



# 樓價尋底 銀主盤今年維持逾400伙

## 業界：供平過租效應 下半年存量料回落

### 持續高企

儘管樓市交投回暖，惟樓價反覆尋底，個別業主選擇斷供，令銀主盤數量持續高企，據代理行統計，今年上半年市場滾存銀主盤數量維持逾400伙水平，是2008年金融海嘯後17年來最多，6月份最新數字約433伙，較去年底增加逾一成。業界分析指，受惠放寬百元印花稅，加上供平過租效應，細碼銀主盤受捧，今年內銀主盤存量料已見頂。

大公報記者 林惠芳

據世紀21香港銀主部數字，銀主盤存量自今年1月漲至400伙後，上半年一直維持逾400伙的水平，存量居高不下，今年4月更一度飆升至437伙，而本月最新滾存量433伙（截至25日），較去年底387伙增加11.9%。

本月市場新增銀主盤72個，佔54伙屬住宅，比例達75%。當中，有41伙住宅銀主盤叫價低於1000萬元，佔本月新增住宅銀主盤的76%；叫價最低為馬鞍山恒安邨恒江樓低層24室，實用面積348方呎，第二市場（綠表，未補地價）叫價145萬元，實用呎價4167元。

本月新增的豪宅銀主盤（樓價1000萬元以上）有13伙，最高叫價為西貢銀線灣銀岬路11號富嘉堡單號洋房，實用面積4175方呎，銀主叫價1億元，實用呎價23952元；其次是屯門冠發街珀居單號洋房，實用面積3231方呎，連約2300呎花園及雙車位和電單車車位，原業主於2018年以約1.18億元購入，其後斷供被收樓，銀主現叫價7100萬元，較2018年造價1.18億元低4700萬或四成。

### 銀行減價沽貨吸引承接

業界分析，現存銀主盤數量逾400伙，是連續半年企於400伙

或以上，數量是2008年金融海嘯後高位，為求去庫存，銀行上半年積極減價沽貨，成功吸引市場承接。據資料，由年初迄今（截至6月25日），市場錄錄365宗銀主盤成交，以3月單月錄86宗最旺，上月亦達70宗，為今年次高。

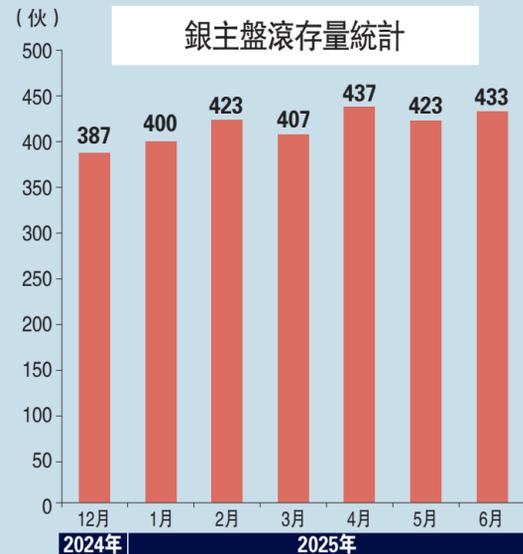
世紀21香港銀主部發言人指，發展商積極以低價促銷新盤，搶去不少購買力，銀主惟有擴大議價空間散貨，個別中小型單位減幅達三成，客源較狹窄的豪宅銀主盤或財仔盤，減幅高達四成以上，情況近年罕見，成為用家或投資者「執平貨」好時機。

### 細碼銀主盤明顯受捧

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，特區政府於今年2月放寬百元印花稅，加上住宅租金持續上揚，中小型住宅供平過租差距擴大，最近細碼銀主盤明顯受捧。與此同時，財務公司加快出售收回物業，「財仔盤」吸引用家「撈底」，也帶動銀主盤交投。展望下半年，由於本港經濟見底，加上美國聯儲局下半年有機會降息，業主供樓負擔減輕，他相信本港銀主盤存量已經見頂，若銀主持續積極去庫存，提供議價空間，料銀主盤存量於下半年將逐漸回落。



▲本月銀主盤滾存量433伙（截至25日），較去年底增11.9%。



資料來源：世紀21香港銀主部

## 低價吸客 本月銀主盤成交錄57宗

【大公報訊】拆息低企，買家加快入市決定，銀主伺機去庫存。據中原地產住宅部數字，本月全港銀主盤成交量暫錄57宗，當中不乏住宅筍盤，其中荃灣環宇海灣一個2房單位，吸引逾10組客爭購，最終搶逾60萬以684.86萬元易手，較當時估值略高3%。

上述筍盤為環宇海灣3座高層B室2房戶，實用面積491方呎，據悉，銀主底價624萬元，以價高者得方式放售，由於叫價吸引，獲逾10組準買家出價競投，放盤不足1星期，即搶高60.86萬元或9.8%，以684.86萬元成交，實用呎價13948元。

然而，逾千萬元的豪宅銀主盤卻劈價求售，例如大埔白石角天賦海灣9座中層A室5房戶，實用面積1975方呎，內地客於2012年以3502萬元購入，2018年多次加按，去年6月淪為財仔盤，財務公司累減1000萬元，近日以2200萬元沽出，實用呎價11139元，單位13年貶值37%。

其次，元朗媽廷單號洋房，實用面積1577方呎，內地背景人士於2017年以2018.4萬元一手買入，惟最終淪銀主盤，銀主放盤4年，累計劈價約四成，近月以1250萬元賣出，實用呎價7926元，成交價及呎價均為屋苑新低，物業期內貶值38%。



▲荃灣環宇海灣2房銀主盤獲逾10組準買家出價競投。

## 香港互聯網註冊管理有限公司(HKIRC)與澳門生產力暨科技轉移中心(CPTTM)簽署合作備忘大灣區融合助力:建立戰略伙伴 共建網絡安全生態

香港互聯網註冊管理有限公司(HKIRC)與澳門生產力暨科技轉移中心(CPTTM)於6月23日正式簽署合作備忘錄，正式建立戰略合作夥伴關係，充分利用粵港澳大灣區融合發展的機遇，分享香港的安全技術與資源，推動澳門企業網絡安全能力提升，展現港澳協同發展的優勢。

合作備忘錄由HKIRC行政總裁黃家偉工程師與CPTTM理事長關治平簽署，在澳門勞工事務局局長陳元童、經濟及科技發展局副局長陳祖榮、郵電局副局長葉頌華、香港數字政策辦公室副數字政策專員張宜偉、HKIRC主席陳細明及CPTTM大會主席團主席徐偉坤的見證下完成，為港澳網絡安全合作奠定重要基石。

### 共享HKIRC網絡培訓資源 培訓員工安全意識

面對日益嚴峻的網絡安全威脅，機構必須從內部建立穩固的防禦意識，方能有效降低潛在風險。為了提升使用者的網絡安全意識並切合日常需要，HKIRC推出「網絡安全員工培訓平台(Cybersec Training Hub)」。

平台自推出三年以來，已成功推廣至各行各業，累計培訓人次超過30萬，廣受好評，成效顯著。

本次合作的重點是分享「網絡安全員工培訓平台」資源予CPTTM，CPTTM將在澳門企業中推廣應用，幫助員工提升網絡安全技能，從內部強化企業防禦能力，共同構建更穩固的網絡安全生態。

### 冀跨境合作創網絡安全合作先河

HKIRC主席陳細明在致辭時表示：「我們



▲香港互聯網註冊管理有限公司與澳門生產力暨科技轉移中心簽署合作備忘錄，促進兩地在網絡安全等領域的互通分享。

非常高興能與CPTTM建立跨境合作關係。這不僅彰顯了我們在提升整體網絡安全意識方面的堅定承諾，更為粵港澳大灣區的網絡安全協作樹立了良好典範。我們期望是次簽署能成為合作的起點，為日後與更多灣區城市的機構深化交流與合作奠定基礎，共同推動區域內的數碼安全發展。」

CPTTM理事長關治平亦指出：「我們非常高興能與HKIRC的專業技術支援，以及無私分享平台資源，讓我們能夠在短短數月內成功推出澳門區培訓平台。我們相信，此次合作不僅是技術資源共享，更是兩地網安管理的經驗交流，為澳門培育新一批網安守護者。」

展望未來，HKIRC與CPTTM將繼續深化合作關係，積極探索更多具影響力的協作機會。雙方計劃共同舉辦聯合研討會、技術交流活動及專題工作坊，促進兩地在網絡安全、數碼轉型及無障礙科技等領域的知識互通與經驗分享。

(特刊)



▲本次合作的重點是分享「網絡安全員工培訓平台」資源予CPTTM，在澳門企業中推廣應用，從內部強化網絡安全生態。

## 激晨再沽16伙 外籍客2500萬連購兩戶

【大公報訊】新世界發展(00017)、帝國集團、資本策略(00497)及麗新(00488)合資的黃竹坑港島南岸激晨，昨日第三輪推售壓軸的42伙，發展商表示，價單連招標共售出16伙，全盤17日累沽337伙，吸金逾63億元。第5B期將於下月接力登場。

發展商公布，激晨昨日第三輪以價單發售42伙，全日沽出13伙，並錄兩組大手客入市。其中一組外籍買家斥逾2500萬購兩伙高層2房戶，分別為第1A座38樓及39樓C單位，實用面積均為517方呎，各作價1245.3萬及1276.4萬元，呎價24087及24689元，後者呎價及售價均創項目兩房戶新高。三輪價單累沽250伙佔近90%單位。

另透過招標售出3伙，其中1組客人買入2伙。包括第1B座18樓及17樓P1單位，實用面積均為926方呎，3房1套連工作間及洗手間設計，售價各

2700.7萬及2674.3萬元，呎價29165及28880元，共涉逾5300萬元。

計及招標部分，項目短短17個銷售日，合共售出337伙，套現逾63億元，共錄45組大手豪客，約70%選用即供付款方法，平均成交呎價近2.8萬元。

大額豪宅續錄成交。據一手成交紀錄冊顯示，新鴻基地產(00016)旗下啟德天璽，海及北角海璇，分別透過招標售出四房大宅。其中天璽，海第1座9樓A單位，實用面積2115方呎，四房四套連私人電梯大堂，成交金額1.03億元，呎價4.87萬元，造價理想。

另海璇售出5座11樓B室，實用面積1488方呎，四房雙套連私人電梯大堂，連1個車位售6496.25萬元，呎價43658元。買家選用720日(提前入住)付款計劃購入物業。

### 恒地紅磡盤加推46伙

此外，恒地(00012)旗下紅磡THE HADDON加推4號樓單涉46伙，實用面積411至430方呎，扣除11.5%樓價折扣，折實779.86萬至843.4萬元，折實呎價18632至20038元，折實平均呎價19166元，較3號樓單高加價約2.3%。項目同時上載銷售安排，本周日以前到先得推售20伙。

再有超級豪宅新盤出場。大昌地產(00088)於2020年以13.3億元投得的鴨洲海旁道項目，預計今年底落成，項目鐵定今日進行命名儀式，意味短期內展開銷售。該盤建有38伙，並於去年9月獲批預售樓花同意書。



▲激晨銷售表現理想，17日累沽337伙，吸金逾63億元。

## 九倉心光項目放寬高限覆核料遭否決

【大公報訊】九倉要求城規會覆核其薄扶林心光盲人院暨學校作住宅重建計劃的放寬高限制申請，規劃署認為發展商提議的遷移巴士站及新增項目車輛出入口始終未能釋除影響薄扶林道交通的疑慮，故仍不支持有關申請，相信也難於明日獲城規會通過。

心光重建計劃佔地約6.95萬方呎，九倉約3年前成功獲城規會批准改變土地用途，並以地積比率1.9倍發展，可建樓面約13.2萬方呎，初步構思是興建5幢9層高住宅大廈，高限為主水平基準之上151米，提供83個平均面積約1600方呎的大型單位。不過，該公司年前提出減建1幢住宅，但就將

高限提升至164米，及縮小平均單位面積至約980方呎，興建4幢10至11層高的分層住宅，以提供135個單位。同時建議將現有巴士站略向北移，方便項目增設新車輛出入口。城規會於去年審理該申請時，考慮到薄扶林道是連接南區及西區的主要幹道，因新巴士站及行人路設計，以及項目新車輛出入口，卻無可避免會影響該交通幹道暢順，且未有充分理據支持放寬高限後在項目設計及規劃上有很大益處，當時已否決其申請。

九倉其後就該申請提出覆核，且就遷移巴士站多提兩個方案，但規劃署認為改變不大，質疑方案未能解決帶來的交通影響，故依然不建議支持通過覆核，相信城規會很大機會維持原有判決。