

新盤「熱戰」 柏傲莊 I 收票逾萬稱王

恆大·瑤瓏灣周五賣 262 伙 蔚藍東岸望本月推出

新盤再現瘋狂，新世界及港鐵合作發展的大圍站上蓋柏傲莊 I，自上周五以折實平均實呎 1.89 萬元公布首張價單共 180 伙後，連日來參觀示範單位及收票反應相當火熱，消息指，截至昨晚 7 時，過去三日累收逾 1 萬票，超額登記 54.5 倍，勢成今年新盤收票王。

香港文匯報記者 梁悅琴



▲五礦地產營銷及市務總監方俊(左)及太平洋行總經理李穎嫻介紹蔚藍東岸引入的法國品牌 De Dietrich 高級廚房及生活配套設施。
▲昨天雖是「閒日」，柏傲莊 I 示範單位依然吸引大批準買家排隊參觀，人龍頻現。

事實上，即使昨天是「閒日」，設於荃灣愉景新城商場的柏傲莊 I 示範單位，依然吸引大批準買家排隊參觀，頻現人龍，參觀人士估計要等候兩小時或以上，才可進場參觀。

恆大·瑤瓏灣下周標售 27 特色戶

其他新盤亦爭相出擊。中國恒大旗下屯門掃管笏恆大·瑤瓏灣昨原價加推 123 伙，涉及開放式及一房戶，訂價 440 萬至 644 萬元，屬原價加推，發展商亦落實於本周五發售 262 伙。同時發展商亦首度推出 27 個地下連花園特色單位，於下周一起招標，該 27 個地下花園特色戶，分布在第 5 座及 5A 座，單位實用面積由 201 至 438 方呎，花園面積由 58 至 362 方呎，間隔由開放式至兩房不等，適合不同家庭的需要。

蔚藍東岸樓花擬市價推售

五礦地產營銷及市務總監方俊表示，油塘蔚藍東岸仍在待批預售樓花，一批出便隨即推售，維持本月開售的目標，並形容項目已「萬事俱備，只欠東風」。他稱，蔚藍東岸將以市價推售，亦無懼新世界旗下大圍站柏傲莊 I 會搶盡市場購買力，皆因項目位置優越，加上戶戶均享有海景，戶型多元，包括開放式至四房戶，料可吸引港島東及九龍東的客源，故對項目銷情有

信心。他指出，項目的開放式至三房戶的廚房將配置法國皇室御用 De Dietrich 品牌電器，每伙廚房家電價值約 30 萬元，當中兩房及三房戶更附加二合一蒸焗爐。

業界冀減「辣稅」增交投

談到對於政府新一份施政報告期望，他認為香港住宅主要仍是供不應求，香港有很多土地都可以發展，包括近期收回的迪士尼樂園預留土地及發展綠地等，以增加短期土地供應。此外，他亦呼籲政府可「減辣稅」，除可增加樓市交投亦可以增加稅收，強調此舉不會令市場過熱，原因是現時金管局對按揭按揭嚴謹，本港按揭供款佔家庭每月收入約一半，按揭貸款拖欠比率亦低。

深水灣徑 8 號豪宅 1.74 億沽

新盤成交方面，南豐及豐源合作發展的南區深水灣徑 8 號昨透過招標售出第 2 座 5 樓 D 室，實用面積 2,865 方呎，三房連書房戶，成交價 1.74 億元，呎價約 6.1 萬元。永泰旗下屯門 The Carmel 亦以 3,228 萬元售出洋房 11 號，實用面積 1,878 方呎連 206 方呎平台及 190 方呎花園，屬四房兩套間隔，呎價 17,188 元。佳明集團旗下青衣明翹匯售出 1 伙三房戶，單位為第 1A 座 3 樓 C 室，實用面積 577 方呎，成交價 840.6 萬元，呎價 14,568 元。



特稿

大圍站新盤為何咁熱？

大圍站柏傲莊 I 開價略高於市價，在疫限制令下依然出現萬人空巷，大排長龍要等 8 小時都要參觀示範單位的墟壙場面，相信與其交通網絡方面，戶型多元化，付款方法吸引，加上本港未來兩三年利息低，對一眾熱愛「磚頭」的投資收租客都有一定吸引力。

同時，目前每日約有 20 萬香港人往返深圳上班，大圍站去羅湖口岸或者落馬洲口岸亦相當方便。況且柏傲莊基座有一個面積約 65 萬方呎的大型商場，方便住戶日常需要。

天即供付款，建築期付款亦提供 420 天付款方法，買家簽約後支付 5% 樓價作訂金後，180 天內才支付 5% 樓價加付訂金，方便換樓客入市。

大灣區前景增值潛力

事實上，沙田區大型新盤供應一向不多，毗鄰柏傲莊、由長實發展的名城已是十年前所推售的樓盤，區內本身已有一批分支家庭、換樓客的需求，而柏傲莊的戶型包括一房至三房戶，單位即供折實價 628.9 萬元起，仍是小市民可負擔水平，即使建築期付款的樓價仍可申請九成按揭。

況且今年以來受疫情影響令新盤推售步伐大幅放慢，加上本港住宅供應依然稀少，未來兩三年利息低，相對於其他投資工具，買「磚頭」對投資收租客依然有一定吸引力，尤其是粵港澳大灣區發展有利本港發展前景，能夠快捷方便往返內地，樓價增值潛力更大，正如元朗、屯門一帶，現時的新盤定價已可媲美港島東大型屋苑。

兩鐵交匯享交通便利

正所謂路通財通，大圍站本身已具備東鐵及西鐵兩線匯聚的優勢，距離九龍區亦只是一至三個站已可到達九龍塘、旺角東以至紅磡，預計 2022 年全線開通的沙中綫，大圍站更可坐港鐵直接到港島灣仔會展及金鐘一帶。與此

換樓客青睞催旺需求

為減輕買家首期負擔，發展商新世界除提供 180 天即供及 420

香港文匯報記者 梁悅琴

波叔放售尖沙咀商廈 估值 3.88 億

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市傳陷入財困的舖王鄧成波(波叔)近期積極賣產。仲量聯行公布，獲委任為銷售代理，公開招標出售尖沙咀金巴利道 80 號全幢物業。據悉該廈大部分樓面租予時鐘酒店，市場估計市值逾 3.88 億元，物業將以現狀及連現有租約出售，截標日期為 2020 年 11 月 12 日(星期四)正午 12 時。

翻查資料，尖沙咀金巴利道 80 號奇盛商業大廈全幢於 2018 年 4 月由「舖王」鄧成波及其子鄧耀昇作為董事的明昌企業有限公司以 3.3 億元購入，大廈樓高 14 層，大廈部分樓面租予維多利亞時鐘酒店(俗稱維記)，租約至 2021 年，月租 35 萬元。若以市場估值計算，租金回報率約 1.79 厘。

同區整幢物業成交罕見

仲量聯行資本市場部董事潘靜儀表示，此區的全幢成交寥寥可數。對上一次的成交要數去年 11 月售出的金馬倫道 37 號，成交價 4.48 億元，呎價接近 1.9 萬

元。不同之處是該物業現時寫字樓部分以酒店形式營運，買家可考慮翻新整幢大廈作服務式住宅、共享居住或共享工作空間，亦可把物業重建為酒店或半零售商廈。

年內放售總額近百億元

屢傳陷入財困的舖王鄧成波，今年內密集放售物業，估計放售物業總額近百億元。最近有個別物業獲承接，例如早前推出太子基隆街地盤樓售，據悉以約 3.5 億元售出。據悉，該物業為太子基隆街 1、3、5 及 7 號全幢，現為多幢 4 至 10 層高唐樓，涉及地盤淨面積約 5,654 方呎，城市規劃為住宅(甲類)用途，地積比率最高為 9 倍，最大可建樓面面積約 50,888 方呎。較早前鄧成波以 4.5 億元標售項目，消息稱項目終以約 3.5 億元易手，減價約 2 成。直至近一星期，鄧成波先後沽貨套現，如日前以約 3.2 億元，沽出筲箕灣老人院舖位，僅平手離場，兩物業套現共 6.7 億元。



圖為尖沙咀金巴利道 80 號。

新取用按揭佔比逾三成 創紀錄新高

香港文匯報訊 去年 10 月 16 日，特首於施政報告中宣布為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限 400 萬元增至 800 萬元；承造最高八成按揭貸款由樓價上限 600 萬元增至 1,000 萬元。

有關措施迄今推出接近一周年，數據反映，年內新取用按揭佔比逾三成創紀錄新高，過半數高成數按揭購入 600 萬至 1,000 萬元單位。

數據顯示，涉及按揭保險計劃的新取用貸款個案佔比由去年 10 月前的約一成佔比節節上升，八月份新取用按揭保險計劃貸款宗數佔整體新取用按揭貸款宗數超過 3 成(30.5%)，七月份更達到 31.4%，創下有紀錄以來的新高。從貸款金額來看，八月份新取用按揭保險計劃貸款金額佔整體新取用按揭貸款金額達到 35%，七月份更達到 36.6%，創下有紀錄以來的新高。另一方面，根據按揭轉介研究部內部

資料顯示，客戶選用六成以上(高成數)按揭佔整體比例亦自去年 10 月後大幅上升，並於今年 5 月份達到逾四成(41%)的新高，最新 9 月份六成以上按揭選用比例為 34%，仍屬紀錄以來的偏高水平。而在 9 月份選用高成數按揭的批出個案當中，有超過一半(54%)的客戶購入 600 萬元以上至 1,000 萬元的住宅單位，而購入 300 萬元至 600 萬元的住宅單位佔比為 42%，購入 300 萬元以下單位的比例為 4%，反映大部分客戶受惠於新按揭計劃當中。

選用高成數按揭佔比逾四成

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自新按揭計劃推出後，選用按揭保險計劃的按揭貸款比例出現「爆炸性」的突破，相信除了新按揭計劃幫助「上車客」以較低的首期置業外，更促進了換樓市場的交投，相信未來採用新按揭的比例仍會維持或呈輕微上升的趨勢。

滄港鐵路港招股 4444 元入場



內地鐵路營運商滄港鐵路昨起在港公開招股

香港文匯報訊（記者 岑健樂）內地鐵路營運商滄港鐵路(2169)昨日起至本週四公開招股，發行 2.5 億股，其中 10% 在港公開發售，招股價介乎每股 0.85 元至 1.1 元，集資最多 2.75 億元。以每手 4,000 股計算，入場費為 4,444.34 元，將於 10 月 23 日於港交所主板掛

牌。創陞融資為獨家保薦人。

以招股價範圍的中位數 0.975 元計算，公司的集資淨額約為 1.99 億元。其中約 63.3% 將用於建設兩條新的鐵路支線；約 20.2% 將用於技術升級、購買新機車及購買額外的設備；約 3.1% 將用於償還銀行貸款；約 11.9% 將用於結算購土地使用權的部分應付款項；約 1.5% 將用作營運資金及一般公司用途。

威海銀行首掛牌收

近期多個新股來港上市，威海市商業銀行(9677)昨日首日掛牌，全日表現

平穩。該股昨開報 3.35 元，與招股價相同，威海市商業銀行股價其後維持窄幅波動，最高曾見 3.36 元，但未曾跌破招股價。該股昨最終收報 3.35 元，無起伏。

卓越商企孖展超購 221 倍

另外，卓越商企服務(6989)昨日截止公開招股。綜合多家券商顯示，卓越商企服務錄得逾 738 億孖展，超額認購 221 倍。

至於最受市場關注的螞蟻集團，據路透社報道，美國共和黨籍的國會議員魯比奧促請美國政府考慮採取行動，阻止螞蟻集團在港兩地同步上市。不過，現階段不知美國政府如何能夠阻止螞蟻集團在美國境外上市。

港股昨日氣氛向好，港元匯價持續趨強，昨日下午再度觸發 7.75 強方兌換保證，金管局入市承接美元沽盤，向銀行體系注資 67.43 億港元，銀行體系結餘將於周三(14日)增至 2,868.82 億港元。

中銀滙豐完成首宗 HONIA 及 SOFR 交叉貨幣掉期

香港文匯報訊（記者 馬翠嫻）倫敦銀行同業拆息(LIBOR)將於明年底後停用，本港銀行業界積極籌備利率基準過渡工作。中銀香港(2388)及滙豐昨完成首宗分別以港元隔夜平均指數(HONIA)及美元擔保隔夜融資利率(SOFR)為基準的離岸人民幣交叉貨幣掉期交易，名義價值均為 1 億元人民幣，年期為一年。中銀香港全球

市場總經理王彤表示，香港作為主要的國際金融中心之一，致力與其他主要金融中心一起推進銀行同業拆息改革，而隨着替代參考利率(ARR)逐步成為環球資本和衍生品市場的新基準，CNH 定息交叉貨幣掉期將提供新的衍生產品和對沖工具，以配合 SOFR 及 HONIA 的市場發展，有助機構和企業客戶在相關過渡期管理其利率風險。

港逆周期緩衝資本比率不變

香港文匯報訊 金融管理專員昨公布香港適用的逆周期緩衝資本(CCbY)比率維持不變，仍為 1.0%。金融管理專員余偉文表示，香港經濟環境仍處於極度不明朗的狀況，因此現階段適宜將 CCBY 比率維持不變，並繼續觀察有關情況。

金融管理專員在定出 CCBY 比率時，已考慮多項定量指標及定性資訊，包括「緩衝資本參考指引」(為 CCBY 比率提供指

引的衡量標準，是根據信貸與本地生產總值的比率相對於其長期趨勢的差距，以及住宅物業價格與租金比率相對於其長期趨勢的差距而編制)。

根據今年第 2 季數據計算的最新緩衝資本參考指引，CCBY 比率應為 2.5%。根據所有可得數據作出的預測顯示，在取得第 3 季所有相關數據後，緩衝資本參考指引很可能反映 CCBY 比率會低於此水平。