

等買新居屋 居二成交插55%

全港半月12買賣 港島僅1單

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府上月底公佈新居屋與市價脫鉤,最新折扣率相等於市價五二折,並重新接受新一期居屋申請,公居屋第二市場交投應聲下挫,業主亦紛紛減價吸客。房委會資料顯示,7月上半月公居屋第二市場僅錄12宗買賣成交,按月急跌55.6%,為三個月低位。港島區最慘淡,只有筲箕灣東熹苑一宗成交,九龍佔6宗,其餘為新界區。

沙田居屋愉翠苑樓價跌穿500萬元,重現「4」字頭。房委會資料顯示,愉翠苑一個低層510方呎單位,成交價488萬元,呎價9,569元,為今年4月後屋苑樓價首次低於500萬元。屋苑對上一宗兩房成交為R座低層6室,實用面積516方呎,上月以518萬元成交,呎價10,039元。天水圍上半月亦只有天盛苑一宗居二市場買賣,屬中層戶,實用面積650方呎,成交價535萬元,呎價8,231元。

綠表見100萬有找盤

面對政府新居屋與市價脫鉤,不少合資格上車客等抽新居屋,綠表居屋業主都紛紛減價吸客,市場再現100萬元以下放盤。富誠地產潘祖兒指出,黃大仙公屋鳳德邨鳳樓一個面積140方呎單位,放盤

叫價僅90萬元,呎價約6,429元。他又稱,黃大仙下邨一個低層戶,面積443方呎,於第二市場價以280萬元易手,相比上月同面積中層戶的成交價355萬元,低約21.1%。

美聯物業馬立成亦稱,將軍澳寶盈花園第1座高層G室,面積484方呎,兩房戶,業主原叫價約560萬元,見未來新居屋登場,加上買家極具誠意,睇樓當日即「落票」,決定降價22萬元或約4%,以綠表價約538萬元成交,呎價約11,116元。此外,中原伍錦基亦指,該屋苑第7座中層A室,面積591方呎,三房戶,業主原價710萬元(未補地價),現減至688萬元,減幅3%,但未成交。

同時,中原地產洪文鋒稱,粉嶺居屋昌盛苑C座低層06室,面積650方呎,業主原先開價約498萬(未補地價),現減

至428萬元,減幅達14%,亦未成交。

上車客95折肯入市

祥益地產營業董事胡志偉表示,新居屋出招以來,不少合資格抽新居屋上車客都主動向居屋業主還價,尤以綠表居屋還價幅度最大,若還價幅度達5%或以上便先入市,不再等抽新居屋。7月上半月,屯門區內綠表居屋更是零成交,而房策出招前,區內綠表居屋每月均有雙位數成交量。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮相信,政府新居屋策令部分準買家傾向先抽新居屋,短期市場氣氛較為觀望,對二手居屋交投造成影響,加上下半年發展商將加快推盤步伐,或攤薄客源,相信二手居屋買賣登記量或要由上半年2,348宗回落至下半年約2,000宗。

■屯門良景邨有單位下調幅度逾一成。資料圖片



房策出招後公居屋第二市場減價個案

樓盤屋苑	面積	原開價	最新叫價	變幅	備註
屯門良景邨	489方呎	270萬元	235萬元	-13%	綠表公屋
屯門兆麟苑	401方呎	355萬元	338萬元	-4.8%	綠表居屋
屯門景新臺	484方呎	380萬元	370萬元	-2.6%	綠表居屋
粉嶺昌盛苑	650方呎	498萬元	428萬元	-14%	綠表居屋
將軍澳寶盈花園	591方呎	710萬元	688萬元	-3%	綠表居屋

資料來源:祥益、中原

製表:記者 梁悅琴

已補價單位繼續破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)儘管綠表居屋遇減價壓力,但已補地價的居屋及夾屋則續見新高價。

宏福985萬 貴絕資助房屋

夾屋逼1,000萬元。消息指,青衣宏福花園3座中層D室,面積712方呎,享上海景,以985萬元(已補地價)成交,呎價13,834元,不但打破鴨洲悅海華庭上月

940萬元舊紀錄,亦貴絕全港資助房屋。資料顯示,對上一個最貴的資助房屋為深水埗樂年花園一個3房單位,面積624方呎,上月以980萬元售出,一度創下全港居屋最高成交價紀錄,並為當時全港最貴資助房屋單位。

東欣苑呎價近萬九

另一邊廂,筲箕灣居屋東欣苑迷你戶

呎價直逼1.9萬元,登全港次高。土地註冊處資料顯示,東欣苑A座中層20室,面積213方呎,以400萬元(自由價)售出,呎價18,779元,打破鯽魚涌康山花園今年3月造出的每呎18,283元舊紀錄,登上港島區呎價最貴居屋。

何文田冠熹苑是目前全港呎價最貴居屋,呎價18,863元,是次東欣苑紀錄,僅略低84元一呎。

市建首公開標價 通州街首尾差88%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市區重建局首個公開中標價的深水埗通州街/桂林街重建項目,上月由香港小輪(集團)以10.292億元奪得,該局昨悉數以不記名方式公佈其他落選19個財團投標金額。結果顯示,今次中標價比起第二高出價金額9.5588億元高出約7.7%,相比最低出價金額只有5.45億元則高出約88%,出價分歧頗大。

根據公佈,項目出價介乎5.45億至10.292億元,以住宅最高可建樓面約97,845方呎計,每方呎介乎5570至

10,518元。當中,只有3份標書出價高於9億元,另有5份標書出價介乎8.018億元至8.9億元,有7份標書出價介乎7.2億元至7.88億元,有2份標書出價介乎6.63億元至6.89億元,另有3份標書出價5.45億元至5.77億元。

萊坊:自由市場 各自計數

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示,香港是自由市場,發展商一直是各自計數,每間公司都會考慮不同因素如融資成本及發展限制等出價。

星漣海周五賣4伙四房

香港文匯報訊(實習記者 黃懿汶)長實旗下馬鞍山星漣海將於本周五推售4伙四房戶,面積由1,152方呎至1,660方呎,市價約1.23億元,平均呎價21,816元,折實價由1,774萬元至3,046萬元,折實呎價由15,374至18,350元。

買家可獲贈飛行里數

長實高級營業經理楊桂玲表示,該盤新增優惠,7月20日至9月22日期間,首20位購買四房雙套單位的買家,每位可獲20萬「亞洲萬里通」里數。

她又稱,星漣海自7月7日開放現樓以來,十日售出20間四房單位,成交價由1,800萬元至4,000萬元。其中,第2A座26樓A室以4,078.7萬元售出,呎價24,600元,成交價及呎價均創項目新高。該盤目前累售357伙,套現64億元,現在可供發售單位剩下19伙。

美聯:貿戰緩商廈升幅

香港文匯報訊(實習記者 林沛其)下半年受貿易戰、聯儲局加息步伐加快及股市波動等因素影響,美聯工商舖行政總裁黃漢成最新表示,上述因素為工商舖市場增添不明朗,但由於多項大型基建於今年落成,加上人民幣貶值,料可吸引部分內地資金流入香港,故對後市仍審慎樂觀。

人民幣貶值引資金南下

美聯工商董事陳偉志亦預測指,如貿易戰持續長時間,會對物流中心及貨倉類物業帶來壓力,但分層工廠及新式工作單位影響相對少。

他預計,下半年分層工廠售價可再升5%至7%,全年升約10%至12%,而租金下半年可升3%至5%。

至於商廈市況,個別公司或會因貿易戰而減慢擴充,加上甲廈租售價連升逾兩年,料下半年升幅放緩。該行預計,下半年甲、乙廈售價再升5%至8%,全年分別升17%至20%及10%至12%。租金方面,甲廈全年可升15%,而乙廈則約3%以內。

舖市方面,該行料下半年核心地區舖租售價維持平穩,全年升幅於5%以內,下半年非核心地區租售價升5%,全年升約10%。

恒生料人幣徘徊6.5至6.6算



■離岸及在岸人民幣昨日雙雙先跌後升。資料圖片

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)人民幣近期表現波動,內地昨日公佈經濟數據後,離岸及在岸人民幣雙雙先跌後升。其中,離岸價(CNH)午後已幾近收復失地,至傍晚曾高見6.6841,較上個交易日倒升238點子;在岸價(CNY)亦曾高見6.6712,升逾500點子。恒生(0011)經濟研究部主管兼首席經濟師薛俊昇預期,人民幣年

底料將徘徊6.5至6.6算附近,同時維持全年內地經濟增長6.6%預測。

CNH與CNY先跌後升

人民銀行昨開出中間價報6.6758,較上個交易日再跌31點子,創近1年來新低;CNH和CNY昨早十點雙雙跌至全日低位,其後穩步反彈。截至昨晚七時,CNH報6.6890,較上個交易日略有升值,CNY報6.6756,升幅仍超過500點。有交易員認為,人民幣貶值壓力還在,主因預期貿易戰帶來的影響難以短期內消化,但人民幣在6.7的位置阻力比較大,很難突破,而美元兌人民幣掉期疑似有監管力道入場,短端走升。

薛俊昇指,該行對人民幣年底預測將由原本的6.3至6.4算下調至6.5至6.6算。他解釋,近期人民幣兌美元回落,或反映美元強勢及貿易糾紛導致投資者避險意欲上升的影響。然而內地現

時經濟基調相對前兩年回復穩健,加上資金外流壓力下降,以及美元長遠受美國財政赤字增加等因素困擾,因此預期人民幣中長期走勢依然平穩。

維持中國增長6.6%預測

另外,國家統計局昨公佈,中國第2季國內生產總值按年增長6.7%,連續12季保持在6.7%至6.9%區間。薛俊昇認為,數據大致符合市場預期,國內生產總值按年上升6.7%,顯示內地經濟保持穩定增長,而近月社會消費零售零售增長減慢,部分反映汽車銷售下跌的影響,若撇除此因素,整體消費增長仍然相對穩定。

薛俊昇表示,將維持今年全年內地經濟增長6.6%的預測不變,雖內地去產能和去庫存過程持續,拖累固定資產投資及工業生產增長放緩,然而當中不乏正面因素,包括民間投資繼續回升、製造業投資增長仍然偏快等。

星展料全年貸款雙位數增

香港文匯報訊(實習記者 鍾吳華)星展香港董事總經理兼企業及機構銀行總監張建生昨日表示,貿易戰第二階段實質影響目前難以估計,但該行會因應客戶狀況評估風險,不會突然收窄貸款。上半年該行貸款增長近20%,下半年受全球經濟波動增大及貿易戰影響,貸款需求可能放緩,但仍有信心達成下半年貸款及全年雙位數增長目標。

暫離估第二階段貿戰影響

張建生表示,貿易戰第一階段主要針對高科技企業,一般民生及傳統企業未受影響,第二階段正式實施至今尚有兩個多月時間,實質影響暫時難以估計。他說,銀行內部一貫會對外圍風險作出評估,包括客戶營業額和貸款需求,不會「一刀切」拒絕某一類客戶貸款申請,會因應不同客戶經營狀況評估貸款申請。

香港金管局5月向銀行發出的指引中,提及容許銀行應用金融科技評估個人貸款風險。星展香港董事總經理兼香港區零售銀行業務及財富管理總監Ajay對此表示歡迎,指星展年內將推出應用金融科技的新服務,通過分析大數據和行為模式評估貸款風險,但未公佈具體時間表。

張建生又指,星展目前無意參與虛擬銀行計劃,但會加強創新,逐漸將現有銀行業務數碼化。

紀念50周年 下月請搭小輪

另外,恰逢星展50周年,集團今年將向每位員工派發500新加坡元(折算約2,883港元)。另外,將於8月18日邀請市民免費搭乘天星小輪,9月至10月更將於太古坊舉辦多場午間街頭音樂表演。



■星展香港張建生 實習記者鍾吳華攝

興紡掛牌炒高1.56倍

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新股繼續排隊上市,5隻新股昨日首掛,主營牛仔布設計、製造及銷售的興紡控股(1968)為5隻新股中表現最佳,昨收報2.87元,較招股價炒高1.56倍,其次是創板上市的資訊科技基礎設施解決方案服務供應商捷冠控股(8606),收報0.7元,較招股價炒高1.33倍。不計手續費,前者一手賺7,000元,後者一手賺4,000元。

近期新股旺盛下,5隻首掛新股,以昨收市價計算,全部有賺。其中,主營廚房用具的米技國際控股(1715)昨收報0.315元,較招股價升5%,不計手續費,一手賺150元;主營定製銀金產品的FSM HOLDINGS(1721)昨收報0.61元,較招股價升15.1%,不計手續費,一手賺400元;創板上市的勝利證券(8540)昨收報1.3元,較招股價升4%,不計手續費,一手

賺100元。

至於半新股表現方面,與小米(1810)同日上市的紫元元(8223)已連升多日,昨逆市再升15.5%,收報2.31元,相對招股價累計升幅達2.04倍。如果投資者持貨至今,不計手續費,一手賺6,200元。

歌禮製藥周五起招股

另外,本港料最快下月迎來首個無收入生物科技股,有外媒引述消息指,主要研究丙型肝炎病毒、乙型肝炎病毒、人類免疫缺陷病毒同類創新藥物的生物科技公司歌禮製藥將今日起進行路演,並將於本周五起公開招股,招股價介乎12元至16元,集資3.43億至4.57億美元(折合約26.75億至35.65億元),傳公司將於8月1日掛牌,保薦人為招商證券、高盛、摩根士丹利。

機場旅客保安費加至50元

香港文匯報訊 香港機場管理局昨日公佈,10月1日或之後發出的機票,旅客保安費將由45元調整至50元。如機票於10月1日前發出,即使出發日期為10月1日或之後,亦不徵收調整後費用。

上述旅客保安費將於2021年10月1日進一步調整至55元。另外,機場又公佈,6月客運量為620萬人次,飛機起降量達

35,340架次,分別較去年同期升5.2%及2.2%。貨運及航空郵件量則微升0.9%至424,000公噸。

機場半年客量升3.4%

以上半年計,機場客運量達3,690萬人次,貨運及航空郵件量則為250萬公噸,較去年同期分別上升3.4%及3.5%。飛機起降量則同比上升2.3%至21.13萬架次。