

寬按揭「龍床」菁雋8連捷

悉為開放式買家 臨崖拒「將呎就價」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）政府放寬首置按揭保險樓價上限，帶動一二手樓市轉活，惟納米樓受壓，內房佳源及舖王鄧成波家族合作持有屯門有「龍床盤」之稱的菁雋卻出現8宗連環捷大訂個案，為逾半年來單日錄最多捷大訂新盤，發展商共殺訂235.6萬元。

菁雋捷大訂單位

單位	面積	成交價	捷大訂金額
7樓3室	164方呎	272萬元	27.2萬元
9樓12室	169方呎	291萬元	29.1萬元
10樓15室	164方呎	293.3萬元	29.33萬元
16樓7室	164方呎	296.4萬元	29.64萬元
17樓22室	164方呎	291.9萬元	29.19萬元
17樓27室	164方呎	285.7萬元	28.57萬元
19樓11室	171方呎	325萬元	32.5萬元
20樓21室	170方呎	300.7萬元	30.07萬元

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴



■屯門菁雋累售342伙或96%，先後錄11宗捷訂個案。資料圖片

往展銷廳

根據成交紀錄顯示，正入伙交樓中的菁雋於10月21日有8個單位終止交易，包括7樓3室、9樓12室、10樓15室、16樓7室、17樓22室、17樓27室、19樓11室及20樓21室，面積164方呎至171方呎，全屬開放式戶，成交價272萬元至325萬元。上述買家於7月14日購入單位，並於同月簽約正式買賣合約，預計各人損失一成，約27.2萬元至32.5萬元，發展商共殺訂235.6萬元。

逾半年最多捷大訂新盤

菁雋自去年12月起開售至今累售342伙，佔全盤96%。該盤曾錄11宗捷訂個案（包括今次8宗捷大訂），是3月南豐旗下將軍澳日出康城LP6單日錄得14伙單位捷大訂後，錄得捷大訂個案最多新盤。

業內人士分析指出，政府新措施令有供款能力的高收入人士可以用低首期買到面積大一些的單位，200方呎以下的納米樓需求將會減少，投資價值亦降低，或令部分投資者縮沙離場。

青衣明翹匯最快今開價

另一邊廂，發展商伺機爭相開盤盤客。佳明集團旗下青衣明翹匯最快今日開價。佳明集團營業及事務總監顏景鳳表示，首張價單不少於156伙，主打一房及兩房單位，面積278方呎至438方呎。當中，一房戶大部分售價料800萬元以下，符合寬按揭新措施。又指，項目開價後隨即開放示範單位及收票，部署本月底或下月初開價。

對於政府放寬樓價按揭上限，顏景鳳認為，措施可幫助市民上車，及釋放二手樓業主換樓購買力，有助加快換樓鏈，對一二手樓市都有利。又相信，本港發生的「社會事件」只是短暫，期望社會能夠盡快恢復正常運作，料樓價平穩發展。

GRAND MARINI 加推

會德豐地產夥港鐵合作將軍澳日出康城 GRAND MARINI 昨晚加推 51伙，面積353至785方呎，扣除最高折扣21.5%，折實價642.9萬元至1,352.9

萬元，與首張價單同類單位比較加幅約1%。該盤將於本週六發售101伙。

此外，會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示，何文田 ONE HOMANTIN 有機會招標推售2間特色戶，其中第2座19樓A室特色戶示範單位，裝修費達700萬元。

至於長實夥市建局合作長沙灣愛海頌於本週五進行次輪銷售176伙。長實助理首席經理(營業)何家欣表示，今批兩房戶均為一千元以下，受惠放寬按揭上限政策，估計使用建築期付款的客戶比例升至約30%至40%。又

指，有約八成至九成向隔客會選購第二輪單位，當中75%心儀兩房。

恒地米埔洋房縮則增供應

另外，恒地旗下元朗米埔錦路項目縮則增加單位供應1倍至65幢2層高獨立屋，平均面積減少51%至約1,249方呎。據其向城規會遞交文件，項目佔地40.58萬方呎，新方案地積比率約0.2倍，可建住用樓面約8.12萬方呎，與2015年獲批的舊方案大致接近，另設4,058方呎非住用樓面。申請人指，是為配合政府增加建屋單位數量。



■明翹匯兩房示範單位。香港文匯報記者梁悅琴 攝

■佳明顏景鳳表示，明翹匯主打一房及兩房戶。香港文匯報記者梁悅琴 攝

佐敦舖 1700 萬劈至 630 萬沽



■屬民生區的深水埗福榮街，有面積約2,000方呎的地下連閣樓舖位讓價33%沽出。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美兩國雖就貿易談判達成初步共識，但香港政治局面未有明顯進展，令訪港旅客或零售數字都按月下，對舖位市場造成沉重打擊。中原(工商舖)資料顯示，10月首半月(截至15日)舖位買賣交投量按月急挫67%，業主要劈價30%以上才有承接，更甚者如佐

敦文英街有舖位由1,700萬元大劈價62%至630萬元才能易手，銅鑼灣采怡閣一個362方呎地舖亦要今年內減價42%以約1,038萬元沽出。

上半月每日成交不足1宗

中原(工商舖)商舖部副區域營業董事梁建華表示，據中原(工商舖)數據

統計，本月截至15日市場共錄得約12宗舖位買賣成交，對比上月同期約37宗，下跌約67%，對比去年同期減幅更達約75%，反映買家對市況前景不太樂觀，入市態度趨保守。雖然市場交投放緩，仍有不少投資者積極物色優質盤源，伺機趁低入市，減價易手成交陸續湧現。

梁建華指出，佐敦文英街25至47號文景樓地下27B號舖，面積約400方呎，以約630萬元沽出，折合呎價15,750元。該舖現由租客以1.2萬元承租，租期至明年6月。據知原業主早前叫價約1,700萬元，後因應市況轉變而大幅調整叫價，今次成交價較意向低約62%。不過，原業主早於1986年以約46.5萬元購入，獲利約12.5倍。

另外，位於深水埗福榮街40號地下連閣樓，總面積約2,000方呎，成交價約2,380萬元，呎價約11,900元。據悉，業主叫價約3,600萬元，成交價較

其低約33%。資料指，原業主於2002年以約480萬元買入物業，17年間升值近4倍。舖位現由日本精品玩具店租用，租金約7.1萬元。

渣甸坊舖5800萬劈至1038萬

港島區方面，他指，銅鑼灣渣甸坊48號采怡閣地下3號舖，面積362方呎，原業主2004年購入後一直作收租，現由時裝店以3.9萬元承租。業主於2012年起開始在市場放售，當時叫價約5,800萬元，其後叫價持續下調，至今年叫價更大幅調整至1,800萬元，即今年間叫價已下調42%，呎價約28,674元。按業主當初買入價418萬元計算，賬面獲利1.5倍。

梁建華指，隨著個別持貨多年的業主止賺套現換貨，投資其他更具回報的項目，不惜會陸續面對現實調整叫價，預料舖位買賣交投會逐步回升。

貿談順利 恒指靠穩微升

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國總統特朗普表示中美貿易談判進展順利，利好市場氣氛。港股昨日開市升88點後雖一度倒跌，但其後收復失地，最終恒生指數收報26,786點，升60點或0.23%，成交額略增至752億元。國企指數收報10,526點，跌16點或0.16%。

瑞聲升5.75% 藍籌股最好

個別股份來看，受惠中美貿易談判氣氛正面，瑞聲科技(2018)昨升2.65元或5.75%，收報48.7元，為全日表現最好的藍籌股。創科實業(0669)升1.4元或2.47%，收報58元。重慶股騰訊(0700)升2.8元或0.86%，收報327.6元。不過，舜宇光學(2382)逆市微跌0.1元或0.09%，收報115.7元。

傳機票補貼 國泰曾升4.4%

此外，昨午傳出港府將推出外遊機票以及入住酒店補貼，惟最終並無正式公佈相關措施。受消息影響，國泰(0293)午後曾一度抽升0.44元或4.44%，高見10.34元。該股昨最終收報10.08元，升0.18元或1.82%。

安盛料中國明年保六困難

投資者普遍關注中美貿易戰與內地經濟前景，預料港股表現將受這兩大因素影響。安盛投資管理新興亞洲高級經濟師姚遠表示，雖然中美貿易談判獲得進展，但只是短期正面因素，因目前仍存在許多不確定性，包括未來數月的磋商進展、首階段正式協議的實際內容、雙方會否嚴格執行協議內容以及第二階段或之後的談判的發展。

因此，他預料今年內地經濟增長將放緩至6.1%，明年則進一步放緩至5.8%。為促進經濟平穩增長，估計中國人民銀行於年底前或會降準50點子，但如果中美能於下月正式落實首階段協議，人行則會延至明年首季才進行降準。

人民幣匯率方面，姚遠表示，其走勢與中美貿易戰高度相關，雖然中美傳出利好消息，但該行現時維持人民幣兌美元於7至7.2區間上落的預測。他續指，若中美首階段協議最終落實，人民幣兌美元有望回升至「7算」以上；但假如協議未能落實，人民幣兌美元或會破7.2算的水平。

另一方面，保安公司國際永勝(8441)昨昨日掛牌。該股昨開報0.55元，一度高見0.72元，但其後升幅有所收狹窄。國際永勝昨最終收報0.57元，升0.25元或78%，以一手10,000股計算，投資者每手賬面賺2,500元。

快餐帝國暗盤升逾八成

至於今日掛牌的「士林台灣小吃」品牌快餐帝國(1843)昨晚暗盤造好，據耀才暗盤交易中心資料顯示，該股暗盤收報1.21元，較招股價0.65元，升0.56元或86.15%，一手(4,000股)賬面賺2,240元。至於輝立交易場，該股開報0.87元，收報1.21元，同樣較招股升86.15%，一手賬面亦賺2,240元。該股公開發售錄得超額認購12.68倍，一手中籤率19.49%；國際配售獲超額認購。



■安盛姚遠指，中美首階段貿易協議假如未能落實，人民幣兌美元或會破7.2算。香港文匯報記者 岑健樂 攝

51信用卡： 外包公司涉尋釁滋事

香港文匯報訊（記者 周曉菁）51信用卡(2051)昨日發公告澄清，公司經營管理情況一切正常，財務狀況穩健，係外包催收公司涉嫌尋釁滋事等犯罪行為引來警方調查，公司就此全面配合調查。公司午後復牌，股價收報2.0元，較停牌價升0.23元或13%。

不存在非法盜取信息

公告指出，杭州警方對集團旗下委託的外包催收公司涉嫌尋釁滋事等犯罪行為為開展調查，公司就此全面配合調查。市傳51信用卡因爬蟲等違規操作被查，其澄清所有的個人信息收集均有合法用戶授權，並不存在未經用戶授權非法盜取信息的情況。針對媒體的不實報道及誤導性分析，保留其對相關不實乃至惡意報道進行法律追責的所有權利。

公告強調，集團經營管理情況一切正常，財務狀況穩健，隨時可以接受中國政府和第三方審計公司的監督。公司對相關事項高度重視，積極應對，將進一步核查相關情況，切實維護集團及投資者利益，並及時披露相關後續進展情況。

中環中心車位 760 萬冠全港

香港文匯報訊（記者 黎梓田）車位售價再創新高，由資深投資者「物流張」張順宜持有的中環中心B1層單邊車位以760萬元易手，撇除收購項目，成交價創全港車位新高紀錄。對上一宗車位破頂成交亦是來自中環中心，為今年8月地庫車位以635萬元易手，相隔兩個月新成交較舊紀錄貴足125萬元或20%。

兩個月貴舊紀錄20%

市場消息指，投資者「物流張」張順宜持有的中環中心一個優質車位，半年前以800萬元放售，雖然近期工商舖市場備受打

擊，但該車位仍獲買家洽購。消息透露，車位位於中環中心B1層1023號，屬單邊觀車位，叫價下調40萬元，售予同業業主自用，作價760萬元，創下全港車位新高，造價可與新界區3房單位媲美。

張順宜連番沽售中環中心單位，每次均刷新全港車位紀錄，對上有雙連車位於8月各以635萬元售出，由同一買家承接。再對上有車位於6月以630萬元易手，買家為耀才證券主席葉茂林。另外，美國銀行中心則有一個無蓋車位放售逾半年，叫價500多萬元，惟車主大多不忍名車日曬雨淋，故仍乏人問津。

灝景灣車位創兩年新低

不過，住宅車位卻未有如商廈車位般「蒸蒸日上」。中原地產蔡偉明透露，青衣灝景灣停車場1樓一個雙號車位，原開價265萬元，原業主日前減價至210萬元，昨日接獲多組客人查詢，獲一組買家零議價承接，造價創屋苑車位兩年新低。原車位業主於2017年6月以170萬買入，持貨2年多，賬面獲利40萬元，車位升值23.5%。蔡偉明續指，灝景灣今年共錄5宗車位成交，高峰時車位造價高見285萬元，是次成交價較高峰低26%。



■中環中心再度刷新全港最貴車位紀錄。資料圖片