市道低迷 發展商「平民價」推盤

映日灣累收逾8900票 超額逾24倍

香港文匯報訊 （記者 梁悅琴）受政經局勢不穩，過去9日新盤成交低迷，昨日亦只有4宗新盤成交，惟以低於二手呎價10%推售的荃灣映日灣收票反應則不俗，消息指，該盤昨日下午4時截票，累收逾8,900票，以本周六公開發售首輪354伙計，超額登記逾24倍，成為今年新盤票王第三位，僅次於日出康城MONTARA錄逾1.86萬票及屯門菁雋錄逾1.2萬票。

■映日灣首張價單比部分二手市價低一成，被發展商形容為「平民化」價錢賣樓。 資料圖片

今年以來新盤收票排行榜

推售日期	樓盤	推售單位	收票
5月4日	日出康城MONTARA	500伙	逾1.86萬票
7月14日	屯門菁雋	344伙	逾1.2萬票
8月17日	荃灣映日灣	354伙	逾8,900票
6月29日	日出康城GRAND MONTARA	504伙	逾7,800票
1月12日	大埔天鑽	486伙	逾7,500票

製表：記者 梁悅琴

億京發展的荃灣楊屋道映日灣首張價單共238伙，折實平均呎價17,740元，比部分二手市價低一成，被發展商形容為「平民化」價錢賣樓。當中開放式戶最細面積217方呎，折實入場費381萬元起，呎價17,558元，一房戶折實售價由490.2萬元起，兩房戶由696.7萬元起，三房戶由1,124.6萬元起，呎價16,299元起。69伙折實價低於500萬元。

加推價單最多減逾3%

其後發展商於8月11日加推116伙，包括開放式至三房，實用面積由217方呎至859方呎，扣除最高7%折扣優惠後，折實呎價17,094元至20,980元，折實平均呎價18,851元，較首張價單的17,740元高6%。

不過，發展商於翌日突然對該批加推價單作出價錢修訂，其中3伙減價0.5%至3.4%，另外16伙加價1%至1.9%。

該盤將於本周六公開發售354伙，另推出26伙招標，分佈於第1座，戶型涵蓋複式連花園特色戶、頂層特色戶和標準單位，實用面積由803方呎及859方呎，招標日期由8月19日至22日。

朗屏8號上調八成一按按息

另一邊廂，嘉華及信置合作元朗朗屏8號昨修訂價單將80%一按的按息上調半厘，由原本首24個月P-2.5%(實際約2.625%)，之後為P或H+3.5%，改為首24個月P-2%(實際約3.125%)，第25至36個月為P，其後P+2%。該盤於周日(8月18日)推售3伙，全部均為888方呎單位，售價1,405.2萬至1,492萬元，扣除最高10%，折實價1,264.68萬至1,342.8萬元。

新地於屯門御半山II期於周日(8月18日)推售3伙，其中2伙為第2B座8樓F及9樓F室，實用面積均為399方呎，售價729.16萬及733.89萬元，扣除最高折扣22%，折實價568.7萬及572.4萬元。

機場暴力衝突 推冧東涌樓價

香港文匯報訊 （記者 黎梓田）機場多日的示威活動除了對旅客造成影響，毗鄰的東涌區屋苑亦受到波及，個別業主需劈價逾百萬求套現。映灣園有2房戶業主為沽出單位，將叫價由710萬元下調至650萬元，議價後再減至600萬元售出，累計減幅達15%。而新界及港島區陸續出現減價個案，其中跑馬地六也別墅單號屋議價後減逾「4球」，以4,998萬元易手，業主持貨3年僅賺價約15%。

映灣園單位劈價逾百萬沽

美聯物業方吉和稱，東涌映灣園第6座低層E室，實用面積540方呎，兩房間隔，原業主在今年7月時以710萬元放售。機場連續兩日發生非法集會，原業主看淡前景，先將叫價降至650萬元，其後有上車客洽購，再議價至600萬元沽出。原業主於2016年7月以450萬元購入，持貨3年，額外印花稅期滿即沽出，賬面獲利150萬元或33%。

內蒙業主蝕560萬沽皓畋

何文田皓畋有來自內蒙古的業主蝕約560萬元離場。消息指，何文田皓畋第10座中層E室，實用面積568方呎，兩房戶，近日以1,250萬元易手，呎價22,007元；原業主為內地人，登記地址為內蒙古，於2017年約1,292.3萬元購入單位，賬面蝕讓42.3萬元，惟持貨不足3年，需支付一成的額外印花稅涉125萬元，加上原業主購入時已支付佔當時樓價30%的買家印花稅，以及雙倍印花稅共約387.7萬元，料連同代理佣金及其他雜費，損手共約560萬元離場。

較為「貼地」的新界上車盤出現較多減價求售。祥益地產林英傑表示，屯門居屋兆禧苑C座高層16室，實用面積351方呎，一房戶，獲區外首置客垂青，原業主增加議價幅度，由450萬減至415萬元，經磋商後再格外減價5萬元，減幅累計8.9%，新買家以410萬(自由市場價)購入上址作自住之用，呎價為11,681元，屬稍低市場價成交。據悉，原業主於2014年以約215萬購入單位，是次轉手賬面獲利約高達195萬。

■映灣園有業主議價後以600萬元售出2房單位，累計減幅達15%。 資料圖片

香港置業林健偉表示，新都城一期新近錄得買賣成交，單位為新都城一期3座低層H室，屬3房間隔，實用面積約526方呎。林健偉指，業主以約845萬元放盤約3個月後接獲區內客洽詢，雙方議價後減價約40萬元，以805萬元成交，實用呎價約15,304元。資料顯示，原業主於2010年7月以約328萬元購入上述單位，是次轉售賬面賺約477萬元，物業升值近1.5倍。

跑馬地別墅減價402萬易手

港島區物業同樣出現大幅減價。利嘉閣地產劉玉麟表示，跑馬地六也別墅27號單位，實用面積約2,471方呎，4房套間隔。業主原開價5,400萬元，經議價後減價402萬元或約7%，單位最終以4,998萬元獲買家接手。據悉，原業主早於2016年6月，以約4,350萬元購入上述單位。持貨3年，現轉手賬面獲利約648萬元，賺價約15%。

暴力禍延 灣仔舖「連環蝕」

香港文匯報訊 （記者 黎梓田）社會暴力事件不斷升級，投資市場信心跌至低谷，灣仔舖位連環出現大幅蝕讓個案。市場消息指，灣仔駱克道一個95方呎納米舖位，新近以400萬元成交，對比910萬元的買入價，原業主勁蝕56%，料成近年蝕讓幅度最大的街舖成交。有地產代理透露，投資者入市態度審慎，料至少要劈價一成半至三成才可吸引承接。

市場消息指，灣仔駱克道271號揭陽大廈地下8號舖，建築面積95方呎，原業主於2013年購入後立刻以1,300萬元放售，當時無人問津。去年8月業主再叫價700萬元，今年4月曾劈價兩成至550萬元，最終連租約以400萬元易手，呎造4.2萬元。原業主於2013年以910萬元購入舖位，持貨6年，賬面勁蝕510萬元或56%。據悉，舖位由小型地產代理承租，月租8,500元，租金回報率約2.6厘。至於鄰近的揭陽大廈地下7號舖，建築面積178方呎，今年7月則以980萬元易手，呎造5.5萬元。

摩理臣山道地舖蝕90萬沽

市場消息指，近期灣仔區內舖位錄得另一宗蝕讓個案，其中灣仔摩理臣山道17號地下舖，面積約750方呎，新近以1,900萬元沽出，呎價25,333元。據悉，現時租客為健美佛教文物中心，月租4.5萬元，成交價計租務回報為2.84%。根據土地註冊處資料，該舖位原業主於2017年11月以1,990萬元購入，較成交價倒蝕90萬元。

另外，區內亦錄得舖位低市價成交，美聯旺舖營業董事危挺進表示，軒尼詩道254號宏基大廈地下舖，面積約1,000方呎，以3,980萬元沽出，現租戶為九龍城寨粉麵，月租9.632萬元，租約直至明年12月，以易手價計算，新買家收取回報約2.9厘。

據了解，該舖位放售一段時間，業主意向價4,680萬元，後來企硬4,480萬元，近日見社會暴力事件升溫，減價近500萬元沽售。危挺進指出，上述舖位低市價15%沽售。而在暴力事件發生之前，有準買家出價4,500萬元，惟要求長成交期，業主未有允許。上述原業主於2011年8月以3,100萬元購入舖位，持貨8年，賬面獲利880萬元，物業升值28%。

有地產代理表示，有不少投資者雖有入市意慾，不過亦反映需要有大幅折讓才考慮入市，亦有持貨較多的投資者表示需沽貨平衡風險，事實上灣仔區舖位價錢已經到了頂位，預料至少減價15%-30%才可吸引承接。代理又指，灣仔舖市目前有約兩至三成業主比較願意放盤，個別更主動減價一成至三成。

代理：個別舖位減達三成

綜合市場資訊，灣仔區主要街道分別有駱克道、軒尼詩道以及莊士敦道等，而駱克道近港鐵站為最旺地段，該處平均每呎租金約150元，軒尼詩道舖位呎租為90元，而最貴呎租的莊士敦道則為180元。

利嘉閣（工商舖）商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明表示，該灣仔店舖面積細小，過去曾租出予木板商及找換店，惟生意一般，或導致大幅蝕讓收場。而近期暴力示威事件對舖位市場影響大，對灣仔銅鑼灣一帶店舖的影響將於本月陸續浮現。鄭得明補充，現時灣仔的空置情況未有明顯改變，該區空置率（不計樓上舖）維持在8%。

津匯商業部分標售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市建局夥其士等合作發展的土瓜灣津匯商業部分委託美聯工商舖獨家代理招標放售，9月6日截標，現時物業以現狀方式交吉出售。

美聯旺舖營業董事何漢明表示，是次代理放售之物業位於九龍城道6-8號及浙江街44號津匯商業部分連5個廣告位置、商業私家車位及商業電單車位，物業的實用面積約15,000平方呎，以招標的形式進行交易。

物業商業部分為地下連1樓超闊三面單邊地舖，間隔四正實用，擁特高樓底，空間使用更靈活，適合各行各業之人士使用；旺舖門闊逾200呎，樓上有五個高逾6米的廣告位置面向三街，非常搶眼，極具廣告之效益。

此項目舖位部分，更設有扶手電梯及貨梯，同時提供兩個商業上落貨位使用，令人流物流的往來更加便捷。

此外，有業主委託中原(工商舖)為觀塘鴻圖道全幢活化商廈項目作招標出售，意向價約5.58億元，9月10日截標。

鴻圖道86號逾5.5億標售

中原(工商舖)寫字樓部高級資深分區營業董事唐苑雯表示，是次標售物業位於觀塘鴻圖道86號全幢，地盤面積約5,000方呎，樓高10層，總面積約41,187.9平方呎。唐氏稱，項目已獲批活化為一幢商業大廈，可作辦公室、商舖及服務性行業用途，意向價約5.58億元，會以交吉形式出售，並可以轉讓公司股份形式交易。

唐氏指，今番項目發展方向靈活，該廈現有的樓面面積是根據地積比率8倍計算，若新買家考慮將其重建成商廈，並就項目作新活化政策申請，進一步把地積比率增至14.4倍；故該物業極具重建價值，不同發展方案均有利項目增值。

恒生跟隨母行加按息0.1厘

■消息指恒生銀行昨跟隨母行將H按封頂息率全線上調0.1厘，變相加息0.1厘。 資料圖片

香港文匯報訊 （記者 馬翠媚）環球不明朗因素增加，各國央行先後減息，加上6月港元貸存比率升至89.3%創新高，有銀行在競爭激烈的按揭業務一改以往策略。繼匯豐前日再度調升H按封頂息率並削減回贈，市場消息指，恒生銀行昨跟隨母行將H按封頂息率全線上調0.1厘，變相加息0.1厘，同時降低現金回贈，有分析認為未必所有銀行都會跟隨，日後不同銀行提供按息及優惠差異將擴大。

千萬以上貸款回贈減至1.5%

市場消息指，恒生調升H按封頂息率並削減回贈的做法與匯豐完全相同，包括不論是一手、二手及轉按，H按封頂息率全線加0.1厘，令實際按揭息率由2.375厘調升至2.475厘，即變相加息0.1厘。而現金回贈方面，1,000萬元貸款額以下申請劃一減至1%，1,000萬元以上申請則削至1.5%。恒生發言人昨表示，恒生按揭息率及現金回贈水平會視乎市場情況、客戶還款能力及貸款金額等因素而定，並會因應市場情況定期檢討及調整。

美或再減息反添加息誘因

分析認為，由於市場預期美國年內仍有減息可能，意味港銀年內難再上調最優惠利率（P），或令銀行的淨息差表現受壓，亦因而增加大型銀行調整按息誘因。除了匯豐、恒生，其他銀行在調整按息上暫時按兵不動，市傳中銀香港調整機會較大，目前正研究調整幅度，料未必如匯豐、恒生般進取，而中銀香港發言人回覆時只指，該行會密切留意市場發展，不時重檢按揭服務條件。至於現金回贈方面，東亞銀行近日將轉按及加按的現金回贈由2.05%削至1.5%，不過一手、二手按揭現金回贈維持2.05%，而貸款額300萬元或以上的封頂息率仍為2.375厘。

銀行間按息參差短期料擴

對於再有大型銀行加入調整按息及削減優惠，中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨表示，近月拆息較年初已上升明顯幅度，綜合利率亦連月上升，反映銀行資金成本上升，加上港元貸存比率達89%的新高水平下，相信銀行跟隨調整按息及優惠的意慾頗大，但調整步伐及幅度視乎銀行對於樓按取態及資金成本的考慮，故此短期內銀行之間的按息及優惠參差度將擴大。

其實大型銀行在6月先後微調轉按優惠及細額按息，上月銀行現樓按揭登記中，四大銀行市佔率按月跌1.7個百分點至佔77.2%，其中現樓按揭市佔率冠軍亦出現執位情況，連續28個單月成為現樓按揭市佔率一哥的匯豐，不敵中銀香港上月份現樓按揭市佔率升至26.8%，由中銀香港超越匯豐成為現樓按揭市佔率一哥。因此是次匯豐帶頭加按息、削回贈，或在按揭市場中再有新一輪大執位。