

社會回穩資金湧港 金管局接錢接到手軟 結餘直逼3000億 逾4年最多

雖然昨日香港懸掛8號風球，但未有窒礙資金流入香港的步伐。資金持續流入香港，令港元匯價持續趨強，觸發7.75強方兌換保證，金管局昨兩度入市承接美元沽盤，繼香港時間昨日凌晨向市場注入68.04億港元，昨日傍晚又注資62.78億元，合共向銀行體系注資逾130億港元，銀行體系結餘將於明日(15日)增加至2,999.64億港元，為逾4年新高。

香港文匯報記者 岑健樂



金管局昨兩度入市承接美元沽盤，銀行體系結餘將於明日增加至2,999.64億港元。資料圖片

金管局本月「接錢」情況



香港銀行體系結餘升至近3000億元



受惠中概股回流及香港社會局勢逐漸穩定，停滯4年之久的資金流入，自4月份起重新啟動，港元持續觸及強方兌換保證，今年來金管局已經入市64次，共向市場注入約2,409.14億元。

截至昨晚9時，港元兌美元報7.7501強方水平。港元隔夜拆息、一周及一個月拆息於周一走高，分別報0.05946厘、0.13036厘及0.40631厘，昨日(周二)則由於8號風球休市，香港銀行公會未有更新數字。工銀國際於一份評論中指出，受美元和人民幣匯率的影響，港元也有不小的升值壓力；預計四季度全球疫情惡化，流動性寬鬆局面還將保持下去。

傳推遲上市 螞蟻：正有序推進

新股消息方面，路透社引述消息人士指出，因為涉及

潛在利益衝突，螞蟻集團據報正受中證監調查，令其上市批准或因此延遲。消息人士指，螞蟻集團旗下支付寶，是早前5隻投資螞蟻上市基金的獨家第三方銷售渠道，中證監正在調查支付寶的角色。報道稱，調查不太可能使螞蟻集團IPO終止，但最終結果存在不確定性。中證監推遲批准螞蟻A股上市，也將迫使螞蟻集團推遲其在香港的上市聆訊。

螞蟻集團新聞發言人昨晚回應有關消息指出，上市流程正在兩地有序推進，集團沒有預設的時間表，任何關於時間表的猜測都沒有事實依據。

先聲藥業招股 最多籌35.7億

另外，內地製藥公司先聲藥業(2096)昨日起至本周五公開招股，發行2.61億股，其中10%在港公開發售，

招股價介乎每股12.1元至13.7元，集資最多逾35.7億元。以每手1,000股計算，入場費約為13,838.05元，股份將於10月23日於港交所主板掛牌。摩根士丹利及中金為聯席保薦人。

先聲藥業是次IPO，將引入7名基石投資者，合共認購約14.73億港元股份。其中，高瓴資本認購最多，將認購約5,000萬美元(折合約3.88億港元)股份。

以招股價範圍的中位數12.9元計算，公司的集資淨額約為31.91億元，當中約60%將用於持續研發在戰略重點治療領域中選定的在研產品；約10%將用於加強集團銷售及營銷能力；約10%將用於未來幾年投資醫藥或生物技術領域的公司；約10%將用於償還若干未償還銀行貸款；餘下約10%為營運資金及其他一般企

業用途。

由於昨日香港懸掛8號風球，證券市場全日停市，而所有實體銀行，都因為惡劣天氣而暫停營業，一般而言，招股期或會因而順延。

不過，一眾券商昨日仍照常接受先聲藥業的存展認購申請，綜合多間券商數據顯示，先聲藥業暫時錄得約146億元存展認購，超購逾40倍。

第一服務錄仔展暫時超購29倍

此外，內地物管股第一服務(2107)亦備受投資者歡迎。綜合多間券商數據，第一服務暫時錄得約18.9億元存展認購，超購29倍。

至於內地鐵路營運商滄港鐵路(2169)，則暫時錄得約0.33億元存展認購，足額認購。

柏傲莊I加推實呎逼2萬 周末賣391伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)浪卡襲港掛起八號風球下，連日來收逾萬票、新世界聯港鐵合作沙田大圍站柏傲莊I昨日亦暫停開放示範單位予公眾參觀，不過，發展商昨晚決定加推211伙，折實平均呎價19,999元，比首張價單18,921元高逾5%，惟若對比價單內類近單位的售價，料屬原價加推，發展商落實於本週六及周日全數推售首兩張價單共391伙，佔柏傲莊I單位總數783伙的一半。

大手客必須買1伙3房戶

柏傲莊昨晚公布第2張價單，加推共211伙，包括64伙一房戶、79伙兩房戶及68伙三房戶，單位實用面積350至835方呎，定價901.3萬元至2,542.3萬元，價單呎價21,436元至30,629元，採用180天即供最高可獲20%折扣，折實價721萬元至2,033.8萬元，折實呎價17,149元至24,503

元。根據銷售安排，首批391伙於本週四下午3時截票，本周五抽籤安排揀樓次序，本週六安排大手客A1及A2組優先揀樓，A1節每名登記者及其一名或多名外加登記人(須為近親，以下相同)可買3伙至4伙，其中1伙必須為三房戶，惟每名登記人只能以其名義購入最多3伙A1節單位；如果A1節有剩餘未被購買單位會自動撥入A2節；A2節每名登記者及其一名或多名外加登記人可買至少1伙三房戶或者2至4伙A2節單位，如果A2節有剩餘未被購買單位會自動撥入B節。

而本週日則安排B節買家揀樓，每名B節登記人必須購買1個第B節單位，而其一名外加登記人亦可購買1個第B節單位。

大圍站柏傲莊I收票之際，恒地及新世界牽頭發展的馬鞍山迎海系列亦

落實於本週五推出9伙複式特色戶及4房單位招標，11月30日截標。根據銷售安排顯示，是次招標的複式特色戶共5個，分佈於迎海1期第2座，2期迎海、星灣第19座及3期迎海、星灣御第23及25座，單位實用面積介乎2,709至3,401方呎，另附連地下花園或平台，個別平台或花園最大面積均逾1,000方呎。

迎海系列周五標售9伙

另外4個招標發售的4房標準戶，位處4期迎海、駿岸第6、7座，實用面積1,453及1,454方呎，現以連租約形式發售。

至於因為延期入伙逾一年而錄得36宗撻訂個案，中冶集團旗下荃灣西青龍頭逸璟·龍灣已於上月成為現樓，發展商昨公布，於本週六發售54個一房及兩房戶，包括上週六加推的20伙及部分之前撻訂單位，折實平均呎價

16,062元。另外亦推出共15個三房戶於下周一一起招標。

逸璟·龍灣延期入伙 錄36宗撻訂

當中上週六加推20伙，全屬位於第2座的一房戶，單位實用面積300方呎至429方呎，折實價介乎489萬元至701.1萬元，折實呎價由14,734元起，折實平均呎價16,198元。該批單位可享有90天優惠付款計劃，連同稅務折扣優惠及置業有禮優惠，最高折扣達12%。

該盤日前再錄撻訂個案，單位為第1座6樓F室，實用面積318方呎，一房戶，買家原於2019年4月以482.5萬元購入，呎價15,173元；據成交記錄冊資料顯示，有關買賣已於前日終止，惟相信買家可獲發展商退回訂金及賠償利息，該單位已納入本週六重售之列。

逸璟·龍灣撻訂率45% 事出有因



近年樓市在高位反覆，有買家因一時衝動入市又或擔心樓價調頭向下，新盤不時都錄得撻訂個案，不過，像青龍頭逸璟·龍灣撻訂率高達45%，卻是獨一無二的。背後原來大有原因。

中冶集團旗下逸璟·龍灣共有198伙，自2018年11月開售後累沽80伙，不過，因項目斜紋修葺問題，發展商未能如期於去年6月底交樓，今年又遇上疫情，影響屋宇署批准入伙紙及滿意紙進度，入伙期一拖再拖，至上月才正式交樓。

發展商無綫大訂 退訂賠息

由於入伙期延長一年多，令小業主失去預算，部分或因疫情影響資金周轉問題，其間錄得36宗買家於簽署正式買賣合約後取消交易的個案，撻訂比率高達45%，惟發展商沒有向取消交易買家殺大訂，並已退回全數訂金及賠償利息。據中冶方面日前表示，已經完成處理所有個案。

去年6月和12月中冶已分別通知買家未能按關鍵日期交樓，會向該日期後決定取消交易的買家退回全數訂金，並會按P加2厘(P等於5厘)計算利息，並已向去年6月底原定入伙期選擇取消交易的15名買家退訂及賠償利息。至於繼續交易的買家，亦可按上述計算方法賠償利息，直至最終交樓為止，該盤至上月才能正式交樓。

香港文匯報記者 梁悅琴

業界籲施政報告擴大新按揭

香港文匯報訊(記者 蔡競文)全球及本港經濟均受疫情衝擊，惟在全球央行「放水」下，環球投資市場漸見起色，本港樓市在期間展現極強抗跌力，最近更見觸底回彈的跡象。地產界期望特首在新一份施政報告中將「新按揭」措施的覆蓋範圍，由最高1,000萬元，擴大至最高2,000萬元。

去年施政報告為首置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。措施實施至今近1周年，業界認為效果立竿見影，整體二手住宅註冊量按年上升，但樓價未有因放寬按揭保險成數而大升。

冀按揭成數上限增至七成

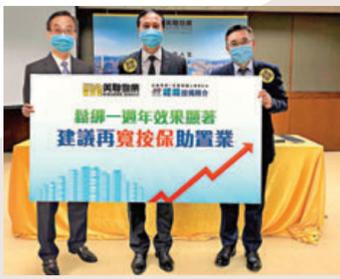
經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，根據最新數據反映，7至8月份涉及按揭保險計劃的新取用貸款個案，佔整體新取用按揭貸款宗數均超逾三成，已創紀錄新高，足見較高成數按

揭需求殷切。為進一步重啟換樓鏈運作，曹德明呼籲政府放寬1,000萬至2,000萬以下物業的按揭保險成數，由上限五成增至七成，並全面取消壓測。

曹德明指出，假如放寬按揭成數至七成，首期即時下降至450萬元，即變相「慳」300萬元或40%的首期開支。然而，每月供款亦因而增加，由原本月供26,427元增至36,998元(增加40%)，壓力測試入息要求，更由70,974元增至99,363元(增加40%)。

新按揭為上車換樓開方便之門

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨估計，隨著疫情緩和，第4季新盤「報復式」群推，料季內新盤銷售量有望反彈至6,000伙，屆時將創近17個季度(即逾4年)新高。二手方面，預計全年二手將「價量齊升」，料註冊量按年升逾一成，預期樓價維持全年升3%至5%的預測。適逢新按揭措施推出近一年，措施沒有令樓價大幅上升之餘，亦為上車換樓大開方便之門。



曹德明(左)呼籲全面取消壓測。旁為布少明(中)及劉嘉輝(右)。

假設放寬按揭成數上限例子

樓價：1,500萬元 供款期：30年
按揭利率：H+1.24%
(封頂：P-2.75%)
實際利率：1.65%

	現時按揭成數上限 (五成)	假設按揭成數上限 (七成)	
首期	\$750萬	\$450萬	減少\$300萬 / 40%
貸款額	\$750萬	\$1,050萬	
每月供款	\$26,427	\$36,998	增加\$10,571 / 40%
3厘壓力測試的入息要求	\$70,974	\$99,363	增加\$28,389 / 40%

上月二手私宅租金跌1.2%

香港文匯報訊 9月份私人住宅實用面積平均租金錄得34元，按月跌1.2%。今年6月份，租金進入季節性旺季，結束連跌10個月的局面，兼按月急升2.1%，確認進入暑期租賃旺季。其後租金升幅開始收窄，7月份升1.5%，8月份沒有升跌，開始步入旺季尾聲。9月份租金按月跌1.2%，正式確認暑期租賃旺季完結。

6月份租金止跌回升

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，其間本港出現新冠肺炎疫情，租金走勢持續受壓，兼跌幅擴大，當中今年2月至4月分別按月急跌2.0%、2.0%及2.1%。其後疫情受控，轉租及減租潮結束，加上順利進入傳統租賃旺季，租賃宗數持續上升，6月份租金止跌回升，確認傳統租賃旺季順利來臨。

十大藍籌屋苑方面，9月份匯景花園錄34.4元，按月升4.9%。太古城升0.3%。黃埔花園及嘉湖山莊沒有升跌。海怡半島跌0.5%、美孚新邨跌0.9%、麗港城跌1.2%、康怡花園跌1.8%、杏花邨跌3.2%及沙田第一城跌4.9%。