

凱滙套現147億今年吸金王

11日沽1205伙新例後最勁 加推108伙668萬入場

今年市區壓軸大型新盤，由信置（00083）等發展的觀塘凱滙低價開售策略奏效，第三輪推338伙近搶清，短短11日共沽逾1200伙，套現逾147億元，成功反超前，打破將軍澳日出康城MALIBU的銷售紀錄，成為今年吸金王，更屬一手銷售新例後最勁的新盤。發展商乘勝追擊，加推二期108伙，折實平均呎價19838元，輕微提價1%至3%。

大公報記者 林惠芳

凱滙於本月中旬公布首批價單，折實平均呎價比今年啓德區新盤低約30%，成功掀起全城搶購熱潮，項目過去11天經過三輪銷售，共沽1205伙，合共套現逾147億元。短短11日吸金147億，不但打破了今年MALIBU套現134.9億元的舊紀錄，成為今年吸金王，更屬一手銷售新例自2013年生效以來，11日內套現金額最勁的新盤。

信和：鐵路盤需求大

信和集團副主席黃永光表示，對凱滙的銷售成績十分高興及滿意，感謝買家對項目的支持，銷情反映市場對市區鐵路優質住宅需求殷切，亦證明買家對香港樓市前景充滿信心。

信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙吸引不少區內分支家庭入市，有不少買家購入單位後，昨天再「添食」增持，暫時最大手客是一個家庭共購入六伙，他們於項目三輪銷售中，分別以三位家庭成員身份購入六個單位。

藝人洪永城斥千萬入市

凱滙二期昨日發售的338伙，續成市場焦點，市場消息指，截至晚上已沽出336伙，連無綫藝人洪永城亦斥逾千萬元入市。消息指，洪永城購入單位為三座中層戶，屬兩房連儲物室間隔，實用面積592方呎，採用即供付款方式，樓價約1057萬元，呎價約17855元，單位擬作為自住用途。



▲藝人洪永城斥逾千萬元購入一個兩房連儲物室間隔單位

挾強勁銷售氣勢，凱滙二期昨乘勝加推第三張價單，涉108伙，包括31伙一房、44伙兩房及33伙三房單位，扣除樓價20.5%最高折扣後，折實價由668.35萬至1944.17萬元不等，折實呎價17887元至21843元，折實平均呎價19838元，較上周三加推的二期第二批單位平均呎價18988元貴約4.5%，因應今批屬較高層及景觀更佳單位，故實際加幅約1%至3%。

二手成交大跌五成

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，昨天凱滙二期開售，她發現「添食」的買家較多，比例約佔10%，他們於項目第一及第二輪開賣時已經入市，因為十分喜歡區內完善且成熟的社區配套，部分更是多年前居於裕民坊的街坊，今次透過家庭成員齊齊入市，希望可以住在同一個屋苑團聚。

綜合市場資訊，全港一手盤於過去兩日共沽約362伙，包括凱滙二期佔約336伙，馬鞍山泓碧佔約13伙。

二手方面，中原地产指出，十大屋苑過去周末僅錄兩宗成交，按周跌50%，僅鯽魚涌太古城及紅磡黃埔花園各錄一宗成交，其餘八個屋苑包括天水圍嘉湖山莊均「吞蛋」。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於本港未有加息及受惠凱滙熱賣，估計本月一手成交量約1600宗，較上月約400宗升3倍；至於二手成交量則約2000宗水平。



▲大批準買家在樓宇大堂排隊入場揀樓

大公報攝

一手新例後熱銷新盤

觀塘凱滙	11日套現逾147億元	極速吸金最多新盤
北角柏蔚山	首日開賣套現58億元	首日吸金最多新盤
將軍澳緻藍天	半月分三輪共賣1648伙	半月計銷量最多新盤



長者如何申請按揭？

小資料

【大公報訊】市區重建項目凱滙大賣，當中有年過70，甚至近百歲長者入市，並打算申請按揭。長者或退休人士對買樓有需求，但沒有工作入息下，申請按揭有一定難度。長者上樓大致有幾個方法，一是找一名有穩定入息人士作聯名借款人或擔保人；二是以資產來計算壓力測試，現契加按套現。不過，要注意的是，按揭一般只限70至75年（申請人年歲+按揭年數），故銀行批出的按揭予長者的年期一般較短。

現時按揭最長供款期為30年，假設申請人為60歲，以銀行承造按揭只做70至75年計算，即銀行只會批出10至15年的按揭。退休人士申請按揭最大的困難是缺乏工作入息，但其實際入息外，長俸及租金收入亦可當作入息計算，不過計算的租金收入則要打折。另一個方法，便是找一個有穩定收入人士作聯名借款人或擔保人，協助按揭申請。

此外，若無任何入息證明，長者亦可透過以資產淨值為依據作審批基礎。銀行會以申請人的資產淨值及總負債金額計算是否符合申請規定，若申請人資產淨值金額高於或等於其總負債金額（當中包括正在申請的按揭貸款金額），便可根據資產淨值水平作出申請。

▲左起：信和集團總經理黃永耀、信和集團助理總經理朱美儀、信和集團聯席董事田兆源、信和集團副主席黃永光、信和集團總經理黃永龍、信和集團聯席集團董事楊文及信和集團執行董事陳榮光

大公報攝

傅女士三度入票終圓夢



買家心聲

●買家傅女士透露，今次第三度入票抽籤凱滙，終於成功抽中七號籌，買入了一個單位，樓價約1300多萬元，由於看好區內重建前景，所以三度入票，對項目價錢滿意。

利氏夫婦連續買兩單位



●凱滙頭籌買家利氏夫婦透露，於項目上輪發售已經買入一伙單位，因為鍾情觀塘區，自己公司亦位於觀塘，所以今次再度入市，購入凱滙第二伙單位，兩個單位均擬作投資用途。被問到會否擔心樓價下跌，利先生稱「唔驚，因為不是炒賣」。

70歲婆婆首置按揭入市



●年屆70歲的陳婆婆透露，本身居於西環區，今次成功以首置身份買入了凱滙3座高層B室單位，樓價約1500萬元，計劃承造一半按揭，單位用作出租用途，不擔心樓價下跌。

安徽買家有兩單位收租



●內地買家王太太透露，看好觀塘區發展，以約1600萬元購入凱滙一伙高層三房單位，認為樓價合理，自己來自安徽合肥，今次入市要付樓價15%、約200多萬元的辣稅。今次是她在港買的第三套房子，她認為即使樓價下跌也沒關係，因為不可能永遠下跌，以後可能還會上漲，今次入市計劃自住，之前兩伙單位則出租。

兩大打門搶商戶電子收款服務

【大公報訊】記者黃裕慶報道：電子支付市場的競爭日趨激烈，商戶收款服務成為銀行另一爭奪戰場。本港兩家大型銀行滙豐及中銀香港，最新都積極部署推出以商戶為對象的電子收款服務。滙豐挾着旗下PayMe擁有逾100萬個人用戶的基礎，計劃於下月初推出商用版PayMe，開拓商戶市場；中銀香港捷足先登，率先於本月中推出「BoC Bill」綜合收款服務，現時已覆蓋香港超過2000個零售網點。

滙豐即將推出全新「個人對商戶」（P2M）手機應用程式「PayMe for Business」，方便商戶（尤其是中小企）透過該應用程式收款、瀏覽交易紀錄及處理退款等，詳情仍有待公布。「BoC Bill」則是一項專為商戶而設、綜合線上和線下收款及交易管理的綜合收款服務，具備收款、退款、對帳等功能，更是現時香港首家可處理銀聯二維碼支付的收款平台。

中銀香港表示，根據過去兩年中銀信用卡的交易數據，非接觸式交易及二維碼交易的零售簽帳額大幅上升超過八成，網上簽帳額上升超過四成。

本港另一家中小型銀行信銀國際亦已於本月中推出商戶收單



▲隨著電子支付市場發展，商戶收款服務成為銀行另一爭奪戰場

服務。信銀國際夥拍First Data為商戶提供銷售點終端機、電子貿易解決方案及其他增值服務，包括店內支付、流動支付和線上支付等。除此之外，八達通卡公司亦已推出「商用版八達通App」，鼓勵素來以現金為主導的商戶（例如報攤）接受電子付款。

香港消費市場的發展潛力龐大，難怪商戶收款服務成為銀行必爭之地。根據金管局日前公布的支付卡統計資料，在今年第三季，本港的信用卡總交易量為1.8561億宗，按季增加3.5%，按年則增加16.6%；信用卡交易總額為1791億港元，按季增加0.3%，按年增加11.8%。交易總額當中，1367億港元（76.3%）為香港消費，300億港元（16.8%）為海外消費，124億港元（6.9%）為現金貸款。

市況差成交縮 二萬五勢危

【大公報訊】上周五美股滬逾400點，恒指ADR亦下跌逾300點，跌穿25500點。距離2018年完結不足四個交易日，互聯互通亦會局部暫停。分析指，節日氣氛濃厚下，交投料十分淡靜，理論上波動不大，料恒指於25300點至26300點上落。上周五恒指收報25753點，與去年底收盤29919點比較，更差距逾4000點，即全年計跌市已成定局。

美股上周五跌跌不休，拖累港股ADR指數



明年首季主題板塊

- 1、中資電訊服務股：受惠於5G概念
- 2、內房股：內地房地產調控政策有所放鬆
- 3、基建股：明年首季內地更多基建上馬
- 4、高息股及公用股：公用股不受經濟周期影響，以及美國明年加息步伐放緩

亦「無運行」，跌336點或1.32%，收報25416點。恒指上周五亦曾一度低見25314點，後在騰訊拉升帶動下，止跌回升。恒指收盤報25753點，上升130點；國指收報10101點，上升10點。港股主板成交金額回升至912億多元，主要受富時指數調整成份股刺激。

本周交易日不多，料成交淡靜，專家建議投資者一動不如一靜，待明年開局再作部署。板塊方面因內地剛公布中央經濟工作會議提出

本周經濟大事

周一（24/12）
美國11月芝加哥聯儲全國活動指數：前值0.24
周三（26/12）
美國10月標普20座大城市房價指數
美國12月里士滿聯儲製造業指數
周四（27/12）
香港11月進出口數字
日本央行貨幣政策會議紀要報告
歐洲央行經濟報告
美國12月諮商會消費者信心指數
美國11月新屋銷售
美國10月FHFA房價指數
周五（28/12）
美國11月批發庫存初值
美國12月芝加哥PMI
美國11月成屋銷售

減稅降費措施對內需股有正面作用，而5G概念股亦是主題，可趁跌市吸納。而美國加息步伐料於明年放緩，利好高息股，而公用股則不受經濟周期影響。

鼎成證券投資策略總監熊麗萍表示，美股跌市對港股影響不會太大，因港股早於美股調整，現時估值便宜。她續稱，今年只餘不足四個交易日，理論上波動不大，但成交減少下，很容易讓人借息息炒作夾高或推低大市。她預期，恒指於25300點至26300點上落，明年首季看好中資電訊服務股、內房股、基建股、高息股及公用股。

第一上海首席策略師葉尚志認為，在美股跌勢未止、A股再度下探政策底支持的情況下，相信港股仍處於考驗期，25000點至25300點是目前的重要支持區。他又提到，中資股的弱勢未改仍有加劇傾向，國指曾一度失守一萬關口低見9922點，事實上，國指在一萬點至1.1萬點區間已橫盤了六個月，如果確認跌穿一萬關口，要提防趨勢性跌勢有展現的機會。

互聯互通停開日曆

日期	市場
12月24日	北向休市（港股半日市）
12月25日	南向休市、北向休市（港股休市）
12月26日	南向休市、北向休市（港股休市）
12月27日	南向休市
12月28日	南向休市
12月31日	南向休市、北向休市（港股半日市）