

新盤繼續低價搶灘，啟德跑道全新盤柏蔚森I上周六(13日)首輪銷售，即日沽出逾九成，發展商隨即推出柏蔚森III首批72伙應市，售價比柏蔚森I首張價單提高4.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，過去周末新盤成功吸引大批睇樓人潮參觀，料二手交投持續受壓，但減價盤仍有一定承接力。

# 新盤銷情報捷 二手交投淡靜

## 柏蔚森III首批72伙 較上期加價4.5%



■柏蔚森I首批沽出逾九成單位。

新世界發展(0017)及遠東發展(0035)合作的啟德跑道區新盤柏蔚森I上周六首輪銷售，即日售出181伙，佔首輪可售單位約91%，屬於近3年跑道住宅區首輪銷量最高項目，套現近12.7億元。

新世界營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣昨表示，發展商加推柏蔚森III第1座樓王。項目昨日開始收票，最快下周日(21日)首輪發售。

她續稱，柏蔚森I當中有多組大手豪客購入3伙或以上，其中最大手買家斥資2,800萬元，購入4伙標準海景兩房單位，共20組客買2伙或以上，共涉44伙。

至於柏蔚森III首張價單，包括7伙3房戶、35伙2房戶、30伙1房戶，定價由521.3萬元至1,695.1萬元，維持提供最高18%折扣，折實售價427.4萬元至1,389.9萬元，折實呎價16,438元至20,869元，折實平均呎價17,956元。

### 意嵐收逾4000票 超購27倍

至於其他新盤，截至昨日傍晚6時半，旭日國際旗下黃金海灣·意嵐累收逾4,000票，反應理想；以首張價單139伙計算，錄超額認購逾27倍。該項目展銷廳於剛過去周末及周日兩日錄得近3,000參觀人次。

二手市場方面，據中原地产統計，剛過去周六及周日僅錄7宗成交，按周跌三成，零成交屋苑增至6個，結束兩周升勢。美聯物業錄7宗成交，跌30%，連續兩周錄得跌幅，並回落至單位數水平。利嘉閣周

末十大指標屋苑錄5宗成交，大跌50%。港置僅錄4宗成交，減少33%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場持續採用低價策略促銷，二手交投量及樓價難免受壓。剛過去周末啟德新盤柏蔚森I首輪銷售報捷，近乎沽清，而屯門新盤黃金海灣·意嵐亦以低價推出，收票理想，新盤攤薄不少二手購買力。

布少明指，值得注意的是，一手熱銷反映物業需求仍見殷切，加上市場預料美聯儲9月減息機會增加，有助刺激市民入市意慾。預期7月份購買力仍會流向新盤，全

月一手交投有望達1,300宗水平，隨着二手樓價回軟，二手市場在短期成交量維持平穩，料全月錄3,500宗，與6月相若。

### 若美落實減息 料刺激購買力

利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱，適逢港九新界三區都有發展商以低價推盤，呎價亦較二手價低，可謂全方位搶佔二手市場客源，再者，二手業主未必願意大幅度減價，與準買家想執平貨的心態有差距，形成雙方拉鋸，繼而拖累二手交投。不過，若美國落實年內減息，將有利樓市交投轉旺，成為今年樓市撤辣後的第2個高潮。

## 港投選定三大投資賽道

香港投資管理有限公司目前管理特區政府620億元資本。行政總裁陳家齊表示，公司已選定三大投資「賽道」，包括硬科技、生命科技，以及新能源科技，現已啟動4個基金發展，並推進前、中、後台工作，建立數據庫及項目庫。

陳家齊昨出席電台節目時指，港投有雙重任務，除了確保中長期投資回報之外，更重要是運用資金驅進生態圈和產業發展。兩者是相得益彰，只要揀選好的公司投資，成功率較高，中長線亦有所回報，但由於創科涉及新元素，港投亦會給予時間，形容屬「耐心資本」。

### 已接觸數百企業

陳家齊稱，港投所投資的企業，都作出具分量承諾，例如早前與港投簽訂戰略合作協議的港產「獨角獸」思謀集團，會在港成立人工智能研究所，待將來業務發展成熟上市，而香港是其優先上市地點。

她強調，由於港投使用公帑，在揀選投資企業時，一定要篩選及審查。現已接觸數百企業，無論本地、內地及海外潛在夥伴都有意願與港投合作。



■陳家齊形容港投屬「耐心資本」。



美國前總統特朗普受到槍擊，投資者押注特朗普勝選增加，資金流向避險性資產。市場人士認為，事件對港股影響不大，但對後市仍增添變數。市場聚焦內地三中全會釋出的訊息。而港股美股預託證券(ADR)回吐，報18,217點，跌77點，恒指今日或低開，料短期繼續整固。

美國通脹進一步舒緩，美聯儲9月開始減息預期升溫，美股上周五(12日)顯著造好，道指再升穿4萬點大關，即市創新高見40,257點；標指亦破頂見5,655點。

## 港股短期料繼續整固

美國共和黨全國代表大會舉行前夕，發生針對特朗普的暗殺未遂事件。ATFX Global Markets首席市場分析師Nick Twidale表示，相信亞洲市場今日早盤資金將流向保護性或避險性資產，黃金可能會上試高位。

此外，根據博彩網站PredictIt數據，在事件發生後，比特幣在24小時上升3.5%，高見60,373美元。

### 關注中美重磅經濟數據

港股方面，香港股票分析師協會副主席郭思治表示，特朗普遇刺事件對港股短期表現不會有太大影響；不過，目前大市氛圍低迷，港股波動性下降，交易減少，很難預估周內表現。

郭思治稱，市場期待內地出台利好措

施刺激經濟復甦，或有機會增強港股流動性，估計短期走勢仍然反覆，若恒指能企穩18,000點，有助提升市場氣氛。

光大證券國際證券策略師伍禮賢指，市場觀望三中全會結果，此外，投資者對美國減息憧憬有所升溫，短線或有機會支持港股反彈。長遠而言，仍要視乎經濟數據表現。

值得注意的是，本周是中美超級數據周，內地將公布第2季GDP、上半年規模以上工業增加值，以及上半年全國地產開發投資。

美國方面，美聯儲將公布反映經濟狀況的褐皮書，以及局方官員將陸續發表講話。市場普遍認為，美聯儲官員的態度不會出現太大轉變，仍需更多證據表明通脹逐步回落2%的目標。

## 萬洲擬拆史密斯在美上市

全球最大豬肉食品企業萬洲國際(0288)昨宣布，已於上周五(12日)根據上市規則第15項應用指引，向聯交所提交一項建議分拆申請，分拆在美國及墨西哥經營的史密斯菲爾德食品業務(Smithfield Foods)，在美國紐約證券交易所或納斯達克證券市場作獨立上市。

萬洲國際目前全資持有史密斯，預期史密斯分拆完成後仍是公司子公司，而其財務業績將繼續併入公司財務業績。

### 傳籌資78億

此前有市場消息指出，史密斯計劃上市籌資至少10億美元(約78億港元)，並已選擇美國銀行和高盛等為顧問。

萬洲國際表示，建議分拆未必會進行，將於適當時候根據上市規則及適用法律法規的規定就此作出進一步公告。

雙匯國際(萬洲國際前名)在2013年以71億美元收購史密斯，冀將美國肉類供應出口中國內地。史密斯在美國擁有多種肉製品品類及產品品牌，在全球12個國家開展業務。