

業主接受現實 議價空間增 二手紛劈價 嘉湖遲買2月平兩成

香港文匯報訊(記者 周曉菁)近日樓市轉向,二手減價個案漸增,買賣都集中於新界區。屯門、天水圍、馬鞍山分別錄得減價成交個案,嘉湖山莊單位2個月內售價跌逾兩成;粉嶺華明邨成交呎價回到1萬元以下。隨着二手盤議價空間增加,部分用家開始重新入市,刺激周末十大屋苑交投改善略有回升,據四大代理數據,十大屋苑上周末分別錄得約2宗至6宗成交,數量較前一周末有所好轉。



■ 二手減價個案漸增,其中嘉湖山莊景湖居相連單位以約460萬元成交,較今年8月時減價128萬元或22%。圖為嘉湖山莊景湖居。資料圖片

消息指,天水圍嘉湖山莊景湖居9座高層相連E、F單位各以約460萬元成交,較今年8月時叫價588萬元減價128萬元或22%。買家為一名租客,見樓價回落有意轉租為買。E室實用446方呎,成交價460萬元,呎價10,314元,原業主2010年以172.5萬元買入;相連的F室實用442方呎,成交價456萬元,呎價10,317元,原業主同樣於2010年以172.5萬元買入。上述造價較今年8月麗湖居1座高層、同為442方呎的588萬元造價大減128萬元,跌幅逾20%。

華明邨呎價跌破萬元

上車市民聚居屋下,資助房屋二手交投急降。利嘉閣地產粉嶺花都一行分行經理張文義表示,粉嶺華明邨2座中層23室兩房單位以418萬元售出,實用面積約443方呎,折合呎價約9,436元。原業主於月初以自由市場價450萬元放售,及後幾經數口議價,最終割價32萬元或約7%獲承接。

今年7月,華明邨連環錄自由市場成交,呎價一律逾1萬元以上水平:3座高層8室,實用385方呎,自由市場價410萬元成交,呎價1.06萬元;同月4座中層8室以402萬元成交,實用375方呎,呎價1.07萬元。剛錄得的成交呎價較7月

低逾一成。張文義又指,粉嶺華明邨一單成交造價也較3個月差近10%。屋苑6座低層D室,實用面積394方呎,業主原叫價580萬元,後再降至550萬元,最終以529萬元成交,呎價1.34萬元。今年7月,5座中層E室以588萬元成交,實用面積393方呎,呎價1.5萬元,3個月相差10%。

大興花園減價60萬

利嘉閣總裁廖偉強分析,在市況持續淡靜下,二手業主逐漸接受現實,相應調低叫價以吸引買家回流,促使市場成交略有改善。該行在過去的周末錄得3宗二手買賣,為近10周最多,並較上周末的3宗增加一倍。市場頻現「劈價盤」。祥益地產客戶經理巫嘉露指,屯門大興花園1期3座中層H室兩房單位,實用面積428方呎,業主隨着市況而調整價格,累積減價達60萬元,日前獲區內準新婚首置客以508萬元購入,以實用面積計算平均呎價為11,869元。

十大屋苑成交續軟

美聯住宅部行政總裁布少明則認為,近日有部分業主願意增加議價空間至逾5%,希望吸引

十大屋苑成交量

	上周末	按周比較
利嘉閣	6宗	↑3(宗)
中原	3宗	↓1(宗)
港置	3宗	↑2(宗)
美聯	2宗	↑1(宗)

製表:香港文匯報記者 周曉菁

買家,部分有置業剛需的人士開始出動睇樓,遇上心儀單位亦有還價實「執平貨」。美聯上周末十大屋苑僅錄得2宗成交,已是連續16個周末錄得單位數。

中原地產胡耀祖表示,馬鞍山富寶花園2座中層A室,實用592方呎,原叫價695萬元,最終自由市場價585萬元沽,累減110萬元或15.8%,呎價甚至跌穿萬元水平錄9,882元。中原上周末錄得3宗成交,成交量較前一周下跌25%,僅美孚新邨、黃埔花園及沙田第一城各錄1宗成交。此外,香港置業周末兩日共錄得約3宗成交,較前一周增加2宗,但仍連續21個周末錄得個位數成交。

中首批一房單位折實逾480萬元起。弦海則原價加推100伙,單位實用面積由162方呎至447方呎,價單定價353.07萬元至748.09萬元,價單呎價15,483元至22,627元。按最高16%折扣計算,折實價由296.6萬元至628.4萬元,折實呎價約13,005至19,006元。據悉,弦海共371個單位,標準樓層單位間隔由開放式至兩房不等,實用面積介乎162方呎至232方呎。

弦海朗城滙合共加推316伙

香港文匯報訊 新界西新盤陸續加推,莊士中國旗下屯門弦海昨宣佈原價加推100伙,華懋元朗朗城滙亦加推3號單單共216伙,連同早前推出的288伙共504伙,朗城滙現時超額認購逾2倍,項目暫收逾1,600票,最快本週作首輪推售。

朗城滙售價由604.7萬元至1,586.8萬元,價單呎價由17,214元至22,172元。按最高15%折扣計算,折實售價約513.99萬元至1,348.78萬元,折實呎價由14,632元至18,846元。資料顯示,朗城滙共有4座物業,提供720伙,實用面積介於319方呎至754方呎,戶型由1房至3房,其

越秀地產：南沙樓價續升



■ 林昭遠認為,粵港澳大灣區發展政策「落地」,將吸引人才導入。香港文匯報記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)位於粵港澳大灣區地理幾何中心的南沙,近年吸引不少內房企業在區內大展拳腳。政府近年銳意發展南沙成為經濟樞紐,在廣州起家的越秀地產,目前在南沙的土地儲備約有340萬平方米,是擁有最多南沙土儲的房企之一。

越秀地產董事長及執行董事林昭遠稱,粵港澳大灣區發展政策「落地」,將吸引人才導入,而房地產是「長期看人口、中期看土地供應、短期看金融」,如人口能不斷導入該區,加上經濟發達地區會不斷導入產業,並帶來購買力及剛性需求,因此珠三角的房地產市場如南沙區,將迎來自身價值的爆發。

上半年於南沙售樓47億

越秀地產早於2000年進入南沙市場,是第一進入南沙的大型發展商,並先後開發了十多個項目,並已經打造住宅、寫字樓、酒店、商舖等項目,例如南沙濱海新城、南沙越秀喜來登酒店,而未來亦正發展南沙靈山島尖項目,該項目包括一塊商業地及兩塊住宅用地,建築面積合計約70萬方。越秀地產2018年上半年在南沙的合同銷售金額亦達到約47億元人民幣。越秀地產已進入廣州、香港、佛山、中山、江門的房地產市場,珠三角土地儲備達899萬平方米,佔總土地儲備的49%,其中在南沙的土地儲備約340萬平方米,為擁有最多南沙土地儲備的房企之一。

擁「雙區」疊加發展優勢

林昭遠表示,南沙地處粵港澳大灣區的幾何中心,過去幾年利好政策不斷,在2012年及2014年先後獲國務院批准為國家新區及自貿試驗區,形成「雙區」疊加的發展優勢,而2017年粵港澳大灣區的提出更進一步推動南沙的高速發展。

他又指,隨着港珠澳大橋及高鐵開通,粵港兩地交通更為便捷,廣州房價只及香港的十分一,亦鼓勵香港的年輕人到廣州發展及置業,預計未來會放寬港人在廣州的置業限制。

被問及樓市調控措施,林昭遠認為中央的目的不是要打壓樓市,而是要穩定樓市,近兩年的樓市調控已經很嚴格,預料未來不會有更大動作。現時中央以行政手段調控市場,相信最後仍會逐步交予市場選擇,因此對樓市發展樂觀。

中聯通首三季盈利料升116%

香港文匯報訊 中聯通(0762)昨日公佈盈利預告,前三季整體服務收入預計約為2,000.13億元(人民幣,下同),比去年同期上升6.5%,其中移動服務收入預計約為1,254.24億元,比去年同期上升7.2%;固網服務收入預計約為

732.23億元,比去年同期上升5.2%。公司權益持有者應佔盈利預計約為87.8億元,比去年同期明顯上升116.6%,其中包括中國鐵塔上市並發行新股導致該集團持股比例變化,使應佔聯營公司淨盈利增加14.74億元。

美股牛熊線上料續爭持

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群



自10月起美國股市陷入調整,標指下跌5%,回吐了今年大部分升幅,而納指更下跌近7%,科技股成跌市重災區。美股後市何去何從呢?

美國將於11月6日舉行中期選舉,總統特朗普近期大打「中國牌」,以圖為選舉增加勝算。縱使對中美貿易問題升級,並幾乎對所有中國貨物徵稅後,特朗普更揚言重塑全球產業鏈,打算將中國拒於世界大門之外。投資者將重新檢討市場風險,促發環球大跌市,而估值偏貴的美股成為了這浪跌市的原兇。多家研究機構曾表示,貿易紛爭將令美股盈利表現轉差,美國股市將不能獨善其身。

科技股前景備受挑戰

美國聯儲局主席鮑威爾繼9月底決定加息後,近期亦發表對經濟樂觀的言論,並預期將維持加息至中性以上水平,引發美國債息急升。

市場認為,聯儲局低估了現時中美貿易衝突對美國經濟的影響,而美債息急升亦將對企業融資及個人消費造成影響,或引發美國股票市場急挫。本年備受市場資金垂青的科技股亦面對不少挑戰。近期再有科技巨擘洩漏用戶資料,而美國政府開始討論加強監管社交媒體,貿易衝突亦令半導體的需求減少,半導體行業的評級相繼被下調。預料未來科技企業增長潛力將大受影響,近兩年市場重倉科技股,資金流一旦逆轉,跌幅自然也會較深。

本年環球股市表現疲弱,唯美國股市一直穩步上揚,投資者曾視美股為沙漠之中的綠洲,估值上與其他市場形成了巨大的差異。現時調整來勢洶湧,美股三大指數調整壓力仍未消。美股後市表現將取決於美企業績表現、中期選舉結果及11月底「特習會」有否解決貿易糾紛的突破等因素。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)

憂美國提告 OPEC 開會免提油價



■ 圖為沙特阿拉伯的石油生產設施。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周紹基)最新數據顯示,內地9月原油日加工量創1,249萬桶歷史新高,帶動市場對內地石油需求增加的預期。數據令紐約及布蘭特期油均反彈,分別升47美仙及49美仙,報每桶69.12美元及79.78美元。但總計上週,油價已連跌兩週,紐約期油累跌3.1%,布蘭特期油累跌0.9%。據外電報導,油價除了受美國原油庫存續升,以及市場憂慮中美貿易戰所困擾外,還受美國可能控告OPEC

「合謀定價」的影響,故OPEC未來開會可能不可再提及油價。外電報導有知情人士指出,石油輸出國組織(OPEC)在律師指導下,敦促成員國代表在出席討論石油政策會議時,不能再像過去那樣提及油價,避免美國未來通過針對石油的反壟斷法案,以操縱油價為由,對OPEC提出訴訟。

特朗普或簽署 NOPEC

美國早在2000年已提出「反石油生產與出口壟斷案(NOPEC)」,2007年時,法案獲參眾兩院通過,但時任總統喬治布殊拒絕簽署法案,令該法案一直擱置至今。同屬共和黨陣營的總統特朗普最近指責OPEC在2016年,曾聯手減產令油價漲至約4年新高,並要求OPEC增產來抑制油價,特朗普的表態,讓OPEC擔心特朗普會簽署NOPEC,使之成為法律。

一旦成為法律,美國就可以操縱油價為由,對所有的OPEC成員國提出訴訟,指控他們限

制石油及天然氣產量,以及合謀定價等行為。外電引述知情人士表示,多位OPEC的資深官員曾在7月時,在其維也納的總部,跟紐約一間律師行討論相關事情。該律師行建議OPEC日後開會,要避免公開討論油價,並提出OPEC成員國應尋求外交途徑,試圖防止美國通過NOPEC法案。

油價或面臨下行壓力

路透社取得的信函內容顯示,今年擔任OPEC主席的阿聯酋能源部長阿瑪茲尼,已致函各成員國的能源部長,要求OPEC成員國與非OPEC的產油國,往後不要公開討論油價和油市。在OPEC具主導地位的沙特阿拉伯,過去經常暗示油價的「理想水平」,但OPEC已要求成員國以後不能再這樣做。

儘管有分析認為,美國今年通過NOPEC的機會不大,但OPEC與非OPEC等產油國愈來愈擔心,若特朗普繼續批評OPEC是推高油價的元兇,美國國會最終會支持他簽署NOPEC,屆時油價可能面臨下行壓力。

綠地香港稱「謎網股」指控失實

香港文匯報訊 「股壇長毛」David Webb日前公佈了26隻不可沽手的「謎網股」。昨日,榜上有名的綠地香港(0337)和中國金洋(1282)分別出公告或聲明作出澄清。

綠地香港公告指,知悉一名財經評論員近日於網站登載報告,指中國華融資產管理(2799)與包括綠地香港及母公司在內的多間上市公司以及多方人士存在若干關係。該報告「涉事機構」一段載有38間公司的名單,在並無提出任何理據下誤導及不公平地將公司包括在內。公司董事表示,該報告中有關該公司之

指稱、建議及影響性陳述為失實、毫無根據誤導及不公平。公司、董事或公司高級管理層於該報告發佈前並無獲有關財經評論員接洽以就上述指稱、建議或影響性陳述作出處理或澄清。

綠地香港又指,自從2013年底成為母公司的子公司以來,集團一直顯著增長並擴大至其他具盈利的業務。於10月10日的公告中所示,截至今年9月30日止九個月,集團之未經審核合約銷售額為約243.44億元(人民幣,下同),按年增長約9.29%。於今年6月

30日,公司之未經審核每股普通股資產淨值為約3.5元。又指公司財務狀況穩健,足以撥支其日後業務增長。因此,將公司納入不能持有其股票之公司之列,為失實、誤導及不公平。

中國金洋:與華融無資金來往

中國金洋也就近日有關集團的報道作出澄清,指與中國華融資產管理及其關聯公司並無資金往來或業務關係,又指公司經營狀況一切正常,現金流充裕,業務穩健發展。2018年上半年,集團營業額為9.14億港元,淨利潤2.44億港元,較上年同期增長171%。於2018年6月30日,資產負債比率為28%。