

大埔半新盤頻獲承接



近期大埔區交投氣氛持續暢旺，不少買家加快入市。地產代理表示，近期所見，樓齡較新的半新盤以至剛入伙屋苑均頻頻獲承接。

美聯物業馬鞍山迎海星灣分行

(2)高級分區營業經理丘仲文表示，該行最新促成半新盤朗濤7A座低層D室交易，單位實用面積約781平方呎，兩房間隔。單位原本叫價980萬元，買家為外區客，睇樓1次即決定入市，心儀屋苑樓齡新，將來有鐵路站潛力，加上大兩房間隔罕有，決定購入自住，最終以978萬元承接，實用呎價12,522元。原業主持貨7年，賬面獲利41.2萬元，升值4.4%。

美聯物業大埔天賦海灣分行首席聯席區域經理楊浩然表示，該行最新促成今年4月開始入伙的大埔上然1期2座低層A7室交易，單位實用面積310平方呎，一房間隔。單位原本叫價410萬元，最終以400.3萬元成交，實用呎價12,913元。原業主持貨1年半，賬面獲利77.5萬元，升值24%。



今年4月開始入伙的大埔上然一房戶剛以400.3萬獲買家承接。資料圖片

美聯物業大埔市中心分行首席聯席區域經理梁韋矩表示，該行最新促成大埔悠然山莊6座複式連天台戶交易，三房間隔，實用面積1,197平方呎，為區內罕有複式單位，附連天台及一個車位以1,300萬元放售，放盤僅2星期，獲外區換樓客睇樓4次，以1,088萬元承接，實用呎價9,089元。原業主持貨6年，賬面獲利88萬元。

中原地產新界東豪宅白石角分行經理曾嘉滙表示，近期促成大埔白石角半新盤University Hill最新錄2B期3座低層A1室交易，單位實用面積404平方呎，兩房間隔，日前議價後以675萬元沽出，實用呎價16,708元。新買家見單位價錢合理，即購入單位收租。原業主持貨3年，現轉手賬面獲利6萬元。

海日灣三房2968萬沽

曾嘉滙續稱，大埔白石角半新盤海日灣最新錄A2座中層B室交易，單位實用面積1,411平方呎，三房套間隔，開價3,088萬元，日前議價後以2,968萬元沽出，實用呎價21,035元。新買家為外區客，見單位價錢合理，即購入單位自住。原業主持貨1年多，現轉手賬面須蝕276萬元。

曾嘉滙又稱，樓齡快到6年的大埔天鑽最新錄19座低層E室交易，單位實用面積748平方呎，三房套間隔，叫價920萬元，日前議價後以885萬元沽出，實用呎價11,832元。新買家見屋苑環境舒適，即購入單位自住。原業主持貨6年，現轉手賬面蝕104萬元或10.5%。

在平行時空下尋回自己



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

根據差估署指數，樓市升了13個月之後，去到今年7月份升勢出現斷續下跌！見到這轉變，很多人期望樓價轉勢下調，但更多人相信樓價歇息一輪之後會再上升！事實上，樓價連升13個月且累積上升約13%，今年大部分時間每月升1%至1.85%左右，這種升勢極為健康，並不是市場的一時情緒衝動。

十分諷刺的是群眾和年多前的全面悲觀有天壤之別，大約一年前，不是很多人認為「樓市再也回不到從前嗎？」一如以往，每逢氣氛欠佳就有人會說「香港已死」！結果是CCL和祥益指數反映一年多樓價便回升了兩成，累積的升幅其實是不少，以前的升市幅度不單回來，而且還回來得好像無聲無息，明明升了逾一年，但人們近幾個月才驚覺樓價回升，在頭十個月看見數據也不覺得樓市是上升，十分不可思議！

顯然，人們並沒有因為資訊發達而掌握了真相，反而資訊太多真假難分了，為何數據反映樓市上升，大多數人卻不敢去說，因為網上的二元化，看好的人不敢發表，也不願意花時間去爭拗，於是市場表面是「無限悲情」，但本質卻天天改變，累積更多的購買力，當遇上吸引的投資項目，包括「銀債」、樓花紅盤，購買力便變得大海無量！在這個空間就變得「樂觀放題」！

這種平行時空的局面，並沒有改變的跡象！筆者認為，每個人看到的只是事實的部分，無論真相如何，在買樓投資的決定上，對與錯其實在乎個人的處境，以及在處境中的角色！千萬不要代入別人的體會中！

買樓是賺「悠然錢」

我認為明年年底前，住宅樓市有條件收復絕大部分失地，甚至全部失地！但中途難免有波折！亦是上升軌道裏面必然出現的環節！當然，在鞏固期間，會有超大量的負面消息趁機反攻！千萬別入云亦云！買得輕鬆就買！勉強就再繼續儲錢！買樓是賺「悠然錢」，賺錢其實靠EQ！千萬別「耳仔軟」，勿做心急「火燭鬼」！投資保守一點，在風浪中就可以穩坐釣魚船，笑看風雲變，自得其樂了！

全球金融中心指數 港續列第三

英國Z/Yen集團與中國(深圳)綜合開發研究院聯合發布新一期《全球金融中心指數》報告，香港的總排名維持全球第三位，並在亞太區繼續居首。

報告評估全球117個金融中心。與上期指數一致，頂級金融中心的排名基本保持穩定。前四大金融中心之間的競爭尤為激烈。紐約奪得首名，倫敦以4分之差排第二，香港和新加坡分別僅落後倫敦1分和2分，排第三及第四位。香港整體評分為756分。上海上升一位至第五位，東京上升四位至第六位。首爾、深圳、迪拜和蘇黎世構成前10名的其餘席位。總體而言，大多數金融中心的評分均有所上升，所有金融中心整體平均評分上升0.8%。

是次報告研究了金融中心在未來5年應最優先考慮的政策領域。受訪者提及最多的政策領域包

括：投資數字基礎設施，包括雲、數據連接和網絡安全韌性；吸引金融科技和數字資產業務；加強反洗錢和金融犯罪框架；以及深化資本市場。

致力打造穩定投資環境

政府發言人表示，報告又一次充分肯定香港作為國際金融中心的領先地位和實力。香港在金融科技的排名持續位居全球第一。而在競爭力指標的五個評估領域，香港均名列前茅，當中「金融發展水平」的排名升至全球第一。在複雜多變的地緣政局下，香港憑藉在「一國兩制」下內聯外通、國際化和多元包容的獨特優勢，會繼續充分發揮「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色，致力為環球投資者打造穩定安全的投資環境，滿足其對多元化資產配置日益增長的需求。

以港所長助吉林人參開拓市場



名家之言

黃國工聯會理事長、立法會議員

上星期隨全國政協提案委員會到吉林，就「推動林下經濟健康發展」進行考察，有幸實地觀摩人參的播種、採挖和鑒定全過程，對「百草之王」有了更深入了解。

韓國正官庄在香港較受歡迎，主力產品為圓參(農田人工遮蔭種植)。吉林人參除有圓參，還有移山參(先在農田培育再移栽到山林)，又以野山參(林下播種後自然生長滿15年以上)為上品。

吉林各品類人參的總產量佔全國85%、全球70%，然而，大產業下的好產品，卻常常賣不到好價錢。「人參蘿蔔價」問題很大程度涉及品質控制、品牌包裝和市場推廣，更重要是消費者信心，需要為政府結合高效市場予以破解：由政府做好監管，制訂嚴格統一的產品標準，搭建溯源體系，嚴厲打擊造假，加強抽查檢測；企業既要守牢質量底線，亦要擔當推廣經營主力，按照市場需求組織生產，助力零散參農走向規模化經營，同時要拓展市場，讓人參不單作為中藥材、養生膳

食，也要參考韓國成功經驗，充分挖掘年輕消費市場潛力。

正官庄把圓參分為天、地、良、切四級，簡單易明。吉林人參除有不同品類，各品類內部又各自設有分級，加上產區眾多，名目繁雜，容易混淆，以次充好，消費者不時墮入陷阱。建議集中資源打造「長白山人參」公共品牌，落實標準化的分級制度與產品標示，讓消費者看得懂、查得到，買得放心、吃得安心。

香港於2017年成立政府中藥檢測中心，國際認可的檢測技術可以為吉林人參產品提供科學權威驗證以及品質背書，助力實現優質優價。

香港是內地優質產品走向國際市場的重要貿易窗口，寧夏葡萄酒便是借港「出海」的成功範例，更在港設立了體驗館，吉林人參大可借鏡。

憑藉完備的國際貿易網絡，香港可進一步發揮「引進來、走出去」的角色，以香港所長服務國家所需，助力內地優質產品開拓東南亞、「一帶一路」沿線市場，走向世界。