

衝突「潑冷水」 一二手同室 本月樓市登記恐今年最差

香港文匯報訊 持續5個月的社會衝突牽動市場情緒，稍為回暖的樓市隨時可被「潑冷水」，整體買賣登記大上大落。11月全港共錄6,691宗樓宇買賣登記（主要反映10月中旬至11月上旬市況），較10月升32%，連升兩個月並創近6個月新高。不過，利嘉閣地產研究部指出，11月中旬「社會運動」突然升溫、衝突頻生，預期12月整體樓宇買賣登記量料受累再次失守四千宗大關，將創今年單月新低。

根據土地註冊處數據所得，11月全港共錄6,691宗樓宇買賣登記，較10月的5,062宗升32%，連升兩個月並創近6個月新高。不過，月內整體物業登記總值則回落15%，錄得543.48億元，仍為近5個月次高。

上月6691登記半年新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，原本放寬按揭後，市場勢頭良好，不過11月中旬時，社會運動突然升溫、衝突頻生，令整體市場氣氛急轉直下，加上市面道路被堵塞，發展商放慢銷售步伐，二手市場亦轉趨觀望。因此，他預期反映上述時段以來的12月整體樓宇買賣登記量料在一手及二手住宅同告急回下，將有機會再次失守四千宗大關，料按月大挫逾四成至只有約3,850宗的水平，或創今年以來的單月新低。

一手住宅表現勝二手

從住宅物業環節觀察，一手私宅買賣登記按月錄得最顯著升幅，主要受惠10月中打後相繼有放寬按揭限制及減息消息刺激，發展商積極推售新盤，帶動11月一手私宅買賣登記連月上漲，並突破

2,000宗水平，錄得2,091宗，按月大升54%；而月內登記總值則升17%，錄得196.73億元。至於月內一手私宅登記量最多的3個新盤分別為明翹匯(507宗)、恒大·珺璠灣(310宗)及愛海頌(237宗)。

二手住宅方面，登記量持續反彈，並為過去5個月以來首度重越三千宗之上，主要受惠放寬首置按保限制後，激發上車客及一批久違的換樓客加快入市，令二手市場重展活力。總結整個11月，二手私宅買賣合約登記按月再升39%，錄得3,340宗，除創近6個月新高外，亦為「社會運動」爆發以來表現最佳的單月；月內登記總值亦升26%，全月有264.63億元。

工商舖表現未見理想

至於非住宅市場方面，在商廈買賣出現回落，及純車位登記減少下，成為11月逆市回落的樓宇買賣類別。其中工、商、舖三大範疇中，以商廈表現最差，按月跌幅逾三成，未能抵消工廈及店舖的升幅；至於貢獻最大的純車位及其他類別物業，登記量亦跌穿五百宗水平。總結11月份整體工商舖及其他物業登記量按月微跌8%，錄763宗；涉及登記金額更急降76%，全月合共只有56.36億元。



■11月一手私宅買賣登記突破2,000宗水平，按月大升54%。 資料圖片

代理人數微升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）物業市場風浪大起大跌，惟代理持牌人數卻不跌反升至39,544人，結束3個月跌勢。

地產代理監管局最新資料顯示，持牌代理人數截至11月底為39,544人，按月微升18人或0.05%，結束3個月跌勢。業界人士指，由於預測大量新盤於年底前推出，不排除代理事先部署人手迎接這一輪銷售，加上政府放寬按揭保險門檻等利好消息，導致代理人數回升。

據資料，營業員牌照（S牌/細牌）錄得21,252人，按月微增55人。而地產代理牌照（E牌/大牌）則錄18,292人，微跌37人。反映中小型代理行數量的地產代理（公司）牌照有3,842個，減少21個。反映分行數目的營業詳情說明書則少27份至7,085份。

首11月樓花按創新高

香港文匯報訊 經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，11月現樓按揭宗數為7,398宗，較10月回落4,712宗或38.9%，重返今年4月水平，按年亦回落3,190宗或30.1%。至於同月樓花按揭重返千宗水平至1,170宗，按月回升197宗或20.2%，按年則增加463宗或65.5%。

以首11個月計算，現樓按揭宗數錄得97,254宗，對比去年同期減少843宗或0.9%。至於樓花按揭首11個月則錄12,391宗，按年大升4,160宗或50.5%，創有記錄以來的新高。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，放寬按揭成數措施令10月現樓宗數表現大躍進，但強勢未能持續反映於11月當中，相信是因「社會運動」令樓市成交減少，買家持觀望態度所致。相反，樓花按揭宗數回升，整體來說今年樓花表現突出。

中銀按揭雙料冠軍

另一方面，中銀連續5個月在現樓按揭銀行市佔率奪冠，11月佔率達28.4%；匯豐則以市佔率10.5%躋身亞軍；第三名是市佔率10.1%的東亞。

樓花排名方面，中銀超越匯豐銀行排名第一，市佔率26.8%，是自2016年3月後再次奪得冠軍寶座；匯豐以市佔率25.6%屈居第二；渣打19.7%市佔率奪得季軍。

值得注意的是，11月四大銀行（匯豐、中銀、渣打及恒生）現樓市佔率降至58.1%，打破連續46個月達到六成以上的紀錄。曹德明解釋指，大行如匯豐及恒生於早前主動收緊按揭優惠，反映年內按揭業務已達標，相反部分中小銀行仍積極發展按揭業務，顧客從而流向優惠較多的中小銀行，料情況仍會持續至明年初。

套現移民 珀麗灣業主減價8.3%



■珀麗灣有2房單位累積減價57萬元沽出。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在政治及經濟不穩下，馬灣珀麗灣有海景2房業主減價約8.3%以633萬元沽出單位套現，留備現金作移民海外，同類單位相隔不足半年跌價逾一成。

2房海景戶4個月平10.6%

中原地產楊麗珍表示，珀麗灣有業主見近日「社會運動」惡化，決意減價賣樓，留備現金作移民海外。成交單位為3期20座高層E座，面積490方呎，採2房間隔，享青馬大橋及汀九橋海景。原業主8月放盤，叫價690萬元，10月尾落價30萬元至660萬元，最終以633萬元將單位易手，累積減價57萬元或8.3%，折合呎價12,918元。

上述單位為3期同類型高層及海景單位，同類單位25座高層E座7月曾

以708萬元成交，不足半年跌價10.6%。楊麗珍指，原業主於2010年9月以306萬元買入單位，9年升值超過1倍。

慧安園2房單位累減4.6%

新界東方面，香港置業劉浩動表示，將軍澳慧安園3座41樓H室，面積413方呎，2房間隔，原業主10月以648萬元放售，惟見市況不穩，上月主動減至630萬元，新近經議價後以618萬成交，累減4.6%，呎價14,964元，屬低市價約5%。

同區半新盤錄得減價成交，中原地產伍錦基表示，嘉悅本月首宗成交，單位為2座中層C室，面積372方呎，採1房間隔，9月開價680萬元，議價後減價35萬元或5.1%，以645萬元易手，呎價17,339元。

長實強拍薄扶林富麗苑

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地審裁處再接獲強制拍賣申請，最新個案來自薄扶林沙宣道29號富麗苑A-E座，物業現時有5幢3層高（另1層停車場），長實集團已持有其中4幢，佔項目業權份數80%，只餘下C座未能收購。由於每戶佔業權份數達10%以上，雖然物業

樓齡才38年，但仍然符合八成強制門檻，故申請人決定入紙，盡快統一項目業權。

項目佔地19,880.9方呎，現時劃為「住宅（丙類1）」地帶，以地積比率0.75倍計算，可建樓面約14,911方呎。項目現時估值約4.4944億元。

黃志輝回巢仲量聯行

香港文匯報訊（記者 黎梓田）仲量聯行昨日宣佈，委任黃志輝為大中華區及香港研究部主管，由2019年12月1日起生效。

據悉，黃志輝於1997年在香港加盟仲量行（Jones Lang Wootton），擔任區域經濟學家，並於2000年晉升為仲量聯行研究部主管。自2004年起，黃志輝先後在摩根士丹利和德意志銀行擔任股票分析師，亦曾任ING Real Es-

tate基金經理。

仲量聯行大中華區行政總裁馮建強表示，市場對全方位的地產研究的需求有增無減，深信黃志輝的加盟有助團隊滿足這方面的需求。至於黃志輝表示，能重返仲量聯行這個大家庭，感到非常興奮。又希望能幫助仲量聯行進一步提升和鞏固其良好的聲譽，為客戶提供優質的研究服務。

■責任編輯：米春改 ■版面設計：歐鳳仙

東亞人壽推「智優悠」延期年金保險計劃

東亞銀行有限公司日前宣佈，其全資附屬人壽保險機構——東亞人壽保險有限公司特別為籌劃退休的人士推出「智優悠」延期年金保險計劃，客戶於保單期滿時可享之年度化保證內部回報率可達2.62%至3.33%。

該計劃已獲保險業監管局認證為合資格延期年金保單，客戶除享有稅務優惠外，亦可收取穩定收入，以享優悠的退休生活。由現在起至2019年12月31日，客戶成功投保該計劃，更可享高達5%首年年度保費折扣優惠。

東亞人壽執行董事尹志德表示：「東亞人壽一直致力為客戶提供多元化的儲蓄及退休保障方案，以滿足不同人生階段的需要。因應政府為合資格年金保費提供稅務扣減優惠，我們特別推出『智優悠』延期年金保險計劃，希望為客戶提供一個更妥善的理財方案，並透過此計劃把積蓄轉化為穩定的退休收入來源，兼享稅務扣減優惠。假設客戶於45歲時投保，最快到50歲時便可開

始收取保證每月年金入息，早日實現理想的退休目標。」

該計劃可供40至75歲人士投保，保費繳付期為5年，於保費繳付期內，保費金額保證不變。每年保費最低為5,000美元或港幣40,000元，如每年保費總額不超過500,000美元或港幣4,000,000元，投保申請可獲保證受保，亦無須接受任何健康檢查。

該計劃提供20年及25年兩個保障年期供客戶選擇。客戶繳付5年保費後，便可於第5個（20年保障年期）或第10個（25年保障年期）保單周年日開始派發保證每月年金入息，為期長達15年。該計劃的年金入息支取選項已預設為提取年金入息，而客戶亦可靈活選擇將保證每月年金入息保留在保單內以賺取非保證利息。除人壽保障外，該計劃亦提供意外身故保障及失業保障。

詳情可瀏覽網頁 www.hkbea.com。

青年廣場 GOA 藝術節主題「珍愛地球」

由青年廣場舉辦的「Garden of the Artisans 藝術節2019」（「GOA藝術節」）將於12月6日至8日於青年廣場Y旅舍舉行。配合主題「珍愛地球」，GOA藝術節將雲集約60位來自世界各地關注全球環境問題的青年藝術家及藝術團體，於Y旅舍的客房空間內，展出以不同形式宣揚珍惜及愛護地球的藝術創作，並即場與參觀人士作互動交流，希望能喚起大眾對環保的重視，更懂得愛護社區和珍惜地球資源。

今年GOA藝術節吸引約60位的青年藝術家參與，當中包括：曾被稱讚為最有潛力的藝術界新星淺野綾花，畢業於大阪藝術大學，並自2011年起每年舉辦個人藝術展；現年25歲的Lee Hajin來自韓國，畢業於弘益大學美術學部版畫科。她畢業後參與過不同的藝術展，為韓國藝術界的新星；還有曾擔任「青年廣場 x 朱銘美術館」的藝術大使的譚敏，曾幾度赴香格里拉學習鑄製藏地唐卡，除了創作當代唐卡，她亦熱衷於拼貼和油畫創作等。

GOA藝術節除展覽外，更設有多個提倡環保意識的工作坊，包括咖啡渣手工枱工作坊、咖啡粉裝飾品製作工作



坊及玻璃磚磨砂燈飾工作坊等，齊齊動手珍惜地球資源。

多個本地及海外音樂勁旅與歌手，將於GOA藝術節期間同場較勁，包括走紅香港Busking界的日本歌手Mr. Wally、新世紀青年管弦樂團成員組成的「J's Trio」及香港唱作歌手勞嘉怡（Yuki Lovey）。

上述活動均免費開放予公眾參與，期間更設有導賞，讓公眾一同感受輕鬆愉快的文化藝術氣息。

工商資訊

「1881」聖誕燈籠點亮佳節

由長江實業集團有限公司發展、香港文化旅遊購物地標「1881」為慶祝開幕十周年，今個冬日特意呈獻以「Christmas Light Fantasia」為主題，在露天廣場中央設置一個15米高的巨型透明聖誕燈籠，金色的雕花襯上頂部的聖誕花裝飾，華麗而又充滿佳節氣氛。

最為特別是燈籠中央設置了一棵倒吊的聖誕樹，當夜幕低垂，聖誕樹上幾千顆的閃燈亮起，不但點亮燈籠，亦點亮整個「1881」廣場，再配襯佈滿場內逾30個大大小小的不同形狀的燈籠及聖誕花燈飾，全場洋溢着濃濃的節日氣氛。

此外，今年特別加設360度全方位投影互動體驗，於巨型燈籠下，3種不同聖誕元素的光影燈效輪流替換，色彩斑斕，為1881廣場添上嶄新的裝飾，遊人更可參與其中，遊走於燈光裏拍照，同時在音樂下感受互動體驗之樂趣。除露天廣場外，於3樓平台時間球塔前架設一條聖誕花拱門隧道，金色的拱門配以傳統的聖誕大紅花，於晚上拱門上的燈飾更閃爍，是絕佳的拍照勝地。

長江實業地產投資有限公司董事黃思行表示，「Christmas Light Fantasia」是「1881」慶祝開幕十



周年壓軸的活動，集團不惜工本打造聖誕裝飾及設置互動遊戲，與遊人慶祝普天同慶的聖誕節。黃氏續稱，集團決定再度加推第二輪之十周年最高消費額獎賞，截至2020年2月19日期間，貴賓於「1881」累積消費滿港幣十萬元或以上，除可即時加入成為「1881 VIP」外，亦可登記參與「『1881』十周年最高消費額獎賞」，累積消費總額最高的十位貴賓將獲得尊貴獎賞，首兩名貴賓更可獲得由瑞士高級製錶商沙夫豪森IWC萬國錶，特別為紀念其品牌旗艦店落戶「1881」十周年而首次推出之柏濤菲諾自動腕錶「1881旗艦店」特別版各一枚。除名錶外，累積消費總額最高的餘下7位貴賓亦可得到「1881公館」的住宿及餐飲禮券。

百達翡麗支持對抗肌肉萎縮症

百達翡麗捐贈贈下一枚非凡時計，在Only Watch拍賣會上供慈善競投。拍賣活動於日前舉行，時計以3,100萬瑞士法郎售出，刷新歷來鐘錶拍賣成交價最高紀錄。上述金額將撥捐摩納哥杜氏肌肉萎縮症防治協會（Association Monegasque contre les Myopathies），作為神經肌肉退化症療法研究資助。有此成績和貢獻，百達翡麗表示欣喜自豪。

Only Watch拍賣會於2005年創立，兩年一度。歷屆活動籌得可觀收益，供研究杜氏肌肉萎縮症用途。多年研究碩果纍纍，令病症治療克服了不少重大阻礙，更可為其他種類的肌肉萎縮症帶來治療方案。

自Only Watch拍賣會成立之初，百達翡麗便與會方合作，為每屆活動創製一枚獨特時計供拍賣籌款。2019年特製作品是編號6300A-010大師報時腕錶，屬於品牌最複雜腕錶鋼製款式，獨一無二。錶殼物料在旗下系列中更難得一見，倍顯特別。回溯Only Watch拍賣會上一拍賣紀錄，源自2015年售出百達翡麗編號5016鋼製時計，成交價730萬瑞士法郎。

百達翡麗特此感謝歷屆Only Watch拍賣會上各熱愛鐘錶人士與收藏家，對品牌全然信任，支持拍賣時計成交價屢見高峰，慷慨解囊，攜手支持對抗肌肉萎縮症。