

Blue Coast II 開價較同系低 2%

趙國雄：樓價已見底 短期料升 3%至 5%

減息帶旺樓市氣氛。長實(1113)夥港鐵(0066)發展的黃竹坑站港島南岸 Blue Coast II 昨公布首張價單 128 伙，扣除最高 14% 折扣，折實平均呎價 21,526 元，較半年前以「撈底價」推出的 Blue Coast 首批折實平均呎價 21,968 元略低 2%，為港島南岸推出以來首批折實平均呎價最低，同時低過項目成本呎價 2.8 萬元。長實執行董事趙國雄形容今期單位價錢屬「食胡價」，坦言「呢口價都係蝕。」



Blue Coast II 首批單位實用面積 485 至 781 平方呎，涵蓋 2 房至 3 房，折實價 921.4 萬元至 1,882.1 萬元，折實呎價 18,998 元至 24,099 元。

發展商提供三種付款方法，包括建築期、120 天 Plus 付款及 Blue Coast 粉絲 210 天付款，折扣率由 11.5% 至 14%，若選用 120 天 Plus 付款，於 10 月 30 日前簽訂臨約，成交期延長至 150 天。另提供 85% 一按及 30% 二按。明天中午 12 點起開放示範單位予公眾參觀，同步接受認購登記。

趙國雄表示，集團一向推盤首張價單都有少許折讓，今期首批單位坐向與 Blue Coast 推售單位時不同，故定價略低，惟相信今期整體售價將較 Blue Coast 高，期望樓市好轉，日後追番條數「蝕少啲」。

他又稱，現時市場氣氛暢旺，發展商大幅減價理由不充分，除非是之前定價較高的貨尾單位要重返市價，否則較難售出。

對於同期多個新盤推售，趙國雄稱，相信各有客源，不會構成直接搶客。由於

減息周期開始，料經濟逐步復甦，相信樓價已見底，但因一手樓供應仍多，看不見樓價會急劇反彈，短期可望回升 3% 至 5%，全年計樓價則錄約 7% 跌幅。

瑜悅最快下周開價

另一邊廂，華懋與市建局合作發展的長沙灣東京街瑜悅昨上載售樓書。華懋集團銷售總監封海倫表示，項目最快下周公布首張價單，將不少於 50 伙，涵蓋 1 房至 3 房戶，目標月內開售，定價參考市區樓，以及鄰近港鐵站樓盤價錢，將以「合理市價」推出。項目提供高靈活性和高成本按揭的付款安排。

她指出，減息後市場氣氛升溫，相信買家遇上價錢相宜及質素理想的項目仍會考慮入市，因此對項目銷情有信心。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，藍田 KOKO ROSSO 以招標形式推出 8 個特選維港海景單位，面積 426 至 489 平方呎，全屬兩房戶，周日(13 日)起至今年年底以每日截標形式發售。集團亦於短期標售 KOKO HILLS 的 3 房或以上特

Blue Coast II 首張價單資料

單位數目	128 伙
實用面積	485 至 781 平方呎
戶型	兩房及 3 房戶
最高折扣	14%
折實價	921.4 萬元至 1,882.1 萬元
折實呎價	18,998 元至 24,099 元
折實平均呎價	21,526 元

色單位。

皇第沽兩伙特色戶

新盤成交方面，資本策略(0497)夥泛海集團(0129)及 Grosvenor Asia Pacific 發展的渣甸山「皇第」近日售出兩伙特色戶，涉及單位 19 樓及 20 樓 A 室大平層複式戶及 3 樓及 5 樓 A 室，套現約 6 億元。

新地(0016)旗下啟德天璽，海昨透過招標以 5,772.12 萬元售出第 5 座 11 樓 A 單位，4 房兩套連私人電梯大堂間隔，實用面積 1,401 平方呎，呎價 41,200 元。

港股大波動

短期已見頂

市場預期美聯儲局再大幅減息降溫，港股昨日繼續大上大落。恒指早段曾升 490 點，其後一度倒跌 736 點，波幅達 1,227 點。午後國家財政部預告周六(12 日)舉行記者會，市場憧憬將公布刺激經濟政策，大市跌幅收窄至 289 點，最終收報 20,637 點，成交額逾 4,270 億元。

根據利率期貨最新顯示，市場預期美減息 0.25 厘機會率由一周前的 63.2%，急升至 86.7%。

恒指出現大陰燭

信達國際研究部董事趙晞文表示，技術上，昨日出現大陰燭，加上前兩日的陰陽燭，顯示短期頂位已見。由 9 月低位計，恒指已暴升約 6,300 點。即使大幅回調至 19,400 點附近，亦與 20 天線相差不少。

恒生科指數昨收跌 1.2%，報 4,640 點，美團(3690)最多曾升 10%，收市漲 2.3%。

中信股份(0267)急挫 8%，是表現最差藍籌。長建(1038)揚 2%，是升幅最大恒指成份股。



■打工仔買「懶人基金」亦有逾兩成淨回報。 中通社

MPF 股票基金淨回報 24%

積金局昨公布，截至 9 月底強積金(MPF)投資回報臨時數據。佔強積金總資產近八成的股票基金和混合資產基金，過去 12 個月淨回報分別達 23.9% 及 18.4%，這兩類基金自強積金制度實施以來平均年率化淨回報分別為 4.4% 和 4.2%。

DIS 推出以來淨回報 6.4%

至於俗稱「懶人基金」的預設投資策略(DIS)旗下核心累積基金，過去 12 個月平均淨回報和自推出以來平均年率化淨回報分別達 20.4% 和 6.4%。65 歲後基金平均年化淨回報率為 11.8%。

DIS 旗下基金收費上限為資產淨值 0.95%。隨着計劃逐步加入積金易平台，DIS 旗下基金收費上限進一步降至 0.85%。

積金局提醒計劃成員，強積金是跨越超過 40 年的長線投資，應按個人的人生階段、財務狀況、風險承受能力等作出合適投資規劃。另外，平均投資回報只是概括統計數字，只宜作參考。



■陳茂波與李詠蓮代表簽署新協議。

特區政府與國家商務部昨簽署修訂 CEPA 服務貿易協議二，此次修訂結合香港經濟社會發展需要和業界訴求，在金融、電訊、建築、旅遊等領域，進一步降低或取消對香港服務提供者的准入門檻。新協議將於明年 3 月 1 日起實施。

簽署儀式在行政長官李家超見證下，由財政司司長陳茂波與國家商務部國際貿易談判副代表李詠蓮進行。

陳茂波表示，協議可以令香港作為國家及世界窗口，包括降低本港具有優勢的

CEPA 修訂協議降多領域門檻

領域如建設、電訊及金融等准入內地市場門檻。另一方面，放寬香港專業人士到內地的資歷要求，進一步加強香港跟內地合作，推動高質量發展，帶來制度創新。

陳茂波稱，新增的港資港法及港資港仲裁措施，一方面讓在內地投資的港企，可用他們熟悉的法律，作為合同適用法律，亦可選擇以香港作為解決爭議的仲裁地。

便利服務提供者在內地開業

全國政協常委、香港中華總商會會長蔡冠深直言，當前經營環境面對不少挑戰，這是中央及特區政府為本港業界帶來的好消息。新修訂協議進一步便利香港服務提供者在內地開展業務，既讓更多優質香港服務提供予內地市場，也為深化內地

服務業對外開放水平提供重要動力。

香港總商會主席陳瑞娟認為，此項措施不僅有利香港的初創企業發展，更可吸引世界各地企業和人才立足香港開拓內地市場。此舉亦可增加本地就業機會，並進一步提升香港作為高增值中心的重要角色。

香港工業總會主席莊子雄表示，新修訂局部放寬 3C 業務限制，今後向內地及全球輸出產品的企業，可在香港完成「一站式」檢測認證，鞏固香港作為國際檢測認證中心的地位。同時促進技術和專業知識的轉移，有助內地檢測認證行業與國際接軌。

此外，取消香港服務提供者須在香港從事實質性經營 3 年規定，有助科創初企立即進入內地，促進大灣區創新協作。