

細價樓崩盤 天麗苑跌價近三成

實呎1.1萬元 長安邨綠表跌穿兩球

政府決心填海造地，公營房屋比例調升至七成，令價格狂升的上車盤首當其衝，施政報告後錄僅逾十宗低價成交，當中八成屬細單位。天水圍天麗苑一伙迷你戶劈至253萬連地價沽出，實呎1.1萬元，比同類貨兩個月前呎價大跌26%，跌幅媲美騰訊；青衣長安邨有綠表公屋減至190萬沽出，為區內私樓二月份以來首次穿兩球。今年曾升穿兩萬元呎的九龍灣得寶花園跌不停，最新呎價僅1.5萬元，比九日前同類成交跌價42萬元。

大公報記者 林惠芳

踏入十月份，二手樓受股市大跌、加息兼新盤散貨拖累愈賣愈平。今年七月份呎價升見2.1萬元的九龍灣得寶花園，樓價升得急也跌得快。利嘉閣助理分區經理鮑允中透露，得寶花園H座低層02室，實用282方呎，六月放盤叫價達520萬，本月初已下調至450萬元，惟本周二要劈多一口價才以433萬元賣出，呎價低見15355元，重返年初水平。

得寶花園十日跌42萬

鮑允中表示，得寶花園本月成交一間比一開平，本月一日賣出的F座中層02室，實用282方呎，成交價475萬元，相隔只有九天，同類貨已呎價42萬跌至433萬元。儘管樓市吹淡風，但未有削弱政府增加供應的決心，施政報告提到未來填海造地，公營房屋比例調升至七成，令今年瘋升的公營房屋及細價樓首當其衝。綜合代理消息，施政報告後錄逾十宗低價成交，佔約八成屬上車盤。

消息指，天水圍居屋天麗苑中低層01室，實用213方呎，施政報告後減至253萬元連地價沽，實呎11878元，為屋苑今年新低價。今年八月份，天麗苑中層11室，實用212方呎，以343萬元連地價沽，實呎16179元貴絕天水圍住宅，若以最新成交比較，呎價短短兩個月高位挫26.6%，媲美騰訊（00700）同期約27%跌幅。有代理指出，倘若今年以300萬元以上買入天麗苑的迷你戶，假設承造九成按揭，以目前最新市價計，或已淪負資產。

青衣長安邨於施政報告後首宗買賣即

跌價。利嘉閣首席聯席事務董事彭錦添謂，長安邨安湖樓低層16室，實用349方呎，剛減至195萬元綠表（未補地價）易手，呎價5587元。此交易為青衣區住宅今年二月份以來首度跌穿200萬元。

匯景花園五月跌一成

私樓細單位亦連錄多宗低價成交。美聯助理區域經理周志強透露，粉嶺牽晴間3座中低層D室，實用384方呎，施政報告後降價40萬以520萬元沽出，呎價13542元。今年九月份，該屋苑同類低層單位賣590萬元，相隔約一個月，同類貨造價大跌70萬或12%。周透露，買家四月已開始睇樓，惟因樓價太高一直觀望，現終於達成上車心願，簽約時面露喜悅。

除細單位外，向來價格堅挺的大單位也勢價。代理指，藍田匯景花園13座高層C室，實用612方呎，三房間隔，連減五口價於施政報告後以960萬元沽出，呎價15686元。

今年五月份，同屋苑的3座高層F室單位，面積及景觀相同，造價1090萬元，是次低130萬元或12%。另消息指，北角城市花園2座高層D室，實用792方呎，三房間隔，昨以1280萬元易手，呎價僅16162元，低市價10%。

此外，據忠誠拍賣行資料，屯門良景邨良萃樓26樓6室，實用150方呎，為無契樓及法院令物業，本月31日拍賣，綠表開價僅30萬元，較上月開價再劈10萬元，較市價約130萬元低約七成，開價重返2011年前水平。



▲九龍灣得寶花園樓價重返年初水平



▲粉嶺名都有買家見樓價愈跌愈深，決定壯士斷臂撻訂

施政報告公布後 粉嶺名都即撻訂

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓市吹淡風，粉嶺名都有買家於上月支付訂金入市後，見樓價愈跌愈深，憂慮跌勢一發不可收拾，於施政報告公布後，決定壯士斷臂，撻訂離場，料損失約20萬元訂金連佣金。

代理透露，粉嶺名都6座低層B室，實用面積399方呎，屬於兩房單位，上月底獲兩名居於沙頭角的退休人士以530萬元購入，計劃作為自住用途，當時簽定臨時買賣合約並支付10萬元訂金，原定於10月10日簽訂正式買賣合約。

不過，踏入十月份後，二手持續出現劈價，兩名退休人士亦聲稱家人早前沽出的單位已被撻訂，所以決定放棄粉嶺名都的交易，於施政報告公布後撻訂離場，希望將來可以執平貨，由於買家撻訂要支付地產代理雙倍佣金，連同訂金料損失逾20萬元。業主殺定後把物業重新以525萬元放盤。

樓市利淡因素增加，將軍澳有業主寧付辣稅沽樓止賺。中原副分區營業經理伍錦基透露，日出康城領都5座高層LD室，實用972方呎，以1150萬元易手，實呎11831元，比八月份同類單位呎價平7%。

他稱，賣方於2013年以840萬購入單位，於2016年八月曾經以870萬元進行內部轉讓，今次易手要付10%額外印花稅（SSD），連同釐印費等支出，料賺約140萬元。

施政報告後二手矚目劈價個案

成交單位	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
天水圍天麗苑中低層01室	253(連地價)	11878	比同類單位八月份呎價挫26.6%
青衣長安邨安湖樓低層16室	195(不連地價)	5587	青衣住宅今年二月後首次跌穿200萬
粉嶺牽晴間3座中低層D室	520	13542	比同類單位上月造價下跌12%
旺角富榮花園12座低層B室	558(不連地價)	9426	呎價跌穿一萬元
東涌映灣園1座高層F室	613	13043	同類貨半年新低價
屯門大興花園2期3座中層H室	450	10740	劈價100萬元
藍田匯景花園13座高層C室	960	15686	比同類單位五月份造價低12%
北角城市花園2座高層D室	1280	16162	低市價10%

土地共享 恒地最積極



財經觀察

大公報記者 林志光

土地共享是行政長官林鄭月娥房策的主要元素之一，而過去五年，早有多家發展商倡議類似發展，涉及最少五個地點，料可提供超過1.5萬個公營房屋供應，其中尤以恒地(00012)最為着緊。

特首林鄭月娥日前在其第二份施政報告中，除東大嶼填海造地外，「土地分享先導計劃」以釋放私人所持土地的發展潛力，亦是未來重要的土地來源，相關土地更要有六至七成是作公營房屋發展。此所謂土地分享或前稱公私營合作發展的概念，其實幾年前已由傅老榕家族及恒地，向城規會申請其元朗南生圍濕地保育暨住宅發展項目中率先提出，擬建2521伙分層住宅及獨立屋中，會撥出約570個分層單位，交與政府作居屋出售，不過，因南生圍發展涉及極敏感的生態環境而被城規會否決。

新界擁數千萬呎農地

在新界擁有數千萬方呎農地的恒地，隨後再向城規會申請改變大埔蕉坑，即鹿茵山莊附近的土地用途，提出另一個公私營房屋發展計劃，將該幅逾39萬方呎土地，分作兩個地盤發展，共興建795個私人及

公營房屋單位，有關申請得到城規會支持。不過，恒地早前欲更進一步，有意增加該計劃的發展密度，由獲准的1.2倍，增至2.1倍，可建單位量增至約1400個，其中公營房屋由獲批的289伙，增至約540伙，有關建議並不正式向城規會提出申請。

繼蕉坑計劃，恒地同時又向政府進言，提議政府應擴大粉嶺前皇后山軍營住宅社區發展計劃，將旁邊逾30公頃土地納入發展範圍之內，軍營以西土地，以地積比率6倍的較高密度發展，興建13450個公屋及居屋單位；軍營北面土地，則作私人住宅發展，提供約7700個單位。再連同原有軍營土地發展，構建成一個提供超過3.4萬個公私營單位，及容納逾十萬人生活的小社區。然當時因各項基建問題，該建議未被當時城規會接納。

除恒地最着力外，會德豐地產亦曾向城規會申請，將位於香港教育大學附近的一幅農地，改作公私營房屋發展，共提供逾2700個單位，惜在太多反對聲音下，據悉發展商已暫時撤回該申請。

至於最新由中旅集團提出在粉嶺塘坑的住宅發展計劃，因只建議將其中一幢作首置上車盤之用，未能明確肯定是公私營發展模式。即使如此，連同上述恒地及會德豐地產的計劃，總單位量約2.94萬伙中，有超過1.53萬伙是公營房屋，公營比例平均超過五成。

盛滙料商舖短線叫價回軟

【大公報訊】記者陳玉蓮報道：盛滙創辦人及行政總裁李根興預期，未來市況仍受中美貿易戰影響，料商舖市場短線叫價、成交價將稍為回落，核心區商舖租金舖價持平，而民生區租金及售價可望升5%至10%。另外，他指近日有見部分店舖的海外投資者開始心急想套現，但目前的市況下要套現亦有一定的難度，除非以「跳樓價」才可以成功售出。他透露，該公司與客戶的還價減幅約2至3成。

該公司是次再推出全新「商舖業主合作計劃」。盛滙會先經一般買賣物業過程向業主購入商舖，及後為商舖增值，俗稱「執靚佢」，再於市場上放售。盛滙由購入物業起的3年期間或其他協定日期內，當該物業成功出售，原賣方業主可與盛滙分

享物業出售後的潛在物業增值淨收益，分享比率最高可達4成。是次計劃集資2億元，在合適時機於市場上大學掃貨，主要集中於民生區及有濕貨的舖位，預料在淡市下，2億元可購得近15間店舖。

盛滙將以五大選舖法入市，集中選購3000萬元以下的細碼舖，該地區位處民生區、基建、重建潛力、人口增長潛力及具經營濕貨行業等條件的商舖。盛滙較看好新界西如元朗、屯門、荃灣，九龍區如大角咀及土瓜灣，港島區如堅尼地城、北角、筲箕灣等。盛滙商舖基金管理自2016年起共購入26間商舖物業總值約3.7億元，賣出15間物業總值約2.3億元。當中，首輪投資基金購入13間商舖物業，總值約1.7億元，物業出售的平均升幅為37.54%，平均租金回報達4.03%，次輪投資基金於今年5月完成集資後，已購入7間商舖物業約8800萬元。第三輪投資基金已開始集資，目標資產總額為2億元，下月30日截止，目前已落實1000萬元的認購。投資年期為兩年，每半年獲派收益一次。基金目標購入的商舖為細碼的民生舖，若過程中有其他變數，基金最多延期2年。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，近日由於各種的外圍不明朗因素，買家出價不進取，一直等候「執平貨」的機會，而業主方面由於對後市信心強勁，故可見近日成交量偏低，但還價量則有所上升。



▲盛滙創辦人及行政總裁李根興（右二）料商舖市場短線成交價將稍為回落

生產力局冀助港成國際創新樞紐

【大公報訊】香港生產力促進局（簡稱：生產力局）宣布，與本地和國際著名的夥伴合作，推出一系列新舉措，開創以工業4.0為主導的香港再工業化重要里程碑，進一步加快施政報告中再工業化的步伐，透過鼓勵智能製造和技術轉移，令香港發展成為國際創科樞紐。典禮由特首林鄭月娥擔任主禮嘉賓，並與德國駐香港及澳門總領事林文禮一起為活動主持揭幕儀式。

生產力局主席林宣武表示，該局的嶄新計劃將為行業帶來重大轉變，使本地製

造商能夠靈活應變，適時制定最佳策略以配合市場需求，及全方位兼具成本效益的方案，推動香港與大灣區企業的再工業化，轉型升級至工業4.0，並在過程中提升產品質量。

該局在典禮上宣布推動香港再工業化和工業4.0的新舉措和夥伴合作，包括：該局與德國弗勞恩霍夫生產技術研究所合作，在港成立的INC科創中心正式開幕。The Hatch是全球首個Fraunhofer在德國境外設立的科創中心，有助企業加快採用創新工業技術，促進數碼製造發展。

75企停牌逾三個月面臨除牌

【大公報訊】今年8月，港交所實施新修訂《上市規則》，上市公司於新例實施後於主板持續停牌18個月，或於GEM持續停牌12個月，港交所可即時將其除牌。致同全國交易諮詢服務負責人湯廳認為，根據聯交所披露易顯示，目前有75間停牌超過三個月的上市公司，預計到明年7月底會有一半的公司會面臨即時除牌。

港交所上月就當上市公司的財務報表中，有核數師無法表示意見或否定意見的情況時，必須即時停牌一事諮詢市場。湯廳認為，建議一旦落實並非壞事，因為在港交所眼中，當核數師在財務報告無法表示意見或否定意見時，反映投資者已無法通過該報表去評估公司的價值，因此有需要停牌處理核數師關注的問題。

不過，湯廳指出，新規則下這就會增加核數師的壓力，因為當核數師發表無法表示意見或否定意見的情況時，上市公司

停牌後12個月持續（若在創業板上市）或18個月（若在主板上市）便會面臨被即時除牌，因此預計核數師與上市公司在遇到問題時，關係會更緊張。上市公司可會更早提出更換會計師事務所，估計將來會有更多的公司要停牌。

另外，對於業界質疑上市公司持續停牌後，只有12至18個月去處理問題時間太短，特別是財務有問題的企業，要於短時間內找到白武士注資並不容易。湯廳認為，現時在長期停牌的公司中，有部分停牌時間長達三年或以上，反映現時的除牌機制有一定的缺陷，因此港交所希望建立一個有死線的除牌機制。不過，他亦承認，在新要求下監管環境、成本增加都令有問題公司成功得到「白武士」拯救機會減低。

至於加快除牌程序對散戶投資者會否有失公平，湯廳則認為，部分被取消上市地位的公司，其管理層或會尋求另擇上市



▲港交所稱目前有75間停牌超過三個月的上市公司

地或者私有化，給其可提供機會讓投資者將所持股票賣給公司。

去年證監會明顯加強執法，一共有14間上市公司被勒令停牌，較以往有顯著的上升。湯廳表示，去年被勒令停牌的公司，至今仍未有一間成功復牌，同時他留意到近期針對港股的沽空報告有所減少。