

龍床盤344伙近沽清套10億

周末新盤成交530伙 按周飆7.5倍

有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，佳源國際及鄧成波家族面對現實，實施減價促銷策略，該盤終獲理想銷售成績，昨日發售的344伙，幾近全數沽清，套現逾10億元。過去兩日在菁雋熱銷帶動下，周末共售約530個單位，按周上升約7.5倍。

大公報記者 林志光

佳源國際（02768）及鄧氏於去年底首度推售菁雋，首批單位呎價約1.7萬元，入場費高達285萬元，即令市場吃驚。佳源等銷售計劃遭滑鐵盧，首日只售出兩伙。佳源其後痛定思痛，最終減價促銷，折實入場費不足200萬元，頓時成為市場焦點，認購登記數字不斷飆升，縱使佳源等隨後加推的單位已不斷加價，然已無阻市場入市意欲。佳源等落實昨日出售的344個單位，終獲約1.2萬票認購。

八成買家是80及90後

準買家昨日被安排逐批到售樓處揀樓，早上高峰時有約兩、三百名準買家同一時間到場。現場所見，不少是由父母或長輩陪同到場的青年準買家，不過，此盤劈價消息，也吸引十優港姐一家入票認購，並於昨日全家前來揀樓。可能佳源等缺乏在港賣樓經驗，進度非常緩慢，首三小時只售約100伙，其中實用面積最細的128方呎開放式單位，則在首兩小時便被掃光。其後該盤賣樓進度有所改善，截至昨晚9時，共售出339伙，佔比近99%，套現逾10億元。

中原地產高級資深營業董事方啟明表示，菁雋挾平價優勢，入場門檻低，除吸引大量上車客源，亦有不少投資者進場，估計約八成買家是80、90後的青年人，部分更要父母支持入市。而約有5組投資者

欲認購兩伙，各涉約700萬元。

另外，美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，經該行認購的買家，自用及投資客各約佔半，用家中，約七成是年輕人，且須父母協助上車。他認為現時氣氛已有改善，未來仍以一手主導市場，本月一手市場估計可售逾2000個單位。

二手市場續錄高價成交

菁雋昨日發售的344伙，折實售價約173.8萬至840.1萬元，呎價約1.35萬至2.02萬元。而該盤共有356個單位，現只剩約15伙未賣。

基於菁雋賣樓報捷，過去兩日周末新盤共售出約530伙，按周急升約7.5倍。除上述樓盤外，長實（01113）昨日亦以招標方式，售出港島南區淺水灣道90號6號大宅，成交價逾4.89億元。該單位實用面積5672方呎，呎價約8.62萬元；該盤共有11幢大宅，已售出7幢，套現約35億元。

因為本周末的一手市場成焦點，二手業主又未有減價意欲。四大代理各自統計的十大屋苑成交僅約2至5宗不等。不過，二手交投雖少，但個別屋苑仍有高價成交，如將軍澳維景灣畔2座極高層D室三房單位，實用面積798方呎，剛以1680萬元售出，呎價逾2.1萬元，應是屋苑同類單位新高價。



◀屯門菁雋昨有大批準買家到售樓處輪候揀樓
大公報記者林志光攝

過去兩日主要新盤銷情

新盤銷情	（伙）
屯門菁雋	339
大埔天鑽	114
屯門OMA OMA	25
屯門御半山II期	15
屯門上源	6
油塘曦臺	4
其他	27
總數	530

港姐麥明詩一家掃三伙

花絮

【大公報訊】近年不少演藝人士都買樓保值，十優港姐麥明詩終於敵不過磚頭誘惑，昨日終於與家人一同掃入俗稱「龍床盤」菁雋。

市場消息透露，麥明詩一家共買入3個單位。麥明詩步出售樓處時表示，今次主要協助其兄入市，因他現在是附近屯門醫院的醫生，且非公眾人物，希望置業令他的私隱可得以保障。對於自己是否今次有份買樓，她則不置可否，只稱現時上車很困難，要努力工作，一步一步來實現。



◀港姐麥明詩（左一）一家共買入3個單位，圖為麥明詩和父母到場揀樓
大公報記者林志光攝

新聞分析 暴亂不絕 樓市難獨善

大公報記者 柴進祖

本港樓價高企聞名於世，即使爆發中美貿易戰，以至最近因本地修例風波衍生的示威遊行，甚至暴力衝擊，對整體經濟及股市產生影響，但樓市仍以絕緣體，暫未受這些不利因素影響。然而，暴力衝擊一再發生，繼續無了期地發酵，樓市是否仍能獨善其身？

本港樓市自2008年世紀金融風暴爆發時，曾受短暫衝擊，其後便進入超過十年的升浪，其間面對政府多次出手調控樓市及2015年股市狂瀉，樓價有所調整，但整體升勢不變。自去年中美貿易戰爆發，樓價也只進入僅5個月的調整期，今年初開始再重拾升軌，差餉物業估價署的私樓售價指數，上月突破去年7月的歷史高位，再

創紀錄。而由2008年低位至今，該指數已上升約2.8倍，平均每年約有兩成半升幅。

不過，中美貿易戰已開始對本港經濟增長帶來壓力，無論進出口貿易、企業營利增長，以至跨國公司在港擴充業務等都有所影響，本地經濟增長減慢，有金融機構已下調增長預測。另一方面，一群搞事分子已由金鐘及灣仔的商業核心區向各區蔓延，且波及各區的民生，對市民日常生活帶來影響。當這種暴力事件繼續沒完沒了，勢令外來投資減少，甚至撤出本港市場，本港經濟將會受損，長遠更失去發展動力，繁榮不再，低企的失業率必將彈升，在失業攀升下，市民何來能力置業？樓價又如何再撐得起？

90後劉先生：平過其他樓盤

買家心聲

80後麥先生：曾為菁雋裝修



●90後的劉先生，以360多萬元購入一個一房單位自用。他認為價錢可接受，其他樓盤此價錢難購得一房單位。



●現居於上水的麥先生，今次斥500多萬元購入一個兩房單位，暫或作投資用途。現從事裝修生意的他笑言，由於也曾為菁雋作內部裝修，當時見單位如此迷你，覺得「呢啲樓邊個會買呀？單位咁細，住喺度會抑鬱」，卻沒料到自己最終會以此盤作首次置業。

楊氏家族申強拍年運工廈業權

【大公報訊】近年積極收購觀塘舊工廈的伯恩光學楊氏家族，其於去年中開始收購的觀塘年運工業大廈，現已持有逾九成業權，並正式向土地審裁處申請強拍令，以統一業權。該廈現值近7億元。

年運工業大廈位於巧明街119至121號，樓高15層，樓齡超過40年。楊氏家族去年共斥約6億元購入逾八成業權，及後再增

持。據申請文件顯示，楊氏現持有約92.2%業權。未曾成功收購的業權，涉9名業主。由申請者委託的測量師行，為該幢工廈估值，現時市價約6.978億元。

年運工業大廈於1978年落成，佔地約1萬呎。現時規劃為商業用途，楊氏家族擬重建為新型工廈，或透過改契及補地價轉為商業用途。依照政府現行鼓勵業主增建

工商樓面的政策，該地可重建樓面約14.4萬方呎。

楊氏家族早前收購同區開源道業發工業大廈第一及二期，其中第二期已於前年透過強拍程序，以底價逾16.21億元成功統一業權；另去年中購入逾八成業權的第一期則於同年向土審處提交強拍申請，現正排期審議，估計今年內獲批強拍令。

百威周三退款 申購者蝕息

【大公報訊】巨型新股百威亞太（01876）擱置上市計劃，昨日公布退款安排。百威亞太指，基於考慮多項因素，包括現行市況，已決定全球發售及主板上市計劃在此刻不予進行。公司表示，所有申請股款將不計利息悉數於2019年7月17日退還。公司並對投資者的支持及正面反饋致以謝意。

通告指，申請認購100萬股以下投資者，相關退款支票將於7月17日或之前以普通郵遞方式寄往申請人於申請表格所示位地址；申請100萬股或以上投資者，則可於同日上午九時正至下午一時正前往香港中央證券登記公司領取相關退款支票。

百威亞太本集資額逾760億元，是今年以來全球最大規模的新股集資，若上市成功，更是香港史上第六大集資額新股。雖然有足夠的知名度，公開招股部分亦獲超額認購，惜國際配售方面傳有大戶抽飛及壓價，以致母公司百威英博決定擱置上市計劃。

再有企業押後在港上市

繼百威宣布擱置招股後，新加坡土木及結構工程諮詢服務商WMCH GLOBAL（08208）亦宣布，由於公司需要時間回應監管機構的查詢，決定延後股份發售及在GEM上市。該公司原計劃7月16日在創業板上市，集資額最多7500萬元。

機管局指，6月份客運量增加主要由於轉機／過境旅客量躍升所致，其中來往日本、歐洲及東南亞的客運量錄得最明顯升幅。至於期內貨運量下降，該局解釋，是由於轉口及進口貨運量表現較弱，分別下跌13%及11%。在各主要貿易地區中，以來往東南亞及歐洲的貨運量跌幅最為顯著。

在過去12個月，客運量及飛機起降量分別上升2.1%及1%至7560萬人次及42.9萬架次，貨運量則較去年同期降低3.5%至500萬公噸。

內地GDP今公布 料打破港股悶局

【大公報訊】記者劉鑛豪報道：內地周一將公布第二季GDP數據，今次重量級數據或打破近日港股悶局。證券界人士指出，內地次季GDP增長低於6%的機會不大，預料約6.2%、6.3%，若低於此水平則恐怕觸發市場沽盤湧現，恒指或回調至二萬八邊緣。另外，分析關注百威亞太（01876）上市定價前決定擱置招股工作，或對內需股構成壓力。

恒指29000有壓力

內地上周公布6月份出口數據遜於預期，今天（15日）公布的第二季GDP數據就格外受到市場關注。內地今年首季GDP按年增長6.4%，光大新鴻基財富管理策略師溫傑認為，次季GDP能夠有6.4%、6.3%增長已經符合市場預期，而港股則會維持波幅市格局，向上受制於28900點、29000點。倘若內地經濟增幅只有6.1%、6%，可能觸發市場湧現大量沽盤，屆時恒指或要低試28100點至28000點。恒指上周五報28471點。

高寶集團副總裁李慧芬稱，市場對內地GDP增速減慢已有充分預期，6.3%、6.2%增幅屬於市場範圍之內，而港股也不會對此有太大反應。她認為，第二季經濟增幅不虞跌穿6%，惟注意當觸及6%，可能會觸動投資者神經，引發穿六的憂慮。

百威亞太上周公布擱置招股工作。在消息公布前，春江鴨已搶開沽出啤酒股，

華潤啤酒（00291）上周五股價顯著回調3.2%，報35.8元；青島啤酒（00168）股價跌1.2%，報47.5元。李慧芬表示，百威亞太在錄得超購認購的情況底下，決定終止上市工作，是預料之外的事情。百威亞太這次「臨尾轉軌」，反映投資氣氛逆轉，屬於利淡訊號。

百威「臨尾轉軌」是利淡訊號

李慧芬估計，受到百威亞太終止招股，除利淡啤酒股表現，對其他內地消費股

本周環球經濟重要事件

周一	●中國：6月份零售銷售數據、規模以上工業增加值；首六個月城鎮固定資產投資；第二季GDP數據 ●美國：7月份紐約聯儲製造業指數
周二	●澳洲：澳央行公布議息紀錄 ●歐元區：5月份貿易帳
周三	●美國：6月零售銷售數據、6月份產能利用率、5月份商業庫存月率
周四	●美國：6月新屋開工、6月營建許可
周五	●美國：上周新申領失業救濟金人數；7月費城聯儲製造業指數 ●美國：7月份密歇根大學消費者信心指數初值

也會有影響。早前因憧憬百威亞太、阿里巴巴有機會來港上市，港交所（000388）被炒高，李慧芬相信，百威亞太今次「甩轆」雖未必影響港交所股價表現，但就要留意在282元的技術阻力位。如果港交所股價無法升穿280元、282元，後市有機會回調。港交所上周五收報275.4元。

除第二季GDP數據，內地今天有其他重磅數據公布，包括6月份零售銷售數據、規模以上工業增加值，以及城鎮固定資產投資。內地近期鼓勵地方政府發行專項債支持基建項目，達至穩經濟的目標，而城鎮固定資產投資數據正好可以讓市場了解內地基建項目實施情況。此外，美國本周二公布零售銷售數據，及商業庫存數字，若果數據強勁，美聯儲七月底未必會減息半厘。



▲市場關注內地即將公布的經濟數據，料對後市帶來影響

經濟弱 港機場貨量半年跌6.7%

【大公報訊】機管局昨日公布香港國際機場的客運量及飛機起降量。今年上半年，香港國際機場客運量達3780萬人次，飛機起降量為21.3萬架次，較去年同期分別上升2.5%及0.8%。貨運量於今年首六個月則較去年同期減少6.7%至230萬公噸，機管局表示，在環球經濟環境不明朗下，進口、出口及轉口三項貨運類別的需求於期內均表現疲弱。

於6月份，客運量同比增長2.1%至630萬人次，飛機起降量微跌0.1%至3.5萬架次，貨運量則下跌8.6%至38.7萬公