

# 壹嘉劈價逾三成清貨尾

## 部分減價單位連租約 均價比同區現樓貴

市場對美聯儲明年減息步伐預期轉趨審慎，加上香港一手物業庫存量多，發展商為求加快清貨，以劈價求售。「賭王」四大梁安琪旗下尚嘉控股持有位於灣仔的現樓盤壹嘉，將於周四(28日)發售最後21伙，其中有17伙連租約出售，當中17伙貨尾減價超過三成，扣除最高3%折扣，折實平均呎價24,914元，但仍比同區現樓One Wood Road於9月公布首批30伙價單，折實平均呎價約24,807元略高0.4%。壹嘉316平方呎開放式戶折實入場價750萬元。



■壹嘉減價單位折實平均呎價24,914元。

壹嘉於灣仔道109號，共有100伙，是先落成後賣樓的現樓盤，曾於2017年開價及進行首度開售，並將部分單位放租，至今已售出79伙。發展商近日決定發售最後21伙，當中17伙向下調整價格，減價幅度由31.3%至36%不等，連同最高3%售價折扣，折實平均呎價24,914元。

### 折實入場價750萬

根據價單顯示，該17伙減價單位，分別位於26至32樓高層戶，實用面積316至420平方呎，涵蓋開放式及1房戶，減價前售價1,126.3萬元至1,705.3萬元，減價後售價773.2萬元至1,140.91萬元，呎價24,468元至27,165元，連同60天付款可獲3%售價折扣，折實價750萬

元至1,106.68萬元，折實呎價23,734元至26,350元。當中，16伙連租約出售單位現時月租18,000元至28,000元，呎租60元至70元，租約期最近至2025年8月，最遠至2027年1月。

另一方面，壹嘉同日推出4伙高層戶招標，分布於32至35樓，實用面積316至892平方呎，涵蓋開放式至3房戶，其中，35樓B室連租約出售，實用面積518平方呎，兩房連天台戶，月租約3.5萬元，租約期至2025年12月。

### 發展商料套現為上

該盤於去年底曾修改價單，將個別單位原先可獲最高13%折扣大幅下調至3%，即變相加價，個別單位更賣貴超過

11%。如今轉軟劈價去貨，反映發展商或期望套現為上。

### 天瀧招標售出4房戶

其他新盤成交方面，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，恒地(0012)牽頭發展的啟德天瀧昨以招標形式售出第5座22樓B室，屬4房間隔，實用面積1,382平方呎，成交價5,226.3萬元，呎價37,817元。

另外，資本策略(0497)旗下佐敦高臨自推出全新付款計劃及代繳印花稅置業優惠以來，兩周累售11伙，昨日以872.3萬元售出1伙兩房戶，單位為A2座29樓H室，實用面積382平方呎，呎價22,835元。

## 財庫局擬加強規管放債人

財經事務及庫務局局長許正宇表示，局方正循對放債人的規管及加強宣傳教育等多方面擬訂具體措施，加大力度處理過度借貸問題，其中，包括設立無抵押個人貸款借款上限，預期在明年初展開諮詢。

### 正擬訂具體水平

許正宇昨發表網誌以「多管齊下處理過度借貸 標本兼治保障市民權益」為題，表示為加大力度處理過度借貸問題，正研究根據借款人每月收入作基準，設立無抵押個人貸款的借款上限。換言之，若借款人每月收入低於某水平，放債人可批出無抵押貸款，不能高於借款人月入若干比例。

他指出，財庫局正擬訂有關每月收入及借款上限的具體水平。

此外，為加強對諮詢人保障，財庫局正擬訂措施，包括研究規定放債人在收到貸款諮詢人書面同意書後，必須主動向諮詢人核對同意書真確性，公司註冊處亦會改善投訴處理流程，加強跟警方溝通及交換情報，同時加強監督放債人處理投訴的制度及程序，確保投訴獲適當處理。



■恒指成份股目前股息率3.6%。

## 恒指55年回報127倍

恒生指數於1969年11月24日推出，剛過去周日是推出55周年。恒指公司昨發表網誌表示，恒指第1個交易日收報158.5點，2024年10月31日升至20,317點，推出以來累計回報率近127.2倍。

恒指成份股於初推出時由33隻成份股組成，截至10月底已增至82隻，市值覆蓋率及成交額覆蓋率分別達67%及62%。股息率3.6%，市盈率12倍。

隨著香港上市公司在市場變化。推出以來，現時維持成份股地位的公司包括中電(0002)、煤氣(0003)、滙控(0005)及電能(0006)。

### 兩藍籌新貴逆市升

另一方面，港股3連跌累挫554點，見兩個月低位，昨收報19,150點，跌78點。成交額增至逾1,832億元。恒生科技指數跌10點，收報4,235點。

即將成為藍籌「新貴」的快手(1024)及新東方教育(9901)分別升4.5至3.9%，而被剔出恒指的新世界(0017)則跌4.3%。

## 基建債今開賣 銀行券商搶客

年將緩慢減息，購入基建債可鎖定未來3年回報。現時銀行定存息率已回落至約3厘水平，因此，基建債息率吸引，若投資者擁有充裕資金，可認購15至20手。

他預計，今批債券認購人數或超過去年底綠債發行的30萬人，線上申請比例料達八成。

### 基建債入場費僅1萬

輝立證券董事黃璋傑認為，基建債值得認購，在減息周期下，估計未來定存利率逐步下調，持有基建債除了可以鎖定收益，且可在二手市場買賣，隨時套現作其他投資，建議申請20手(每手1萬元)。

即使目前美國國債孳息率逾4厘，較基建債3.5厘墊底息高，不過，「平民版美債」進場門檻較高，如凱基證券提供美債供散戶投資，入場費約7萬美元(折合約55萬港元)，反觀基建債入場費僅1萬元。

滙豐銀行大中華市場外匯固收交易部

主管黃子卓稱，美聯儲9月及早前減息合共75基點，今次基建債券較早前銀債保底息率調低50基點亦屬合理，預期未來短債較受市場歡迎。估計2025年短債是其中一項表現最好資產。

多間銀行及券商紛推基建債認購優惠，中銀香港打全免牌，豁免認購及持有基礎建設零售債券的所有相關費用；滙豐指，客戶透過流動理財、網上理財、電話理財及分行遞交認購申請，可獲豁免共八項收費；渣打香港為客戶提供6項收費豁免；恒生(0011)除了提供8項費用豁免優惠，更推出網上買債大抽獎，有機會贏取5,000元禮品卡。

此外，耀才證券為所有新舊客戶提供「13免」優惠兼送藍籌股；致富證券提供「11免」優惠及送蘋果股票；富途證券提供最高「11免」優惠。另3券商提供借錢抽債。輝立證券為客戶提供零本金認購優惠；免孳展利息、免按金，以及零手續費等。



■基建債保證年回報3.5厘，在減息周期，息率吸引。

特区政府早前公布發行基礎建設零售債券，今日(26日)至12月6日接受認購，保證年回報3.5厘。基建債開售前夕，銀行與券商紛紛推出優惠搶客。

是次基建債目標發行額200億元，可酌情將發行額提高至最多250億元，保證息率不少於3.5厘，每手1萬元，最高配發金額設定為每位投資者100萬元，即每位投資者最多可獲配100手債券。基建債將於12月17日發行，於12月18日掛牌，可在二手市場買賣。

聯席安排行中銀香港(2388)個金產品總經理周國昌表示，市場預期未來1至3