

# 中原：上半年搵訂308宗 較去年全年多18% 星星不追雨後搵訂差價

近期有大型發展商向搵訂小業主追收差價事件，引來市場熱議，更令買家入市信心進一步減弱。星星集團(1560)主席及首席執行官陳文輝昨表示，隨着息口有望短期下調，相信價量齊升日子即將來臨，發展商應予準買家更大信心，集團承諾由即日起，不會就旗下元朗雨後未能成交的買家追收差價及利息。另一方面，高息口影響樓價，新盤搵訂宗數持續增多。據中原地產統計，新盤搵訂連續兩季逾百宗，上半年搵訂共308宗，已較2023年全年總數261宗多出18%。



■雨後更新價單，向10伙買家贈送車位優惠或直接扣減樓價100萬元。

陳文輝強調，明白每一位置業者要放棄交易的決定並不容易，若再被追收差價及利息更會感到相當困難，發展商現時應加強買家入市信心，因此大膽作出承諾不追差價，讓買家實現「零憂慮置業」。

他續稱，雨後先前只有3伙於簽署臨時買賣合約後交易告吹，已沒收訂金，另有1伙「搵大訂」，單位現已降價逾一成重新售出，差價近100萬元，集團亦沒有追討買家差價。

## 樓價進一步下調有限

陳文輝表示，相信待啟動減息周期後，將會利好資產價格，市民入市信心亦會回升，加上今年以來新屋動工量減少，數年後會出現一手供應量減少情況，料本港樓價進一步下調空間有限。

雨後自去年3月推售至今已售出303伙，佔全盤335伙逾九成單位，銷售額逾18億元。目前該盤尚餘32伙，包括13伙3房戶、7伙開放式、7伙兩房、1伙1房及4伙特色戶。

另外，星星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山表示，雨後昨日更新價單，周五(30日)起向其中6伙3房戶及4伙特色戶新增置業優惠，凡於9月16日美聯儲議息前成交的買家，均可獲贈指定私家電動車位1個，價值149萬元，或買家可選擇直接扣減樓價100萬元。同時提供安心利息保障，若美聯儲由今日起至12月31日沒有下調聯邦基金利率，買家可獲贈樓價1%的回贈。

以雨後3房單位8樓E室為例，面積717平方呎，買家若不選擇私家電動車位即可扣減樓價100萬元，折實861萬元入場，

折實呎價12,009元，比早前成交的15樓E室，成交呎價14,341元，減幅近16%。

## 觀塘工業地申請新規劃

陳文輝又指，集團正密鑼緊鼓籌備位於觀塘臨海以及元朗錦上路兩幅地皮，前者已正式入紙申請作新規劃，而位於元朗錦上路農地亦正在規劃，由於地皮非常接近錦上路站，傾向發展住宅，但現在尚未申請改劃。

其他新盤成交方面，新世界(0017)與遠東發展(0035)合作發展的啟德柏蔚森III昨以1,449.3萬元沽出第1座6樓A室，面積666平方呎，3房套及儲物室連廁間隔，呎價21,761元。

另外，中洲置業旗下火炭星凱·堤岸昨以1,312.1萬元售出第3座48樓D室，面積677平方呎，3房間隔，呎價19,381元。

## 對接註冊處 簡化中小企開戶

金管局「商業數據通」(CDI)與特區政府「授權數據交換閘」之間對接安排全面投入運作。參與試行銀行通過兩個數據平台於去年底建立對接試行交易，隨着試行順利完成，現已開放予所有「商業數據通」參與銀行。

銀行可透過「商業數據通」和「授權數據交換閘」與公司註冊處連接，獲取公司名稱、註冊辦事處地址和股本結構等公司資料，簡化開戶和「認識你的客戶」等業務流程。隨着銀行分階段參與試行，金管局及數字辦將探討未來提供額外企業營運數據可能性，以協助銀行獲得更全面的公司查冊紀錄。

## 研拓展至個人層面

「商業數據通」推出以來，截至今年6月底已促成逾2.7萬宗貸款申請和審查，涉及信貸批核總額逾238億元。金管局會研究運用「商業數據通」與「授權數據交換閘」連接，將「商業數據通」應用拓展至個人層面的可行性。

滙豐、中銀香港(2388)及星展香港等銀行都是首批參與銀行之一。



■銀行可透過「商業數據通」和「授權數據交換閘」與公司註冊處連接，簡化業務流程。

## 康師傅中期多賺15%

康師傅控股(0322)上半年股東應佔溢利18.85億元(人民幣，下同)，按年增15.12%。每股基本盈利33.46分，不派中期息。

期內，收益412.01億元，同比升0.72%。毛利率提高2.1個百分點至32.6%。EBITDA為48.25億元，升12.16%。

## 拓展銷售點覆蓋範圍

康師傅預計，下半年內需仍是經濟增長關鍵驅動力，公司將積極拓展消費場景及銷售點覆蓋範圍，激發目標人群消費力。繼續推出不同規格的即食麵，以及飲品業務擴展創新產品。

受市場與產品結構調整影響，上半年即食麵收益138.14億元，按年跌0.98%。由於優化組合，毛利率提高1.3個百分點至27.1%，溢利升5.4%至8.5億元。

飲品事業方面，期內整體收益270.65億元，同比增1.73%。飲品毛利率升2.5個百分點至35.2%，帶動溢利增26.9%至11.15億元。

## 美聯籲政府再出招振經濟

美聯工商舖分析指，今年商業樓宇買賣會持續量多價跌趨勢，反映經濟回復速度緩慢，加上香港未必緊貼美國減息，籲特區政府續推措施提振市道，如配合減息放寬按揭申請或加強盛事活動宣傳。

該行行政總裁盧展豪認為，市場預期美聯儲最快9月減息，但本港按揭利率減幅未必會完全跟隨美息步伐，除非美聯儲減息幅度較大，否則對投資市場刺激作用有限。

展望下半年，他認為，雖然部分港人北上消費，但相信亦有市民繼續留港消費，加上今年以來，本港舉行不少大型活動，吸引不少市民參與，如盛事經濟能持續，相信有助吸引港人「回流」參與，有望提振本港市道。

盧展豪建議，政府應爭取將內地旅客免稅額進一步調高，以便利旅客在港購買

價值更高產品。長遠而言，本港應推出更多招商引資政策，協助中外資本更快適應本港市場，令香港經濟得以持續發展，也為工商舖市場帶來支持。

此外，金管局將與銀行公會成立小組，協助中小企進行融資，並確保加快物業按揭審批。本港3大發鈔銀行亦確保客戶若能準時供款，便不會要求提前還款(call loan)，以及不會因抵押品價值下跌而催促客戶還款，相信措施有助穩定市場情緒。

## 工商舖大宗買賣量升額跌

另一方面，本港工商舖價格持續調整，但亦吸引投資者大手入市。美聯工商舖昨發表報告指，今年大宗買賣市場呈「量升額跌」態勢。截至8月中，逾1億元買賣宗數錄51宗，同比增4.1%，惟金額僅逾250億元，減少15.4%。



■分析料工商舖價格仍面臨壓力。

目前工商舖市有不少銀主盤放售，加上住宅市場亦有不少一手貨尾，盧展豪預料，工商舖價格仍面臨壓力。

整體市場方面，該行料全年工商舖成交量僅3,350宗，屆時將見1996年有紀錄以來新低。商舖全年料錄960宗成交，是歷年來首次跌穿1,000宗水平，而工廈全年料錄1,700宗成交，兩者皆為有紀錄以來低位。雖預期寫字樓全年成交近700宗，但僅比2020年歷史低位高出約6.9%。