

# NOVO LAND首輪336伙 9小時沽清

## 料套現約20億元 豪客1900萬購兩伙

### 銷情理想



◀NOVO LAND第1A期昨日首度開賣，場面熱鬧。

全城人氣新盤新地(00016)屯門NOVO LAND第1A期，挾低開同區最多逾三成及新界西北歷來票王大收旺場。昨日首輪推售336伙，市傳9小時沽清全數單位，料套現約20億元。另據指約26組大手客掃貨，最大手一組斥1900萬元買入兩伙三房。該盤的銷情為近日沉悶樓市氛圍打開缺口，造就本月新盤成交爆升至逾900宗，惟全月埋單仍不足1000宗，按月跌三成。

大公報記者 梁穎賢(文、圖)

NOVO LAND 1A期賣前收逾1.9萬票，56人爭一伙，票數榮膺新界西北歷來新盤收票王。昨日挾票王強勢開賣，主要分A、B兩組揀樓。A組再拆分三節揀樓時段，共有102伙可供選購。A1組只限認購三房；A2組則為買入兩伙至四伙的大戶；A3組則為選購之前兩組剩餘單位。據消息指，總括A組共賣出約98伙，其中透過A2組大手掃貨的大手客共約26組，共分53伙，最大手一組斥1900萬元買入兩伙三房。

### 今年第五個即日清新盤

輪到B組於中午12時半接力揀樓，有見疫情近日再度升溫，發展商以減低人潮聚集風險，B組拆散多達8節揀樓時段，每組只容納有限籌數，並將買家分散於不同樓層地點排隊，現場氣氛熱鬧，秩序井然。

據市場消息指，一房及三房單位最搶手，先後沽清。全數336伙截至昨晚6

時搶購一空，料套現約20億元。是今年第5個首日開賣即日清新盤，為近日濃烈觀望氣氛注入動力。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，NOVO LAND開價吸引，加上區內發展配套成熟，亦具發展前景，客源以用家為主，佔比達八成，屬近期比率較高的新盤，料沽清機會高。該行錄得一組大手客戶斥資約1900多萬元購入兩伙三房單位，由區內家庭購入自用。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，該行一組大手客斥資約1200萬元，購入NOVO LAND第1A期兩伙開放式及一伙一房自住及投資。該行自用住宅則佔七成，其中80後及90後年輕人佔比達八成以上。

### 一手成交料按月跌三成

對於本月銷情，陳永傑指，受加息影響，近期樓市氣氛較為觀望。預計本

月一手成交量千宗以內，比上月約1300宗跌三成。新盤要開價平，有剛性需求，市場就會有承接。近期新界東、西同時有新盤開售，料客戶重疊性不大，亦可被市場吸納。待市場適應加息消息，下月市況有望改善。

布少明預期，本月一手錄約1000宗成交，按月雖有所回落，惟相信下月發展商以低市價推盤策略奏效，兩個矚目新盤都可錄得理想銷情下，一手成交宗數有望倍升至逾2000宗。

另恒地(00012)旗下粉嶺北 ONE INNOVALE Archway，示範單位昨首日對外開放，參觀氣氛不錯。項目首推123伙，今日開始接受認購登記。

新盤市場飽受NOVO LAND及Archway搶焦點，其餘貨尾盤成交疏落，昨日全靠NOVO LAND撐場，總括市場消息昨日錄逾340宗成交，帶挈本月一手成交逾900宗。

### NOVO LAND買家心聲

#### 蔡先生：看中交通優勢

年僅30歲的頭籌買家蔡先生，由慈母資助首期下，人生第一次置業便可斥800萬元上車，買入一伙三房自住。蔡媽媽接受傳媒時笑逐顏開，指因於截票當日才入票，估不到幸運地抽中頭籌，會幫手支付首期，因負責供樓。蔡先生本身經營網購生意，於日本及美國有倉，故即使加息會加重供樓開支，亦有力負擔，買樓前亦有計過數。蔡本身居住將軍澳，睇中該盤交通不錯所以入市。



#### 梁氏夫婦：加息應付得來

梁氏夫婦本身租住NOVO LAND附近，是區內由細住到大的街坊，坦言見證項目的發展，並對該盤期待已久，之前有睇過二手樓，但本身較喜歡新樓，加上項目價錢合理，會所設施又適合小朋友使用，於是入票認購，圓夢以800萬元買入三房自住。直言若香港加息的確加重供樓負擔，不過應付得來，笑言「最多出少啲街食飯」。



## 「將中」兩房698萬沽 價位重返三年前

【大公報訊】息風殺到，二手爆蝕讓環價潮。自美國再重手加息後，將軍澳區過去兩日最少近30宗劈價個案，其中將軍澳中心一伙兩房剛以698萬元易手，重返2019年11月低位。

香港置業將軍澳首席分區董事劉浩勤表示，美國重手加息後，不少區內放盤業主主動減價求售，過去錄得約30宗減價個案，減幅由不足1%至3.4%不等，惟減價後成交不多。

其中將軍澳中心7座低層D室，實用面積384方呎，兩房間隔，向東南望園景，剛以698萬元易手，呎價18177元，成交重返2019年11月樓價上升前的低位。

### 樓價下半年料窄幅上落

劉浩勤指，前特首林鄭月娥於2019年10月實施放寬按揭計劃，樓價之後扶搖直上，意味上述成交價時光倒

流近三年。業主2001年以140.6萬元買入，持貨21年賺逾557萬元。

此外，昨日出席公開場合活動的會德豐常務董事黃光耀表示，美國加息後，本港接連有銀行上調H按封頂息率，惟本港利息仍處低位，買家對加息早有準備，相信不會影響市民入市意欲，料下半年樓價將於3%至5%窄幅上落。

### 主要新盤昨日成交

新盤	售出伙數	發展商
屯門NOVO LAND第1A期	336	新地
屯門飛揚	2	長實夥新地
日出康城凱柏峰II	1	信置夥嘉華及招商局置地
旺角利奧坊·壹隅	1	恒地
元朗錦上路站柏瓏II	1	信置夥嘉華及中國海外
屯門恒大·瓊瓏灣II	1	恒大

總數：342伙

## 內地研擴養老理財產品試點範圍

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：養老理財產品試點範圍有望擴容。中國銀保監會副主席梁濤昨日表示，去年以來，銀保監會正式啟動了養老產品試點，目前有23.1萬投資者累計認購了逾600億元(人民幣，下同)的養老理財產品，「下一步將在充分總結的基礎上，研究適時進一步擴大試點的範圍。」

梁濤在2022中國財富論壇上指出，積極應對人口老齡化，通過提供養老理財等金融產品，解決居民在不同生命階段收入與支出的平滑問題，滿足居民多層次養老需求。

申萬宏源首席策略分析師王勝坦言，中國擁有巨大的個人養老金藍海市場，參考美國家庭金融資產中約12.2%配置到養老金個人賬戶的比例估算，2019年中國家庭金融資產約325萬億元，長期對應個人養老金賬戶規模約40萬億元。王勝並指，銀行、保險、基金等均已推出個人養老金金融產品，上述金融機構中，銀行的渠道優勢最明顯，相信銀行系統未來在產品宣傳上將聚焦「養老」功能，產品設計將偏長期投資，並注重風險控制和收益的穩健性。

### 影子銀行較峰值壓降34萬億

此外，中證監副主席方星海在同一場合表示，私募證券基金要充分利用日益豐富的期貨、期權產品，開發更多符合不同投資者需求的基金產品，把更多的居民儲蓄吸引到證券市場中來，為市場穩定發展做出貢獻。

在談到「風險防控」話題時，梁濤指出，經過持續的整治，中國類信託銀行風險明顯收斂，存量資產大幅度壓降，截至

上月末，規模較歷史峰值壓降超29萬億元(約33.7萬億港元)，有效遏制了資金的脫實向虛。

「近年來，影子銀行治理成效顯著，但是部分產品結構複雜，槓桿水平高，隱藏的風險依然較大。」梁濤提醒，一些銀行對表內非標投資風險管理不到位，資產分類和撥備計提標準顯著低於表內貸款，部分高槓桿企業借助非持牌機構登記發行所謂的融資計劃獲得資金，穿透後實質為企業的自融安排，隱蔽性強。此外，一些機構可能借助不當的金融創新，衍生出影子銀行的新變種，誘發影子銀行風險反彈回潮，對此應保持必要警惕。

評級機構穆迪的數據顯示，去年中國廣義影子銀行資產減少2.19萬億元，至57萬億元，截至去年末，影子銀行資產佔名義GDP的比例已從2020年底的58.3%，下降至49.8%，錄2013年以來新低。

穆迪副總裁李秀琴認為，在中國監管機構對過制金融體系風險的持續關注下，中國的影子銀行資產規模正迅速萎縮。她並預計，今年總體經濟槓桿或略有上升，由於監管部門已採取了行之有效的措施，新增的監管措施或會減少，今年影子銀行資產下降的速度或有所放緩。

持續拆解高風險影子銀行方面，梁濤介紹，將加強類信託銀行風險監測，持續壓降高風險影子銀行業務。嚴禁多層嵌套、資金空轉、脫實向虛、偽金融創新等行為。金融機構要認真落實資管新規，按時完成銀行理財、信託等存量個案資管業務整改，防止再次通過交叉性金融產品無序加槓桿。

## 易趣網的電商往事

### 財經分析

李靈修

中國電商鼻祖「易趣網」日前公告，將於8月12日起關閉網站，停止運營。易趣網的傳奇不僅限於在內地首創了C2C(Consumer-to-Consumer)電商模式，更因其創始人邵亦波頭頂「馬雲最忌憚宿敵」的光環。馬雲曾在接受媒體採訪時表示，「如果邵亦波不退出易趣，我就不會創辦淘寶。」

邵亦波自幼被視為大頭神童，11歲即奪得華羅庚全國數學競賽金牌。17歲讀高二時，他跳級入讀哈佛大學本科，並成為49年後首位獲得該校全額獎學金的中國人。在校期間，邵亦波曾有高盛實習經歷，畢業後又在波士頓諮詢公司(BCG)工作兩年。正是憑藉在金融行業的資源積累，邵亦波很快拿到第一筆創投資金，並於1999年回到上海創辦易趣網。

易趣網複製了當時在美國大火的eBay模式，搭建內地首個C2C(個人對個人)平台，用戶只須繳納一定費用，便可開設網店、上架商品進行交易。平台上線後兩個月交易額就突破1000萬人民幣，成立三個月即獲得三家美國風投機構的投資。2002年3月，eBay向易趣網注資3000萬美元，平台更名為「易趣eBay」；9月份，易趣開始

對賣家收取商品交易服務費。2003年易趣eBay登上頂峰，在內地C2C電商的市場佔有率達到80%，該年6月eBay以1.5億美元收購了易趣網剩餘股份，成為了當時轟動全球互聯網的跨國併購案。

據估算，邵亦波持有易趣網30%股份，若保留至eBay最後一次收購才退出，套現金額可達7000萬美元，按照當時的匯率兌換約為6億元人民幣。彼時邵亦波年僅29歲，可謂少年得意。

然而，2003年也是中國電商格局巨變的轉折點。按照當時eBay的收購協議，邵亦波將繼續在公司CEO的職位上留任四年。但在交易完成的三個月後，邵亦波的岳父在上海去世，懷孕中的妻子深受打擊而執意移民美國。邵亦波就此離開易趣eBay，也告別了中國電商江湖。而就在eBay收購易趣網的前後，馬雲在阿里巴巴原有B2B(商戶對商戶)業務的體系之外孵化出了C2C平台「淘寶網」，但該年的市場佔有率僅為7.8%。

為吸引更多商家入駐，淘寶網率先宣布免收在線開店費用，並在次年先後推出「阿里旺旺」與「支付寶」。前者大幅提升了店家與買家之間的溝通效率，後者則打通了支付渠道，通過引入第三方支付的方式增強了消費者對於網購的信任。反觀易趣eBay，被eBay全



▲邵亦波憑藉在金融行業的資源積累，1999年從美國回到上海創辦易趣網。

資控股後失去了決策權，所有工作都需要得到美國總部批准後才能開展。坊間傳聞，易趣eBay若想修改後台的一段代碼，走流程都需要九個月的時間。至2006年，易趣eBay的市場份額已下滑至29%，而淘寶的市場份額已經接近70%。

由於始終堅持付費經營模式，eBay在中國市場遭遇了嚴重的水土不服，最終在2006年將易趣網出售予TOM在線，重組後的公司更名為TOM易趣。但此舉並未挽回易趣網的頹勢，TOM在線2007年財報顯示，易趣網帶來的虧損高達1.04億港元。其後的經營狀況每況愈下，到了2010年，TOM在線再未在財報中披露過易趣網的經營情況。