按保鬆綁效應 大型屋苑交投飆2.7倍

800萬以下成搶手貨 嘉湖單周18宗近年最旺

施政報告放寬按揭保險樓價上限，釋放積壓已久的購買力，二手交投井噴式增加，10大活躍屋苑單周成交飆2.7倍，天水圍嘉湖山莊錄18宗為近1年來最旺，反映800萬元以下私宅可借盡9成，最為受惠於新措施。二手突旺，「劣質貨」有承接，荔枝角美孚新邨「橋邊樓」以760萬元沽出，貼近銀行估值。

大公報記者 林惠芳

利嘉閣地產董事陳大偉表示，施政報告放寬按揭成數，9成按揭保險樓價上限由400萬元上調至800萬元，刺激不少用家蜂擁入市。綜合該行數據所得，10大活躍屋苑上周（10月14日至20日）共錄82宗買賣，比前周的22宗飆升2.7倍，平均每個屋苑有超過8宗買賣，交投非常熾熱。

外區上車客搶美孚「橋邊樓」

上周10大活躍屋苑買賣全數報升，升幅介乎50%至9倍不等。當中，嘉湖山莊期內錄得18宗成交，按周增加2倍，是2018年11月下旬後近46周新高。將軍澳中心則由前周僅1宗急增至上周10宗，按周飆升9倍。

若按50指標屋苑統計，上周買賣共錄155宗，比前周的60宗急增1.58倍，並創今年3月中旬以來的7個月新高。

二手交投「翻生」，劣質貨也有捧場客。美聯物業首席高級營業經理林海成表示，美孚新邨1期百老匯街21號低層A室，實用701方呎，單位客廳對望行車天橋，被稱為「橋邊樓」，原業主今年9月開價950萬元放盤，連減多口價剛以760萬元賣出，實呎10842元，比大型銀行網上估值794萬元僅低4.3%。

林海成稱，買家是外區上車客，雖然單位望天橋，但見二手交投急升，盤源愈來愈少，加上業主肯大幅減價，遂拍板承接。據悉，美孚新邨本月暫錄16宗二手買賣，比9月同期8宗增加1倍，佔一半成交是施政報告後錄得，本月平均實呎約13588元，比9月13060元升4%。

此外，中原地產高級分行經理楊麗珍表示，青衣綠悠雅苑1座低層F室，實用面積550方呎，以598萬元綠表售出，其後原業主認為成交價偏低，決定撻訂，估計訂金連佣金低於18萬元，單位即日再以638萬元綠表售出，實呎11600元，單位即日賣貴40萬元。

將軍澳二手日均17宗成交

將軍澳區為供應重鎮，不乏樓價1000萬元以下、符合高成數按保的單位，故吸引大批用家入市，短短數天交投已突破百宗。美聯物業營業經理林志堅說，放寬按保措施公布後短短6天，將軍澳二手暫錄102宗買賣，平均每日17宗，比措施前平均每日約3宗急升4.6倍。最新成交包括海翩匯7座高層F室，實用面積530方呎，成交價830萬元，實呎15660元，比同類單位上月底成交呎價升5%。將軍澳中心3座低層G室，實用面積684方呎，屬3房套，成交價1000萬元，實呎14620元，造價比銀行網上估值僅低10萬元

指標屋苑一周成交量變化

屋苑名稱	買賣宗數		調幅
	10月14日至20日	10月7日至13日	
鰂魚涌太古城	4	3	+33%
鰂魚涌康怡花園	3	0	——
小西灣藍灣半島	5	2	+150%
紅磡黃埔花園	3	2	+50%
牛頭角淘大花園	6	2	+200%
將軍澳中心	10	1	+900%
將軍澳廣場	7	2	+250%
將軍澳新都城	8	1	+700%
元朗YOHO Town	6	3	+100%
天水圍嘉湖山莊	18	6	+200%

資料來源：利嘉閣地產

▲鴨脷洲南灣有銀主盤劈價近500萬元

▼放寬按保令購買力釋放，指標屋苑交投量飆升

豪宅無緣「減辣」 南灣銀主狠劈五球

【大公報訊】施政報告放寬按揭保險，豪宅市場未有直接受惠，個別銀主劈價求沽貨。鴨脷洲南灣銀主盤劈價近500萬元，以2109萬元求售，比今年7月開價低約20%。

消息指出，鴨脷洲南灣10座低層B室，實用面積1040方呎，銀主今年7月以2600萬元放盤，唯一直未獲承接，新近將叫價下調至2109萬元，減幅約19%。據大型銀行網上估價資料，單位估值約2200萬元，今次索價比估值平約4.2%。據資料，原業主於2010年以1583萬元購入單位，於2018年先後向不同財務機構加按借貸，最終淪為銀主盤。

此外，中國創意數碼(08078)主席蕭定一於3年前購入的西半山殷然頂層複式天池屋，土地註冊處資料顯示，物業上月以約1.978億元沽出，實用呎價約7.68萬元。該單位實用面積2575方呎，連1196呎天台及私家泳池，並附有2個車位，按賣方3年前入價1.5億元計算，帳面升值32%。新買家為RENOLD STEFAN ANDREAS，與資產管理公司LMR Partners的創辦人同名。

關於發放中學生助學金的公告

香港樂群慈善基金會有限公司（簡稱：香港樂群慈善基金會）是在香港註冊經政府批准的按《稅務條例》第88條豁免繳稅的慈善機構。本會根據董事會決議，已於2017年度面向全港社會推出助學金計劃，同時推出A,B兩個助學計劃（其中A計劃資助中一至中三學生共1,000名；B計劃資助中四至中六學生共1,000名。）上述計劃獲批助學金的學生已領取第一年度及第二年度部分助學金。現就發放2018年度中學生助學金計劃及2019年度中學生助學金計劃通告如下：

一. 發放助學金對象

2017年已獲批的2018年9月仍在讀的尚未領取助學金的中二、中三、中五學生(中六學生已領取)；2017年已獲批的2019年9月在讀中三、中六學生。

二. 發放助學金的時間、地點

本會謹定於2019年11月16日(星期六)在北角渣華道321號柯達大廈二期19樓1902室香港樂群慈善基金會會所舉行，並現場發放助學金。具體時間按區域劃分：新界區域中學上午10:00-12:00；港島區域中學下午14:00-16:00；九龍區域中學下午16:00-18:00。

三. 發放助學金辦法

請獲批助學金的中學生憑所在學校的在讀證明書和本人身份證正本準時到指定的地點現場領取助學金，本會不再另行向已獲批的中學生個人和學校發通知，逾期視為自動放棄，本會將不再保留。

特此通告

香港樂群慈善基金會
二零一九年十月二十三日

香港樂群慈善基金會
地址：香港北角健康東街39號柯達大廈2期19樓1902室
電話：2178 0178 傳真：2178 0177
電郵：hkfccf@hkfccf.com 網址：www.hkfccf.com

銅鑼灣地舖1038萬易主 減幅逾40%

【大公報訊】記者林惠芳報道：舖位交投持續低迷，上半月僅錄12宗買賣，按月減逾6成，買賣以減價主導，其中銅鑼灣采怡閣地舖以1038萬元易手，減幅逾4成。

中原商舖部副區域營業董事梁建華表示，據該行統計，本月截至15日市場共錄約12宗舖位買賣，對比上月同期約37宗，下跌約67%，同時對比去年同期減幅更達75%，反映買家對市況前景不太樂觀，入市態度趨保守。

本月成交以減價主導，梁稱，銅鑼灣渣甸坊48號采怡閣地下3號舖，面積約362方呎，剛以約1038萬元易手，呎價約28674元。該舖現由時裝店以約3.9萬元承租，租期至2022年，按此計算，租金回報約4.5厘。據了解，該舖今年初叫價1800萬元，經過多月磋商後，最終以1038萬元易手，減幅達42%。其次，佐敦文英街25至47號文景樓地下27B號舖，面積約400方呎，以約630萬元沽出，呎價約15750元，比早前叫價1700萬元下調62%。

車位二手價持續低迷。中原地產區域營業經理陳輝麟表示，青衣灝景灣車場L1層雙號車位，開價265萬，剛減至210萬沽出，按2017年6月買入價170萬計，2年升值24%。該屋苑車位最高造價達285萬元，是次回落26%，並重返2017年11月價位。

明翹匯最快今開價 料八球有找

【大公報訊】記者梁穎賢報道：政府放寬按保加速新盤傾巢出擊。佳明（01271）旗下青衣明翹匯有機會今日開價，首批不少於156伙，主打1及2房，大部分樓價8球有找。

佳明營業及市務總監顏景鳳表示，明翹匯有機會日內開價，由於1及2房戶佔全盤逾7成，首批將主打該類戶型，大部分單位樓價必低於800萬元，可望於10月底或11月初開售，示範單位亦隨着公布售價後對外開放。預計關鍵日期2022年1月底。

對於政府放寬按保成數，顏景鳳認為，有關措施有助買家入市，亦加快換樓鏈，對一手及二手交投有推動作用，樓市可望樂觀。

另邊廂，長實(01113)旗下長沙灣愛海頌周五次輪銷售176伙，長實助理首席經理(營業)何家欣稱，項目開始收飛，不少向隅客會再接再厲，7成半心儀2房，今次發售的兩房戶清一色1000萬元以下，受惠放寬按保上限，料是次採用建築期付款的客戶比例或增加，約3至4成。

至於會德豐地產何文田ONE HOMANTIN向傳媒開放現樓示範單位，會地市務助理總經理陳惠慈表示，項目累售553伙，佔可推售單位約99%，套現約69億元，尚餘6伙標準單位及2伙特色單位待售，其中5伙標準戶折實價2691.4至2923.9萬元，折實呎價27604至29989元。另2伙特色戶或以招標形成推售。

集團旗下日出康城MARINI及GRAND MARINI過去一周共售44伙，套現約3.9億元，GRAND MARINI短期內加推應市。

菁雋8宗撻大訂 逾半年「最旺」新盤

【大公報訊】佳源國際（02768）夥舖王鄧成波家族持有的龍床盤菁雋，突於樓市起死回生之際驚現8宗連撻，逾半年最多伙數撻訂新盤，市場估計，或與不獲銀行提供按揭無法上會有關。

菁雋今年7月大劈價清貨，卻離奇地驚現8宗撻大訂。根據成交紀錄冊顯示，該8伙為實用面積164至171方呎的開放式單位，成交價272萬至325萬元，於7月14日簽定臨時買賣合約，其後亦簽實正式買賣合約，並採用60天付款計劃，若以10%訂金計，料共殺定近236萬元。市場估計，上述撻訂個案極有機會未有銀行提供按揭而導致無法上會有關，事緣有多間銀行只有限度地為該盤提供按揭，滿額後便嗌停，遂估計有關撻訂或與買家收樓後未能承造按揭「焗撻」，與市況好壞無關，純粹財務安排問題。菁雋先後錄得11宗撻訂個案，包括今次的8宗撻大訂及3宗無進展交易，是今年3月南豐將軍澳日出康城LP6單日錄得14伙單位撻大訂以來，逾半年撻大訂個案數目最多的新盤。

錦塱路洋房縮面積 添座數至65幢

【大公報訊】恒地（00012）申請將元朗錦塱路的洋房項目，透過縮小單位面積，令洋房數目增逾1倍達65幢。

該幅洋房發展地皮，位於錦塱路、竹豐路與下新圍路交界，連同約7.83萬方呎政府地在內，該項目總面積約40.58萬方呎，恒地早於10多年前已獲批建洋房，其間曾作多次改動，並於去年獲屋宇署批出一份建築圖則，興建32幢2層高獨立屋，可建樓面約8.1萬方呎，另有一所樓面約4000多方呎住客會所，發展商亦就項目與政府磋商換地補地價中。

不過，恒地為配合政府增加房屋供應，回應社會對置業需求，又顧及周邊基建及交通的負荷能力，故維持0.2倍地積比不變，將所建將洋房單位的平均面積大縮逾50%，由原先約2533方呎，降至只約1249方呎，令單位量大增至65幢2層獨立屋，單位高度亦由6米加至6.6米；私家車位數目由67個，稍增至77個；興建1所4000多方呎住客會所維持不變。