

黃金海灣·意嵐呎價 9988 元

開盤價 8 年最平 較鄰近一二手低 23%

本港高息環境持續，加上銀行收緊按揭審批，由於庫存供應量多，發展商繼續劈價賣樓。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際發展，樓花期約 16 個月的屯門青山灣黃金海灣·意嵐昨公布首張價單共 139 伙，折實平均呎價 9,988 元，為 2016 年 7 月南豐於屯門豐連首批折實平均呎價 8,826 元以來，開盤呎價低於 1 萬元的新盤，較鄰近帝御系列一二手呎價 1.3 萬元平約 23%，並貼近深圳福田區呎價水平。該盤 206 平方呎開放式戶，折實 184.2 萬元入場，為 2014 年底長實(1113)大埔嵐山二期 165 平方呎單位 129.4 萬元折實價後的十年新低上車價。



旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘形容，是次開價為「黃金西餅價」，項目鄰近黃金泳灘，希望吸引更多西餅客(大手客)入市。考慮到項目優勢，同時未來利息走勢下降，並料樓市情況愈趨向好，相信未來加推有提價空間。

李炳餘指，因應近期銀行按揭取態，該盤已安排中信銀行及中國工商銀行為買家承造按揭。

明收票 最快月內開售

該盤將於明天(10日)起對外開放示範單位參觀及接受認購登記，最快月內開售。首張價單中折實價 200 萬元以下單位共有 24 伙。

黃金海灣共有 1,323 伙，第 1 期意嵐佔 692 伙，首張價單提供 139 伙，涵蓋開放式至兩房，面積 206 至 444 平方呎，扣除 120 天現金付款最高 12% 折扣後，折實價 184.2

萬元至 436.9 萬元。發展商提供 4 種付款方式，包括 120 天現金付款、180 天現金付款(11%折扣)、靈活建築期付款(8%折扣)及優越建築期付款(6%折扣)。

租金回報料約 3.5 厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該項目入場費低見「1 字頭」，相信居屋客亦被搶走。現時區內二手屋苑細單位租務暢旺，加上鄰近機場，受機場三跑工程人員或機組人員追捧，料呎租可達 40 元，回報約 3.5 厘，估計買家有三成屬收租客。

黃金海灣地皮原屬內房佳兆業(1638)持有，在 2020 年 1 月以 35 億元投得，以地盤可建樓面 58.28 萬平方呎計，每平方呎樓面地價 6,005 元。不過，佳兆業主席郭英成翌年出現財困，蔡志明同年年底以近 38 億元購入地皮，令旭日國際首度成為住宅發

青山公路近期二手呎價

<帝御>金灣/嵐天/星濤	13,615 元
緹岸(前名瓏瓏灣)	13,826 元
NAPA	12,586 元
上源	11,262 元
滿名山	11,270 元
THE CARMEL	11,241 元
OMA OMA	10,845 元
OMA by the Sea	13,765 元
愛琴海岸	8,722 元
香港黃金海岸	7,917 元
星堤	8,730 元

展商。

若以旭日當時買入價計，樓面地價每平方呎約 6,520 元，計入建築費及利息成本等因素，料項目成本每平方呎 1.2 萬元。



■近五成香港投資者擬增持股票。 中通社

富達國際昨發布《2024 年亞太區投資者調查》調查結果，顯示近年定期存款等現金資產提供高於過去十多年息率水平，促使普遍亞太區投資者將 48% 資產，配置於活期存款和定期存款，但減息周期預測將在未來 6 至 12 個月開展，料投資者對現金熱情逐步減弱，股票成為投資者首選資產，以應對新一輪投資周期。

富達的調查在中國內地、中國香港、中國台灣、新加坡、日本和澳洲等六個亞

調查：投資者擬減持現金

太區市場進行，旨在了解區內投資者的投資概況及意向。調查顯示，亞太區投資者正為美聯儲有望於未來 6 至 12 個月減息作準備，開始轉向風險偏好，計劃減持現金，轉投其他投資產品。

基於股票受惠於減息周期，超過一半(53%)區內投資者，有意增持股票，當中以台灣(61%)、新加坡(60%)和澳洲(59%)尤其顯著。香港投資者則為 49%。

儘管調查顯示，區內投資者對風險資產興趣持續增加，但仍有不少投資者(40%)計劃在未來 12 個月內增持現金，有 24% 區內投資者擬將更多資金投入定期存款。調查又顯示，最受歡迎三大資產，股票佔據首位，67% 區內投資者持有股票，香港、台灣和新加坡持有股票比例最高；63% 投資者擁有定期存款(尤其是在內地、

香港和日本市場)；另 58% 投資者持有保險產品，香港、台灣和新加坡市場在此亦相當突出。

恒指曾失守牛熊線

另一方面，港股昨隨 A 股下挫，恒指一度急跌 346 點，低見 17,453 點，失守 250 天牛熊分界線(17,515 點)，跌至約兩個半月低位。收市仍跌 275 點，報 17,524 點。大市成交額僅逾 893 億元。

恒生科技指數收跌 30 點，報 3,566 點。大型科技股普遍向下，美團(3690)及阿里巴巴(9988)分別跌 1.8% 及 1.5%，騰訊(0700)微跌 0.3%。

波羅的海乾散貨指數向下，航運股捱沽，東方海外(0316)跌 6.5%，是表現最差藍籌，中遠海控(1919)更挫 8%。

強積金股票基金淨回報 6.2%

積金局昨公布截至今年 6 月底強積金投資回報臨時數據。過去 1 年股票基金淨回報 6.2%，強積金制度實施以來年率化淨回報(扣除收費及費用)為 3.9%，累計淨回報 149.2%。

過去 12 個月，混合資產基金淨回報 6.5%，整體年率化淨回報 3.8%，累計淨回報 139.9%；債券基金平均淨回報 1.4%，年率化淨回報 1.8%，累積淨回報 52.7%。

DIS 累計淨回報逾五成

此外，坊間俗稱「懶人基金」的預設投資策略(DIS)於 2017 年 4 月 1 日推出以來，核心累積基金年率化淨回報 6%，累積淨回報 52.1%；65 歲後基金年率化淨回報 1.9%，累積淨回報 14.5%。而過去 12 個月，核心累積基金回報為 11.5%；65 歲後基金為 4.4%。

積金局發言人強調，強積金是跨越超過 40 年的長線投資，計劃成員不應以短線投資的角度看待強積金，更不應嘗試捕捉市場。



■積金局籲打工仔不應以短線投資角度看待強積金。

市建局擬招標 3 項目

市建局計劃今個財政年度推出 3 個招標項目，包括九龍城啟德道/沙浦道、山東街/地士道，以及觀塘第 4 及第 5 發展區。其中，九龍城項目已納入政府本季賣地計劃。

行政總監韋志成表示，計劃今年底至明年初推出觀塘市中心第 4 及第 5 發展區招標，已優化條款，增加市場興趣，相信不會流標。

市建局稱，正在探討調整一筆過繳付前期款項可行性，容許發展商分期付款、以較為靈活付款或其他分紅形式，希望減輕發展商入場財務壓力，吸引不同規模發展商參與。

5 個計劃進入收購階段

此外，市建局今明兩個財政年度會有 5 個計劃進入收購階段，包括衙前圍道、明倫街/馬頭角道項目「五街」、毗鄰的土瓜灣工業樓宇、靠背壟道/浙江街公務員建屋合作社項目，及皇后大道西桂香街項目。主席周松崗強調，不存在因樓價低而加快收購。

市建局料收購建築成本 643 億元，以目前現金儲備 180 億元不足應付，擬在今個財政年度發債和銀團貸款雙線融資。