

減息改善入市信心 一手樓價基本穩定

# 趙國雄：新盤難再大劈價

美國最新就業數據遜預期，美聯儲下周降息再無懸念，市場現時關注減息幅度，本港各大發展商亦積極部署推盤。長實集團(1113)執行董事趙國雄昨出席電台節目時表示，估計美國下周減息四分之一厘，確認啟動減息周期後，相信市民對前景看法轉為正面，改善入市信心。目前一手樓價基本穩定，考慮到合理利潤，發展商難再「大劈價」推盤。

趙國雄強調，長實堅持貨如輪轉，在取得預售樓花同意書及市況合適便會推盤，不會只考量息口因素。目前樓市需求仍存在，發展商要考慮市民負擔能力和經濟狀況等現實定價，只要價錢適合，市民便會入市，並非單靠「劈價」，而是按市況調整定價。

他指出，目前住宅樓面每平方呎建築成本5,000元至6,000元，計入地價，一手樓價已近成本，而定價可能根據季節、需求、樓盤質素等因素而波動，但波動只會幾個百分點。

問及持續出現地皮流標時，趙國雄稱，由於市況不明朗，買地較難計數，發展商主要考慮目前及未來數據，政府卻參考歷史數據，始終存在落差，所以出現流標。

## The YOHO Hub II 下周開價

另一邊廂，新地(0016)夥港鐵(0066)合作的元朗站The YOHO Hub II第6座最快下周開價。新地代理執行董事陳漢麟強調以市價發售，首批不少於94伙，涵蓋3房1套梗廚戶，實用面積749平方呎共有47伙。由於區內大單位供應少，換樓需求大，料可吸引更多置業人士。

至於新地旗下啟德天璽，天第1期昨上載售樓書，項目由3座樓高33至38層



■趙國雄稱，長實堅持貨如輪轉，取得預售樓花同意書及市況合適便會推盤。

資料圖片

高住宅大廈組成，提供906伙，涵蓋開放式至4房戶，實用面積236至3,936平方呎。最大1伙為第3座Peak Tower的49樓及50樓Presidential Sky House B，實用面積3,936平方呎，設私人電梯大堂，連1,280平方呎平台及610平方呎天台，當中，天台設私人泳池。項目地庫提供334個住宅停車位。

同系沙田瓏珀山以招標形式售出2伙，吸金5,652.3萬元。其中成交價最高單位為Crown Tower 6樓Garden Suite B室，4房雙套間隔，實用面積1,458平方呎，外連683平方呎花園，成交價3,265萬元，呎價22,394元。

鷹君(0041)夥港鐵合作的何文田站朗賢峯2A期獲內地客斥資2,632萬元購入兩伙，成交單位包括3座低層B室及3座低層F室，實用面積分別為725平方呎及490平方呎，前者為3房1套連工作套，後者則為兩房連開放式廚房間隔，售價分別約1,623.9萬元及1,008.1萬元，呎價分別約22,399元及20,573元。據悉，該名買

家因子女來港就學，因而大手購入2伙，計劃1間自住，1間用作投資。

## 藍田KOKO ROSSO 增優惠

會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO將5伙餘貨增加印花稅現金回贈及無憂家居補助回贈，包括6座1樓F室、10至12樓B室，以及23樓K室，實用面積310至468平方呎，屬1房及兩房戶，回贈金額0.5%至3.75%，周日(15日)以先到先得形式發售。

長實旗下沙田名日·九肚山夥利嘉閣地產推出中秋及國慶置業優惠，即日起至10月15日，凡透過該行購買名日·九肚山一手住宅單位首5名買家，可獲贈價值約56,000元免找數簽賬額，優惠總值28萬元。

恒地(0012)旗下旺角利奧坊系列與5大代理行聯手推出中秋置業優惠，由即日起至9月30日，首3名買家可獲贈「慶團圓美饌盛宴」，每個價值1萬元，名額共15個，總值約15萬元。

## 恒生：港股宜選高息股

美聯儲下周議息，市場料將啟動減息周期，利好環球投資市場。恒生投資管理董事兼投資總監薛永輝昨表示，美國經濟有望軟着陸，故現階段無需激進減息。預期美聯儲下周宣布減息，年內很大機會減息2至3次，每次降幅25個基點。

他認為，內地房地產市場疲軟，拖累經濟表現，A股與港股未有動力大幅反彈，建議以防守性、具有不俗股息率的股票為主，包括公用股與電訊股；此外，可關注具國企改革概念股份，以及中長期業務增長前景佳、但現估值相對較低的科網股。

## 恒指反彈131點

另外，港股造好，恒指收報17,240點，升131點。大市成交額減少至逾916億元。恒生科指收報3,475點，升24點。新經濟股普漲。其中，阿里巴巴(9988)收升2.15%，騰訊(0700)升0.65%，美團(3690)升2.43%，京東集團(9618)升2.45%，惟小米(1810)逆市跌0.21%。



■傳順豐擬上市籌78億元。

中新社

## 順豐料末季在港招股

大型新股接力在港招股，市場消息指，順豐控股(深：002352)尋求在聯交所通過上市聆訊，惟集團未有計劃即時進行預路演，擬於第四季啟動招股程序。此前傳出順豐集資額最少10億美元(約78億港元)。

據順豐在深交所披露，上半年收入1,344.1億元人民幣，按年升8.1%；純利48.1億元人民幣，升15.1%。

## 美的擬上限定價

另一方面，內地家電龍頭美的集團(0300)公開招股昨截止。消息指，集團擬以招股價範圍上限定價，兼悉數行使發售量調整權，令集資額增至逾310億元，將是本港3年半以來最大新股。

美的國際配售在強勁認購需求下，已提早一日結束。市傳美的吸引高瓴投資和新加坡政府投資公司(GIC)共斥約15億美元(約117億港元)認購其H股。

此外，綜合11間券商數據，美的3日累計錄得24.7億元孖展額，相當於公開發售集資額13.48億元，超購不足1倍。

## 房協簽120億銀團貸款

香港房屋協會(房協)昨日宣布，與12家本地及國際銀行簽訂一筆120億元5年期定期及循環銀團貸款，為房協歷來最大金額，包括有30億元社會責任貸款。是次貸款整體定價為按照香港銀行同業拆息(HIBOR)加86個基點。

據介紹，30億元社會責任貸款將用作發展筲箕灣明華大廈重建項目、香港仔石排灣道及觀塘定安街的安置屋邨，以及粉嶺百和路、洪水橋/廈村、啟德1E1用地和古洞北的專用安置屋邨。有關貸款已獲得香港品質保證局認證，實證上述項目已符合可持續金融框架的標準。

房協主席陳家樂昨表示，今次貸款將

用作支持房協業務發展，尤其是資助房屋項目的興建。當中，30億元社會責任貸款將用於特定房屋項目，為不同階層市民提供可負擔的資助房屋，為社會可持續發展締造長遠價值。

## 銀行反應熱烈

另外，中銀香港(2388)機構業務部總經理莊寶珍表示，銀行界對是次貸款反應熱烈，印證房協穩健的財務實力及良好信譽。該行將繼續配合房協業務需要，提供全方位金融服務方案，協助其發展各項房屋項目。

滙豐香港工商金融董事總經理兼企業



■房協今次簽訂銀貸金額是歷來最大。

金融主管潘永耀表示，是次交易為房協立下新里程碑，當中更加入社會責任貸款元素，部分資金將用於發展安置屋邨及其他可負擔房屋項目。滙豐期待與房協建立更深厚的關係，支持他們實踐「創建宜居·永續共融」願景。