

旺角新盤低市價一成搶客

傲寓首推50伙主打一房戶 538.8萬入場

市區新盤戰升溫，正當德祥地產夥市建局合作長沙灣海珀敲定本周六進行首輪銷售50伙之際，其士國際夥市建局合作旺角傲寓昨公布首張價單共50伙，平均呎價23,194元，扣除最高9.75%折扣後，折實平均呎價20,934元，相比今年5月恒地推出的同區新盤利奧坊·曦岸首批100伙折實平均呎價24,260元低約14%。262方呎開放式單位折實入場538.8萬元。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴



■ 冼佩盈（左）形容，傲寓首張價單屬開心安排價，比市價有約10%折讓，認為定價合理。



■ 蘇誦豪（左）指，128 WATERLOO首張價單不少於50伙，料會提供優惠，項目有機會10月初開賣，定價會參考九龍區定價。

其士國際物業發展部銷售及市場經理冼佩盈形容，傲寓首張價單屬開心安排價，比市價有約10%折讓，認為定價合理，已考慮到新冠疫情、同區一二手樓價、租金及市場接受程度等因素。她表示，會於周末前收票，爭取本月底推售，加推單位有機會加價，首張價單以折實價計市值約3.3億元。

最快月底賣 可申請九成按揭

其士國際物業發展部總經理司徒世華稱，今批50伙單位包括23個開放式及27個一房單位，實用262至340方呎，選用120天現金付款最高折扣9.75%，折實價538.8萬至719.3萬元，折實呎價18,388元至23,199元。選用建築期付款最高折扣5.75%，折實價全部低於800萬元，可申請九成按揭。

對於近期多個新盤推售會否擔心互相爭客，司徒世華認為，各個新盤都有其優勢，主打戶型各有不同，傲寓主打一房戶，相信不會出現爭客情況。他又指，疫情對經濟有所影響，失業率已轉穩，相信對樓市影響不大，市場仍有剛性需求。

剛需殷切 年輕上車客料青睞

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場對市區新樓需求殷切，傲寓首批50伙折實平均呎價20,934元，低市價逾10%，具極大加價空間，料吸引不少年輕上車及投資客捧場，預期呎租約60元，回報率約3厘。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，傲寓首張價單折實平均呎價較同區一手盤及部分二手單位約有10%折讓，加上奧運站一帶社區已發展成熟，租金回報穩定，區內新項目一直吸引投資者垂青，加上項目開價全數低於1,000萬元，可承造成數按揭，料亦吸引年輕上車客進駐。她指，近兩星期睇樓氣氛轉熱，剛性需求殷切，九龍區兩個全新盤近日齊開價，由於兩個項目伙數不多，開價亦相若，料兩盤皆可錄得理想銷情。

藝里坊·2號超額登記逾10倍

另一邊廂，恒基地產旗下西營盤藝里坊·2號於本周六進行次輪銷售共72伙，市場消息指，截至昨天下午5時，項目4日來累計收票逾800張，超額登記逾10倍。

藝里坊·2號今次推售72伙，包括開放式至兩房戶，當中兩房單位為項目首度推出的戶型，維持最高4%折扣，折實售價598.3萬至1,115.1萬元，折實呎價25,849至31,429元。

128 WATERLOO或下周開價

此外，內房萊蒙及俊和合作的何文田窩打老道128 WATERLOO亦準備出擊，萊蒙銷售及市場總監蘇誦豪指，該盤計劃下周開價，首張價單不少於50伙，會集中一至兩房單位，料提供優惠，項目有機會10月初開賣，定價會參考九龍區定價，至於三房及四房單位考慮以招標形式出售。

業界倡向每間地產代理補貼八萬元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地產代理業界聯席會議八大商會日前與運輸及房屋局副局長蘇偉文會面，並向其反映行業近期在新冠肺炎疫情下的經營情況。聯席會議成員收到眾多會員意見，認為持營業詳情說明書的地產代理商號店舖亦同等受苦，未能與其它行業共同獲店舖補助支援，希望特區政府在第三輪的防疫抗疫基金支援地產代理商號店舖經營，在補漏名單內向每間地產代理公司補助八萬元支援抗疫損失津貼。

冀趁市場鞏固優化樓市

與此同時，香港專業地產顧問商會名譽會長汪敦敏、香港地產代理專業協會會長郭昶及地產代理管理協會會長李頌賢等，都認為政府應趁市場鞏固的時候優化樓市，透過更多用上車，增加健康交易，從而改善業界的營商環境及市民住屋需求等等。

三點建議保疫市活力

他們向政府提出三點建議，包括(1)放寬首置的釐印費，建議放寬至合乎基層上車的板塊，收取象徵式金額，減緩首次上車人士的成本；(2)即時改變三厘的壓力測試；及(3)按揭應該漸進式放寬，令更多換樓人士可加入放盤行列往上游，令上車及換樓板塊得到更多的供應，他們建議1,000萬至1,500萬是60%按揭，1,500萬至2,000萬是70%按揭，以增加市場上的放盤量。業界都認為只要抗疫期間，保持市場活力，才是對香港經濟最好的。

中原：上月西九龍二手成交減近30%

香港文匯報訊 近日新盤銷情帶動入市氣氛，市區屋苑受歡迎。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，西九龍4個中原樓市片區(長沙灣、大角咀、深水埗及石硤尾)，8月登記二手私人住宅買賣合約133宗(6.94億元)。按月減少54宗及2.95億元，分別下跌29%及30%；結束板塊內連續4個月的旺市。

長沙灣成交領跌

黃氏指出，早前4個月的平均每月成交為200宗(10.83億元)，再前4個月平均每月為111宗(5.73億元)。今年5月數字是板塊內的高峰，有260宗(15.12億元)；金額創歷史新高，宗數

近27個月高位。長沙灣片區8月登記38宗(2.35億元)；按月減少23宗及0.87億元，分別下跌38%及27%。今年5月曾高見103宗(7.09億元)；宗數近8年按月新高，金額近20個月高位。

大角咀片區8月登記46宗(2.42億元)；按月減少19宗及1.49億元，分別下跌29%及38%。今年5月曾高見83宗(4.60億元)；宗數見近13年按月高位，金額則近27個月高位。

深水埗及石硤尾片區，8月登記49宗(2.17億元)，按月減少12宗及0.59億元。分別下跌20%及21%。今年5月曾高見74宗(3.43億元)；宗數及金額均為11個月高位。

九龍兩個新盤首張價單資料

旺角傲寓	樓盤	長沙灣海珀
50伙	單位數目	50伙
262至340方呎	實用面積	283至474方呎
597萬至797萬元	售價	559萬至1,013.1萬元
23,194元	平均呎價	21,043元
9.75%	最高折扣	4%
538.8萬至719.3萬元	折實價	536.7萬至972.6萬元
20,934元	折實平均呎價	20,201元
計劃本月底	開售日期	本周六

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

EIGHT STAR STREET 下季推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情緩和，發展商積極部署推售新盤。太古地產旗下灣仔永豐街21至31號項目命名為EIGHT STAR STREET，太古地產住宅業務董事杜偉業表示，項目計劃第四季推售，提供37伙，包括一房至三房戶，目標客戶群為於中環、金鐘、灣仔一帶上班族，價錢仍在研究中。

他稱，EIGHT STAR STREET樓高24層，一房戶實用面積約430方呎、兩房戶實用面積約500至580方呎、三房戶實用面積約900方呎，頂層設2伙複式戶，實用面積約980至1,200平方呎，其中一個設有私人天台，項目預計於

2022年落成。住戶可經過鄰近太古廣場三座的空調地下通道直接前往港鐵金鐘站

柴灣商住項目正商討補地價

除EIGHT STAR STREET外，他指出，集團亦正籌備港鐵黃竹坑站第4期住宅項目(與信置、嘉里等合作)，共有800伙。而柴灣商住項目正與政府磋商補地價事宜，項目提供700至800伙。展望樓市前景，杜偉業表示，集團對香港地產市場前景有信心，雖然疫情對經濟有少少波動，但住宅需求龐大，預計樓市中長期仍會平穩發展。



■ 杜偉業預計樓市中長期仍會平穩發展。

長實：和黃成都公司7月已出售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）成都市剛於本月14日出台15條房地產新政，堅決打擊捂地捂盤，隨即有房地產公司被罰。據內地傳媒指出，成都高新區財政局局昨向金融機構下發通知，和記黃埔（成都）存在捂地、捂盤不良行為，嚴重影響區域房地產平穩發展，禁止高新區內金融機構向和記黃埔（成都）提供新增融資及貸款，及進行重大資產重組提供幫助。

長實今年7月透過旗下間接附屬公司以

78.47億元向禹洲集團及成都瑞卓置業出售成都南城都匯項目第1至8期剩餘6,750個單位、商業單位及部分車位。

禹洲地產：項目收購未受影響

長實發言人昨日回覆查詢指，和黃地產（成都）現時並非公司的附屬公司，亦非由公司控制。同時重申公司所有發展項目均嚴格按照國家法規進行，不存在囤地情況；作為地產開發商，公司主要業務為房

地產買賣，一直按計劃完成發展及出售項目。公司所有開發專案均與地方政府保持緊密溝通，配合當地規劃及要求進行專案發展。禹洲地產回應傳媒時指，項目收購未受影響，又指出該通知僅針對高新區的金融機構。

該項目為2004年10月29日，和記黃埔地產以1,030元一平方米拿下成都高新區1,036.47畝土地，總價21.35億元，發展成為南城都匯。

賣樓紓困 二手蝕讓屢現

香港文匯報訊 本港失業率不斷惡化，有此市民被迫賣樓，港置胡耀才表示，該行近日促成一宗喜點的二手成交，一個開放式戶以約480萬元「蝕讓」沽出，實用呎價約18,824元，成交價低市價約2%。

沽出單位為喜點中低層F室，向西南望

樓景，開放式間隔，實用面積約255平方呎。

西貢村屋全幢蝕12萬離場

新界大額物業錄蝕讓成交。世紀21奇豐物業廖振雄表示，新近錄得西貢北港村雙號屋全幢成交，建築面積2,100平方呎，3

房3廳間隔，連約700平方呎天台，望山景。放盤時叫價2,000萬元，減幅達10.6%，累減212萬元，最終以1,788萬元成交，建築面積呎價8,514元。

據了解，原業主於2015年1月以1,800萬元購入上址，持貨5年多至今沽售，賬面貶值12萬元，物業期間貶值約1%。

內銀撐實體經濟 盈利料續承壓

香港文匯報訊（記者 周曉菁）內地上市銀行上半年淨利潤呈史上首次整體性負增長，羅兵咸永道中國內地金融業合夥人胡亮昨於視頻會議中指出，下半年內銀為支持實體經濟將繼續讓利，加上貸款市場報價利率（LPR）及市場利率持續下行，銀行貸款和相關債權收益率也將繼續降低，他料下半年內銀的盈利即將會進一步受壓。

羅兵咸永道中國內地金融業合夥人張紅蕾分析，疫情對企業的影響已逐漸轉化至金融行業，銀行業整體不良情況呈現抬頭之勢。雖然中國內地經濟較早進入復甦階

段，但仍未做到全面恢復，受疫情影響較大的行業或企業仍面臨較大壓力，料未來還款能力繼續下降，隨着政府的紓困措施到期，下半年仍存在一定違約風險，不良貸款或會反彈。

52上市內銀總負債上半年增7.7%

胡亮指出，相較於商業銀行，城農商行下半年的負擔更大，因其整體資本較為薄弱，核心一級資本補充難度大，下半年流動資金或有較大壓力。他建議，這類銀行亟需資本管理和規劃，多渠道進行資本補充，內部進行高效管理。羅兵咸永道香港

銀行與資本市場主管合夥人譚文傑補充，在資管新規過渡期，內銀更需要進行理財業務轉型，且加速把握數位化轉型的契機等，提振經營表現。

羅兵咸永道數據顯示，上半年，52家在港股和A股的內地上市銀行實現淨利潤9,010.52億元人民幣，同比減少9.05%；提出撥備影響，上市銀行撥備前利潤較去年同期上漲6.52%。在適度寬鬆的貨幣政策環境下，銀行的資產負債快速增長，截至6月末，總資產和總負債增速分別為7.65%和7.74%，增速較去年同期有所上升，2019年同期增速分別為5.88%和5.95%。



■ 譚文傑（右）認為內銀需加速把握數位化轉型的契機。

「香港有好貨」明晚首播

香港文匯報訊 本周五晚7點半，香港大公文匯傳媒集團將舉辦「香港有好貨」大型公益直播帶貨活動。在直播間，將向大家介紹本港的好景、好味、好玩，還會線上介紹優質地道的好貨，屆時更有神秘嘉賓現身直播間，為香港帶貨。大家到時可登入香港文匯網、大公新聞網、香港文匯報及大公報微博等觀看直播。