

屯門菁雋售339伙近沽清

套現逾10億元 年輕客佔比達8成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門「龍床盤」菁雋昨日正式開售，推出344個單位，包括細絕全港新盤的128呎戶型。市場反應熱烈，據稱截至昨晚9:00，已售出339個單位，佔可售單位逾98%，套現超過10億元；當中開放式戶型近沽清，反映此類單位最受市場歡迎。有代理估計，該盤用家及投資者比例各佔約一半，為近期投資者比例較高的新盤，準買家中年輕人比例亦預計佔7至8成。

由於內房企佳源國際與「舖王」鄧成波持有的菁雋，一共提供356伙。去年11月曾開賣，但因當時市場氣氛不佳，加上項目面積太細、優惠欠缺引起市場熱議，令項目於去年只售出2個單位。時隔8個月發展商重推單位，為項目加入多項置業優惠，並劈價約30%至40%，即掀起市場搶購熱潮，於今次開賣前已收到1.2萬張票，成為2013年4月底一手新例實施以來單幢樓收票王。

開放式戶型幾近沽清

該盤昨日推售的344伙，扣除最高22%折扣，折實呎價由13,494至20,196元，入場單位為16樓31室，僅128方呎，屬開放式單位，折實售價約174萬元。

記者現場所見，昨日早上售樓處出現人龍，場面熱鬧，藝人麥明詩亦有到場買樓，市傳購入3個單位。但發展商經驗不足，處理買賣的速度明顯較慢，不少準買家事後都投訴買賣程序較長。

截至昨晚7:30項目售出320個單位，佔可售單位的93%，當中的開放式戶型近沽清，反映此類單位最受市場歡迎。翻查資料，項目現時已推出的4張價單，涉及349個單位(昨日開售其中344伙)，當中有276伙開放式，折實價173.8萬元至328.3萬元，約20伙低於200萬元。

投資回報推算逾3.5厘

一房戶佔36伙，折實價328.8萬至429.1萬元；兩房戶佔36伙，折實價511.8萬至681.1萬元。連同另一伙去年底已開價的特色戶，即

目前已公佈售價但未售出之單位共347伙(2伙於去年底售出)。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，以首1,000號籌客戶計，該行昨日出席率有8成。項目入場門檻低，吸引用家及投資客捧場，各佔約一半，當中年輕買家佔7成左右，大多由父母協助上車，買家中新界區客戶佔近7成。預期項目入伙後，實用租租可達約45至50元，投資回報率逾3.5厘。

中原地產高級資深營業董事方啟明指，菁雋挾平價優勢，加上主打細單位，吸納大量上車客及投資者進場。但他認為，由於剛性需求大，預計投資者成功入市的比例不會高，大約1成，其餘9成為用家。買家大多數為80、90後年輕人，佔比約8成。

周末一手成交超500伙

而總結過去周末，一手在菁雋帶動下，一共成交超過500伙，當中菁雋佔約65%。除菁雋外，中海外的大埔天鑽早前加價約4%至5%推出180伙，上周六推售332伙，包括148伙以招標出售，另184伙以價單形式出售，最終亦售出111伙，佔以價單形式推售184伙的60%。永泰地產的OMA OMA周六亦推售110伙，最終沽出24伙。

其他一手方面，90 Repulse Bay Road 剛以招標形式落實售出6號大宅，成交價為489,153,280元，大宅實用面積5,672平方呎，折合實用呎價為86,240元。凱滙(第2期)沽出5座高層K室，實用面積468平方呎，成交價約1,138萬元，平均呎價24,318元。新地的「御半山II期」截至昨晚七時共沽出28伙。



■屯門菁雋昨日正式開售，推出344個單位。昨早售樓處已出現人龍，場面熱鬧。

香港文匯報記者 顏倫樂 攝

買家點睇菁雋？

今次主要幫哥哥買樓，因為他在屯門工作。「買樓要一步一步嚟」，現在上車好困難。



■藝人麥明詩

360多萬元買入一個200多方呎一房單位，打算自住。（你覺得菁雋單位面積是否太細？）自己住都無辦法啦，最緊要買到。



■90後劉先生

現住上水，以516萬元購入一個實用面積365方呎兩房單位，單位面積真係細，曾打算投資，但都有機會自住。（點睇「龍床盤」？）「邊個想住百多呎單位？相信啲人投資性質居多，抑鬱㗎，128呎！」



■小型裝修公司老闆麥先生

圖/文 香港文匯報記者 顏倫樂

多個新盤開售 二手成交受壓

香港文匯報訊（記者 殷考玲）剛剛過去的周末多個新盤開售，搶去大量二手市場客源，對1,000萬元以下中小型二手物業影響最大。中原、美聯本周末的二手屋苑成交分別僅錄得單位數字，分析預期現時二手業主叫價普遍堅挺，只有少數願意減價，導致二手交投續於低位橫行。

中原地產昨公佈十大屋苑周末(7月13日至7月14日)錄得5宗成交，較上周減少3宗或37.5%，其中有6個屋苑更是零成交，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周末一手市場有多個新盤開售，集中新界區，吸去大量二手市場客源，當中又以1,000萬元以下新盤對中小型二手物業影響最大。陳永傑續稱，近日發展商紛紛加快推盤步伐，分散二手市場焦點，加上現時二手業主叫價普遍堅挺，只有少數願意減價，致二手交投續於低位橫行。

不過另一方面，美聯周末則錄得10大二手藍籌屋苑有4宗買賣成交，按周升33.3%，惟連續8個周末維持單位數水平。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，發展商積極推售貨尾新盤，繼大埔天鑽周六連沽逾百伙外，以及屯門上車盤菁雋，續吸納市場大批購買力，一手入市氣氛踴躍。相反，受到新盤開售，二手買賣交投續受壓，不過受惠暑期租賃旺季，租務仍有支持。他認為雖然中美貿易談判未落幕，倘若美國一旦減息，將對市場帶來正面刺激作用，加上多個全新盤蠢蠢欲動，部署登場，勢利好樓市氣氛進一步上揚。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，新盤開售加上過去兩日市面仍有示威紛擾，導致二手市場交投再次回落，已連續10個周末均未能走出單位數字的低迷交投局面。利嘉閣公佈的周末十大指標屋苑累錄5宗買賣個案，較上周末(7月6至7日)的6宗回落17%。

廖偉強：示威紛擾影響交投

廖偉強續指，有意置業人士對二手市場表現較為觀望，主要受近期逢周末地區性均持續出現示威紛亂的情況，令部分買家尤其投資者卻步，直接影響二手市場交投表現。

相反，香港置業行政總裁李志成則認為，大市氣氛好轉，美國聯儲局預期減息，意味本港銀行低息環境仍然持續，進一步支持樓市向好，令市場氣氛反彈，他預期7月樓市可望「翻身」。而香港置業的十大二手指標藍籌屋苑，於剛過去的周末兩日合共錄得8宗成交，與上周末錄約4宗比較，升1倍至高單位數水平，並創八周新高。

周末十大屋苑成交

代理	宗數	按周升跌(%)
中原	5	-37.5
美聯	4	+33.3
香港置業	8	+100
利嘉閣	5	-17

資料來源：四大代理行 記者殷考玲 整理

聚焦內地經濟數據 恒指今或低開

香港文匯報訊（記者 周紹基）百威亞太宣佈擱置香港上市的計劃，消息對紐約掛牌的美國預託證券(ADR)未見太大影響，而港交所(0388)在場外市場，亦只微跌0.2%。綜合各隻ADR在上周五的表現，預計今日恒指只會輕微低開，有分析師亦認為，事件對港股今開市的影響有限。另外，市場關注內地周二公佈的經濟數據，包括第二季及上半年GDP，以及6月工業、投資和零售銷售數據。當局指，有信心維持經濟增長在6%至6.5%範圍內，相信對後市有一定啟示。

百威亞太宣佈擱置其上市計劃，公司指有關決定涉及多個因素，包括近期市況。有市場人士認為，本港最近的政治動盪仍

未解決，有可能打擊外資來港上市的意慾，若情況持續，相信會影響港交所及港股的估值。

百威擱置上市影響有限

不過信誠證券聯席董事張智威則認為，百威取消上市對港股影響有限，大型新股擱置上市，反而可以釋放更多資金回流股市，對港股交投是好事。他又指，短期港股走勢，要視乎內地上半年的經濟數據，以及聯儲局月底會否落實減息。

內地明日將公佈第二季及上半年GDP數據，以及6月工業、投資和零售銷售數據。他認為，若內地維持經濟增長在6%至6.5%範圍內，相信有助後市發展。至於美國在

減息前，料恒指只會窄幅波動，短期估計只會於28,200至29,000點間上落。

鮑威爾放鴿利股市

聯儲局主席鮑威爾上周暗示7月會減息，令美股再創新高。銳升證券聯合創辦人及首席執行官鄧聲興表示，鮑威爾早前的言論主要是向市場派「定心丸」，最起碼表達了該局不會加息的看法，資金市場可望回復寬鬆，有利股市投資氣氛。

在資金成本轉為便宜的環境下，市場更大機會回歸價值型投資，低市盈率、現金流充裕及派息穩定的內銀股，可望有反彈的機會。但經濟前景不明朗，高增長股如騰訊(0700)及5G股等，升幅將會放緩。

他續指出，人行成立了存款保險基金管理公司，相信更多小型銀行將會整合，大型銀行在存貸方面的市佔率將會提升，資產質素亦會轉趨穩健。隨着內銀股的風險貸款減少，以及增加安全抵押貸款，內銀在緩解淨息差壓力的能力可望加強。

觀乎內銀股的首季業績，鄧聲興表示，工行(1398)在五大銀行可望跑出，交行(3328)的盈利能力則最強。整體而言，內銀股在低位已見反彈，相信除股息率吸引外，市賬率及市盈率均在歷史較低水平也是原因。他又指，市場憧憬人行繼續「放水」，人行在公開市場亦恢復了「逆回購」操作，增加了市場的流動性，長遠利好內銀股的新增貸款業務，並有助帶動利息收入。

港股ADR上周五表現

股份	ADR報(港元)	較港股(%)
匯控(0005)	65.15	-0.08
中移動(0941)	69.88	-0.04
中海油(0883)	13.41	-0.40
中石化(0386)	5.19	-0.14
聯通(0762)	8.25	+0.21
國壽(2628)	20.23	+0.17
中石油(0857)	4.29	+0.31
騰訊(0700)	355.40	+0.11
友邦(1299)	85.54	+0.11
建行(0939)	6.26	+0.09
港交所(0388)	274.88	-0.19