。

美聯何智豪指,沙田帝堡城7座高層B室 鳳凰樓層(頂樓之下樓層),實用面積901 方呎,三房連雜物房間隔,剛以1,260萬元 易手, 呎價 13,984元, 成交金額創屋苑歷 史新高。中銀及匯豐網頁對上述單位估值 為1,167萬元及1,198萬元,成交價較估值 高出最多93萬元或8%。賣方於1999年以 468萬元買入,升值1.7倍。

憧憬「首置盤」、準買家觀望

利嘉閣地產總裁廖偉強稱,最近新盤氣 氛相當暢旺,吸引不少準買家積極覓盤及 計劃入市,市場氣氛一片利好;二手市場 亦受到一手的帶動,交投略見增加。不 過,二手成交始終受制於「辣招」限制, 繼續成為市場焦點;二手交投則相信未能

十大屋苑周六日成交

代理行	宗數	按周變幅
利嘉閣	10宗	升1宗
美聯	9宗	跌4宗
中原	7宗	跌4宗
港置	5宗	跌4宗

整理:香港文匯報記者 吳婉玲

閣在剛過去周六日十大屋苑錄得10宗二手 成交個案,較對上一周微升1宗。

港置行政總裁李志成表示,部分業主為 提高競爭力,不惜擴大議價空間3%至 4%。不過二手盤源持續短缺,加上施政報 於剛過去周六日十大屋苑共錄得5宗成交,



■寶翠園 5 座高層 F 室剛以 3,000 萬元易手,創屋苑 2001 年入伙以來新高。

資料圖片

周六日新盤成交升2.73倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤市場 萬元至2,691.6萬元,價單 於剛過去兩天錄得112宗成交,雖然較前一 周的30宗增82宗或2.73倍,但要留意當中 有90宗來自保利置業啟德龍譽於周六的重 推發售,以及13宗來自會德豐啟德新盤 OASIS KAI TAK。換言之,其餘新盤合共 只錄得9宗交易,交投量未見突出。

OASIS KAI TAK 昨售 13 伙

OASIS KAI TAK昨日進行第三輪銷售, 推出90伙發售,價單售價由759萬元至 3,994.5 萬元, 價單呎價由 24,894 元至 35,241 元,折實平均實呎價 22,791 元。售 樓現場所見,客流相對稀疏,消息指最終 售出約13伙,只佔該批90伙的14.4%。

龍譽加推中高層海景單位

售出當中約90伙,發展商打鐵趁熱,宣佈

呎價由 23,171 元至 32,005 2,199.11 萬元,折實呎價 由 18,846 元至 26,149 元, 折實平均呎價約 22,613 元,較對上一批價單的平 均呎價 21,565 元再高約

保利置業 (香港) 市場 銷售部主管高藹華表示, 今批單位均價增加,主要 是有更多中高層海景單位

推出。發展商亦同時公佈新 排,將於本周三發售。

此外, 龍譽日前重推108個單位, 並成功 PARKVILLE, 消息指暫錄得逾100張入 票,以首批65伙計已超額認購。項目上周 加推第9號價單共30伙,價單售價由587.6 開價,首批單位平均呎價17,649元,扣除 7,700票。



最多21%折扣及18.8萬元優惠後平均呎價 13,812元。市場估計,發展商最快明日就 其他新盤方面,新世界發展屯門THE THE PARKVILLE公佈銷售安排,料周五

另外,新地旗下晉海截至昨晚8時累收約

城市花園低層低市價10%沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、莊程敏) 名采策略姚雲龍表示,北角城市花園第7座 低層A室單位,實用面積1,010方呎,三房 間隔,享部分海景,獲買家以1,286萬元買 入,成交價低市價10%,平均呎價12,733 元。原業主於1992年4月以365萬元入 貨,持貨25年,賬面獲利921萬元。

傲名首個銀主盤周三再拍賣

何文田傲名首個銀主盤,位於中高層A 室,實用875方呎,今年3月已曾經拍 賣,當時開價2,300萬元。到上月再推出 拍賣時,開價已跌至2,050萬元,並獲承 價4口至2,140萬元,但最終因未達底價 收回。根據黃開基拍賣行資料,單位於本 周三將再次拍賣,開價維持2,050萬元, 較3年前買入價2,151.26萬元低101.26萬 元或4.7%。

花都廣場高層599萬沽破頂

另外,粉嶺指標屋苑花都廣場,10座

高層G室三房戶,實用面積526方呎, 代理指剛以599萬元成交,平均呎價 11,388元,為屋苑最貴的一伙分層單 位。賣方 2014年8月以 429 萬元買入, 「SSD」3年到期鬆綁即沽,賬面獲利 170萬元。

市場消息指,青衣翠怡花園11座中層 A室,實用面積約450呎,近日以562萬 元易手,實用呎價約12,489元。9月至今 翠怡花園暫錄得約5宗二手成交,平均實 用面積呎價約12,291元。屋苑現時約有 15個盤源提供,同類戶型入場費由600萬

天水圍居屋屋苑天富苑E座中層2室一 個實呎650呎單位,三房兩廳附套廁,日 前獲一名區內綠表客垂青,以360萬元 (居二市場價) 購入,實用平均呎價為 5,538元,屬市價成交。原業主於2010年 以約88.9萬元(居二市場價)購入,持 貨7年多,轉手賬面獲利約271.1萬元, 單位升值逾三倍。

本月整體登記料創3個月高位

買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖 物業) 暫錄得4,672 宗及360.2 億元;料全 月將錄得6,800 宗及540 億元,較8月6,130 宗及 438.5 億元分別上升 10.93%及 23.15%。宗數連升兩個月共24.5%,顯示 市況轉趨活躍。8月發展商開始積極推售新 盤,二手交投亦逐漸增多,刺激9月數字將 齊創自今年7月7,902宗及739.3億元後3個

按季方面,今年第三季暫錄得16,263宗

董事黃良昇指出,截至9月20日,9月樓宇 1,440億元,較第二季的24,422宗及2,287.2 其次為荃灣西海之戀.愛炫美,暫錄得290 億元分別下跌24.66%及37.04%。

反映市況趨活躍

及134.6億元,料全月錄得1,900宗及200億 元,較8月1.228 宗及144.1 億元分別上升 54.72%及38.79%。8月底荃灣西大型新盤 全 · 城滙熱賣,令9月數字為今年6月2,302 升,宗數連升兩個月共25.1%,宗數及金額 宗及273.3億元後,將齊創3個月新高。

2017年9月暫時最高登記宗數的新盤是荃 3個月新高。

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席 及 1.256.4 億元,料整季錄得 18.400 宗及 灣西全·城滙,暫錄得 457 宗及 45.4 億元。 宗及29.2億元。第三為東九龍啟德1號 (II), 暫錄得127宗及13.3億元。

> 二手私人住宅方面,9月暫錄得1,923宗 一手私人住宅方面,9月暫錄得1,269 宗 及143.1 億元,料全月錄得2,900 宗及210 億 元,較8月的2,556宗及189億元分別上升 13.46%及11.11%。

> > 暑假買賣淡季過後,二手成交明顯回 更有望齊創今年6月3.502宗及259.5億元後

葵涌工廈全層3600萬易手

息未有影響市場氣氛,投資者持續吸納低 購入。 水高回報物業。美聯工商陳樂民表示,近 日促成的葵涌華星街2號安達工業大廈8 樓全層物業成交,物業面積10,627平方 呎,成交價為3,600萬元,平均呎價約 3,388元,屬市價成交。

物業交吉易手,現市值呎租約12元, 即新買家租金回報可達約4.2厘,為現今 價,「麵包平過麵粉」普遍,再加上租 市場上的高水平。此外葵涌區雖有不少 工業大廈,但全層放盤並不多,上址面選,料熾熱的投資氣氛將能順利延續至第 積超過一萬平方呎,能作多用途發展, 四季。

香港文匯報訊 美國縮減資產負債表消 更能分拆出租或出售,因而吸引投資者

雖然近日美聯儲正式宣佈縮減資產負 **债表**,但因有關消息醞釀已久,市場已 消化負面心理因素。此外相關措施對股 票市場的衝擊會較迅速,因而吸引資金 流向較穩定的投資工具。工廈物業呎價 低水,部分舊式工廈呎價甚至低於地 金回報率高,因而成為市場的熱門之

網龍先舊後新配股籌9.7億

香港文匯報訊網龍(0777)公佈,擬以先舊後新方 式,向不少於6名承配人配售3,850萬股,相當於經擴 大後股份 7.19%, 籌 9.77 億港元。每股造價 25.4港 元,較上周五收市價27.35港元折讓7.13%;配售股份 佔已發行股本約7.74%,集資淨額約9.68億港元。

配股所得款項,擬為其線上教育業務的增長提供資 金,包括把握全球收入機會及擴展用戶及貨幣化,以及 一般公司用途。網龍認為,該業務第二季表現不錯,尤 其新興市場機會頗大。線上教育業務現由非全資附屬公 司「貝斯特教育在綫」持有,是次先舊後新集資將加強 資本實力。公司會為貝斯特評估、探究潛在資金選擇, 或涉及公司或第三方投資者進一步投資。

網龍主席、執行董事及控股股東劉德建連同一致行 動人士現持有公司50.43%股權,配售完成後其持股 會被攤薄至46.8%。

達進東方照明擬折讓48%供股

另外,達進東方照明(0515)建議供股,擬於記錄 日期每持有1股現有股份,獲發1股供股股份的基 準,發行不少於10.29億股供股股份及不超過10.55億 股供股股份,佔已發行股本約100%。每股供股價 0.13港元,較收市價折讓48%,籌款額介乎約1.33億 港元至1.37億港元,擬用於償還貸款。

滬ICO項目逾90%完成清退

香港文匯報訊(記者 莊程敏)內地 政府嚴打相關代幣融資(ICO)。據上 海市官方報紙《解放日報》報道,上海 市互聯網金融風險專項整治工作領導小 組辦公室已要求,相關ICO發行平台立 即停止相關業務並盡快依法組織清退, 並於本月底前盡快發佈公告停止交易業 務。目前上海ICO發行平台已發行項目 90%以上已基本完成清退,相關比特幣 等虛擬貨幣交易平台亦均已提出退出方 案,並着手開展客戶資金和資產的清退

「比特幣中國」月底停止交易

報道指,上海有17家平台涉及ICO 發行,以及比特幣等虛擬貨幣的交易業 務。內地成立最早、交易量最大的虛擬 貨幣交易平台「比特幣中國」已於9月 14日晚間在內地大平台中率先公告停止 新用戶註冊、並宣佈於9月30日停止所 有交易業務,惟比特幣中國的礦池(國 池)等則繼續正常營運。

清退工作。

報道又指,清退代幣的價格亦引發廣 25%。

截至目前,相關ICO發行平台均已對 泛關注,因為已經在二級市場交易的代 外公告停止ICO業務,各家虛擬貨幣交幣往往存在一定程度的升值,一些投資 易平台亦已對外發佈公告,將在規定時 人並不願意以ICO發行時的價格清退。 間內停止交易(其中四家平台已經停止 對此,上海互金整治辦相關負責人表 交易)。在9月30日停止交易業務後, 示,投資人如果認為不參與清退符合自 上海將重點督促各交易平台保障投資人 身利益,不強制要求。投資人如認為相 順利提幣提現。與北京一樣,上海互金 關主體侵害了自身合法權益,應當通過 整治辦相關負責人透露,原則上要求相 有關司法途徑依法尋求解決。據英國比 關平台高層等人員留在上海,協助配合 特幣平台 Coindesk 報價,周日比特幣報 3,680美元水平,本月以來已下跌約

重鋼初步確定債權額354億

香港文匯報訊 正在進行重整的中國 重慶鋼鐵(1053.HK,601005.SS)公告 稱,已初步確定債權金額達353.55億元 (人民幣,下同),目前債權審查工作

仍在進行。重鋼A股*ST重鋼自8月1日 步確定1,364家債權,確定金額合計 進行當中。

353.55 億元。目前,管理人積極組織 重鋼稱,截至9月21日,管理人共 協調與主要債權人、潛在意向投資人

今年7月3日,重慶市第一中級法院 裁定受理重慶來去源商貿有限公司提出 接受 1,443 家債權申報,申報債權總金 就重整投資方案等有關內容協商。截 的對重慶鋼鐵股份有限公司進行重整的 額為 383.59 億元。經管理人審查,初 至目前,相關事項的磋商與談判仍在 申請,並指定重慶鋼鐵清算組作為管理 人。