

海盈山呎價2.8萬 平上期逾9%

發展商為加快去貨 繼續低開搶攻

多個新盤同時於7月開售，發展商為加快去貨，繼續低開搶攻。嘉里建設(0683)、信置(0083)、太古地產(1972)夥拍港鐵(0066)合作發展黃竹坑站港島南岸海盈山第4A期，昨公布首張價單涉及88個單位，折實售價966.7萬元起。折實平均呎價27,989元，對比上一期港島南岸第2期揚海2021年8月首批折實平均呎價30,880元低9.4%，亦比港島南岸第1期晉環及揚海目前一手成交呎價低逾15%。



湯耀宗(左)稱項目定價貼市，會令準買家心動入市。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗形容，海盈山首張價單是開心起動價，價錢參考同區新盤，強調屬貼市開價。由於市場已消化加息因素，項目定價吸引，會令準買家心動入市，預計本周末起收票，加推具加價空間。

港島鐵路盤1000萬有找

海盈山第4A期首批單位面積403至914平方呎，涵蓋12伙一房、60伙兩房及16伙三房，入場價低於1,000萬元，折實價966.7萬至3,013.59萬元，折實平均呎價27,989元。同屬港島南岸，第1期晉環2021年4月開價時，折實平均呎價29,689元；第2期揚海於2021年8月開價時，折實平均呎價3.088萬元，兩期入場單位折實均逾1,000萬元。與上述兩期呎價相比，海盈山開價分別低5.7%及9.4%。

嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊說，今次提供120天現金付款辦法、

120天備用七成一按、360天現金付款辦法及建築期付款辦法，折扣率14%至18%。

項目回報率約3厘

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，海盈山首批單位低開，具一定競爭力。由於該盤屬鐵路項目，租務需求及投資潛力優厚，料落成呎租可達60元，回報率約3厘。

親海駁料下周登場

另一邊廂，長實(1113)旗下油塘東源街8號項目正式命名為親海駁，分兩期發展，合共提供886伙，第1期共有228伙，第2期提供658伙。長實營業部首席經理郭子威表示，第2期剛取得預售樓花同意書，將率先推出，料下周上載售樓書，月內開售，售價將參考九龍東沿海物業及啟德同類單位造價。

海盈山4A期首張價單資料

伙數	88伙
面積	403-914平方呎
戶型	一房至三房戶
最高折扣	18%
折實價	966.7萬-3,013.59萬元
折實呎價	23,988-35,001元

鄰近樓盤一二手呎價

深灣9號	33,784元
南區·左岸	29,412元
凱玥	50,800元
晉環	一手呎價35,836元
揚海	一手呎價34,470元

長實執行董事趙國雄表示，港人有住屋需求，現時經濟復常，料下半年樓市向好，健康穩定發展。

港股成交連續十日不足千億

港股造好，恒指昨再升109點，報19,415點，兩日累漲近500點，升穿20天線(19,327點)，惟在牛熊分界線，即250天線(19,463點)仍見阻力，成交額縮減至約760億元。連續十日不足千億元。

耀才證券研究部總監植耀輝指，近日恒指表現不俗，但成交額偏弱，反映投資者欠缺信心。港股短期後市視乎A股及人民幣走勢，如內地月內推出新一輪刺激經濟措施，料可帶動大市，在7月有機會上試2萬點大關。

阿里否認重組影視業務

阿里巴巴(9988)據報正對視頻流媒體平台優酷及土豆展開戰略評估，考慮將相關資產注入阿里影業(1060)，另一方案是將業務獨立上市。其後，阿里大文娛公關回應稱，消息不屬實。股價升0.5%。

商湯(0020)開市前錄14宗大手成交，每股作價折讓10.55%至16.5%，股價挫8.7%。生科製藥股造好，翰森(3692)漲6.6%，是升幅最大藍籌，中生製藥(1177)再獲董事增持，亦升3.5%。



余偉文稱將擴大南向通做市商範圍。

港研推離岸國債期貨

金管局總裁余偉文出席債券通論壇時指出，債券通仍有發展空間，未來將研究推出離岸國債期貨，和優化「南向通」交易安排。

余偉文稱，市場對國債期貨有很大需求。金管局將與內地監管部門，共同研究推出離岸國債期貨，為「北向通」提供重要配套，吸引更多中長期機構投資者參與內地債券市場。市場對參與南向通做市(莊家)有非常濃厚興趣。金管局將擴大做市商範圍，提高二級市場流動性。

進一步優化南向通

此外，證監會行政總裁梁鳳儀表示，5月北向債券通日均成交額達463億元(人民幣，下同)新高，並繼續與內地及業界合作，進一步優化南向通。

梁鳳儀指，截至5月底，上海清算所託管南向通債券逾600隻，餘額突破4,000億元。債券通自2017年以來，國際投資者持有內地債券規模增長3倍，累計逾3萬億元。

另一方面，中國外匯交易中心總裁、債券通董事長張漪指，債券通推出以來，日均成交額由2017年的22億元，增至今年的389億元。



港人有機會以市價一半買深圳樓。新華社

深圳市日前發布政府令，其中《深圳市共有產權住房管理辦法》，當中，港人關注共有產權房規定，只要在深圳購買社保滿5年可以參與購買，價格僅為市價一半，可以持有50%產權，滿5年後可以轉讓，新規章將於8月1日正式實施。

《辦法》規定，共有產權房申請人需符合條件，包括：申請人及共同申請人均未在深圳擁有自有住房(含住房建設用地，下同)，申請受理日之前5年以內未在深圳轉讓，或因離婚分割自有住房；申請人及共同申請人均具有深圳市戶籍。共

合資格港人可買深圳共有房產

同申請人為現役軍人、港澳台居民或者就讀全日制學校期間，將戶籍遷出深圳市的未滿18周歲子女，不受戶籍限制，即港人可以參與購買。

須購買社保滿5年

此外，申請人按規定在深圳市正常繳納社會保險(養老保險或者醫療保險，不含少兒醫療保險)；參加深圳市社會保險累計繳納5年以上，具備深圳市人民政府規定的人才引進遷戶核准條件，參加深圳市社會保險累計繳納3年以上；申請人及共同申請人均未曾在深圳市享受購房優惠政策；申請人配偶在原婚姻存續期間購買政策性住房，但在原婚姻存續期間已轉讓該住房，或離異時該住房歸原配偶所有，可以作為共同申請人；申請人父母、配偶父母在婚姻存續期間，單獨一方作為共同申請人，

雙方應當同時滿足深圳無住房和繳納社保滿5年的條件。

至於共有產權住房配售面積標準如何確定，《辦法》稱，建築面積標準按照符合條件家庭人口數確定，具體為3人以下(含3人)家庭，或者單身居民為65平方米左右，4人以上(含4人)家庭為85平方米左右。建築面積85平方米左右的房源，也可以根據實際情況面向3人家庭配售，具體在配售通告中載明。

共有產權住房的銷售均價按照市場參考價格的50%確定，購房人權份額按照項目銷售均價佔市場參考價格的比例確定，原則上不低於50%；其餘部分為政府產權份額。

根據規定，購房人自簽訂買賣合同之日起滿5年後，可向住房保障實施機構申請轉讓。