

# 屯門新盤首推188伙 5小時搶清

## 本月一手成交料達千宗 二手樓價恐回落2%

新盤於淡市再報捷，獨家上陣的新地（00016）旗下屯門NOVO LAND 2A期打響6月頭炮，昨日首輪以價單形式推出188伙，結果不負眾望，發展商表示，5粒鐘極速搶清。資料顯示，這是今年以價單形式推出的12個新盤中，第6個即日清項目，新地更包辦其中4席。展望本月，業界預計，一手成交料達千宗，二手樓價恐回落1%至2%。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

NOVO LAND 2A期賣前共收5315票，相對昨日發售的188個單位，超額認購逾27倍。發展商大致分兩組揀樓，購買指定的3房單位或大手掃貨歸入A組，該組再拆細三節揀樓，並於早上10時10分前報到，連隨展開揀樓程序，市傳A組共沽出27伙，當中僅有的18伙3房亦於該組別全部獲認購。

輪到戲肉的B組，第一節安排頭50號A至C籌到場揀樓，於11時開始報到，準買家絡繹不絕，保守估計最少300人到場，人龍於兩層之間打蛇餅，非常熱鬧。其後的B2組，於12時開始報到，但不少心急準買家提早到場，聚集一旁等候。扣除A組已獲認購的27伙，即尚餘可揀選單位161伙，約於下午近3時已全數一件不留，整批188伙閃電於5粒鐘搶清，延續項目之前推售共4期每輪近鋪鋪清的氣勢。

### 中原：有買家1340萬購兩伙

翻查資料，今年至今共有13個新盤推出，其中12個以價單形式發售，計及NOVO LAND 2A期昨日銷情，期內有6個項目均即日搶清，當中新地系的樓盤佔4個，包括NOVO LAND系及白石角University Hill系列，其餘兩個為會地藍田的KOKO ROSSO及華懋何文田站頂瑜一1B期。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該盤188伙全數獲認購，該行最大手客戶斥約1340萬元購入兩伙兩房戶。客源分布方面，一半為之前期數的向隅

客。新界客佔七成，九龍港島分別佔兩成及一成。

### 美聯：投資者佔比升至三成

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，NOVO LAND早前開賣的期數交樓質素理想，帶動是次投資客比例上升至三成，該盤生活配套成熟完善，預期入伙後呎租可達42元，租金回報理想，故吸引用家及投資客追捧。

整體市況方面，陳永傑表示，本月首9天，一手僅錄約75宗成交，表現差強人意，若計及NOVO LAND 2A期，首10日仍不足300宗成交，市場正等待好消息，如財政司司長陳茂波日前宣布或放寬首置客按揭成數，部分首置客或等待措施落實，現階段較猶豫。幸而豪宅市場不受影響，近日一手豪宅成交漸見增多，預計本月下旬成交會進一步轉旺，料6月一手成交可達1000宗。

布少明亦認為，受加息陰霾影響，市場觀望氣氛濃厚，預期6月仍由一手主導，若洪水橋新盤可趕及於本月開售，一手成交量預期可增至1500宗水平；二手市場則繼續受壓，預期回落至2400宗水平，樓價亦會因而降1%至2%。

其餘新盤方面，信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港匯系列，昨日連沽3個單位，套現逾6419萬元。項目本月暫售8個單位，套現逾1.69億元，年內則累售180伙，套現突破40億元，開盤至今累積賣出993伙，吸金逾158.89億元。



NOVO LAND 2A期昨日首輪發售，售樓現場大打蛇餅。

### 上半年首輪即日沽清新盤（以價單形式發售）

| 新盤                       | 首推單位 | 收票    | 超額（倍） | 首日售出伙數 | 佔比（%） | 發售日期  | 發展商 |
|--------------------------|------|-------|-------|--------|-------|-------|-----|
| 屯門NOVO LAND 2A期          | 188  | 5315  | 逾27   | 188    | 100   | 6月10日 | 新地  |
| 大埔白石角University Hill 2B期 | 160  | 逾7700 | 47    | 160    | 100   | 5月13日 | 新地  |
| 大埔白石角University Hill     | 150  | 10398 | 逾65   | 150    | 100   | 4月29日 | 新地  |
| 何文田瑜一1B期                 | 179  | 9600  | 52.6  | 179    | 100   | 3月25日 | 華懋  |
| 屯門NOVO LAND 2B期          | 352  | 10691 | 29    | 352    | 100   | 3月4日  | 新地  |
| 藍田KOKO ROSSO             | 148  | 6594  | 43    | 148    | 100   | 2月24日 | 會地  |

### 買家心聲

斥資約800萬元購入一伙3房，本身在內地工作，需經常穿梭兩地，睇中由該盤揸車前往深圳灣關口方便，車程只需15分鐘，於是買入自住。是次以首置名義入市，毋須繳交辣稅。雖然早前本港銀行加息，對其負擔能力無太大影響，不過並不看好後市發展，坦言樓價會下跌，但單位用作自住，所以沒有考慮樓價跌的因素。

斥800萬自住 無考慮樓價跌



廖先生

黃小姐



睇好新界西北發展 預計項目升值15%

本身居於何文田區，睇中樓盤具備大型會所及商場等配套，於是入票認購，意外地首次入票便一擊即中，於是動用800萬買入3房戶，暫未決定自住或投資。黃小姐又稱，選購該盤原因非常睇好新界西北發展，將來發展較集中，但必須要買入如NOVO LAND般的大型指標屋苑，就如當年的沙田第一城，絕不能購買單幢樓，認為NOVO LAND樓價未來有10%至15%上升水位。

## 天鑄銀主盤4700萬沽 6年貶值32%

### 二手見血

市況低迷，二手屢見血案。市場消息指，何文田天鑄一伙銀主盤剛沽4700萬元，較購入價近7000萬元狂蝕逾2260萬元。

市場消息，天鑄7座高層D室，已淪為銀主盤，由銀主接收後放售，實用面積1479方呎，剛售4700萬元，呎價31778元，較2017年6月購入價6961.8萬元，賬

面貶值逾32%。

何文田二手血淚成河。市場消息，皓畋第10座高層C室，2房間隔，實用面積583方呎，向西南，成交價1180萬元，呎價20240元，業主2017年11月購入價1425.4萬元，賬面勁蝕245.4萬元，貶值17.21%。

市況膠着，二手成交結冰，市場以租

務為主。西南九龍維港匯I入伙在即，連錄多宗預租個案。

中原地產匯豐分行經理李芳表示，維港匯I 3B座高層E室，實用面積319方呎，1房間隔，剛以月租1.75萬元租出，呎租55元，相對2021年一手購入價849萬元，租金回報近2.5厘。該盤現時放租盤逾50個，每呎叫租約55至65元不等。

## 傳為下一起訴目標 Crypto暫停美部分服務



早前美國證券交易委員會（SEC）起訴幣安及Coinbase，引發了加密貨幣市場波動，盛傳SEC將加密貨幣交易所Crypto.com列為下一個起訴目標。Crypto.com則宣布，於6月21日停止向美國機構用戶提供服務，解釋因當前市場條件下，美國機構需求有限，此舉只為「精簡業務」，且僅針對美國機構客戶，不影響普通零售用戶。

### 機構客戶受影響

分析相信，Crypto.com做法是規避

美證交會提告，主要由於其平台有提供被SEC點名的Solana、Cardano等多種代幣，以及提供質押服務。

Crypto.com在全球擁有數百萬用戶，其提供的服務包括買賣加密貨幣、質押、借貸，甚至還提供Visa借記卡。據加密KOL CryptoTea報道，被SEC列為證券的SOL、SAND、MATIC、MANA、ALGO等代幣均在Crypto.com平台上架。此外，這家總部位於美國的交易所，還推出原生代幣CRO並提供質押服務，這些都可能被監管機構視為證券出售行為。

另外，對於SEC起訴幣安及Coinbase的影響，知名金融博客Zero Hedge分析指，SEC的行動表明，他們可能正準備對該行業進行更大規模

的打擊。市場人士指出，幣安和Coinbase是全球最大兩家加密貨幣交易所，佔全球加密貨幣交易市場的一半，故SEC對這兩家巨頭動手，或反映美國監管機構可能對加密市場進行有史以來最嚴厲的監管。

Zero Hedge指，有關訴訟的結果，或令SEC將加密貨幣定為非法，又指若比特幣做得越好，作為貨幣和交易媒介的接受程度越高，政府將其定為非法的可能性就越大，主因是它在與美元競爭。

面對美國步步進逼，Coinbase首席執行官Brian Armstrong曾指出，美國當局對加密行業監管不確定性越來越大，其加密貨幣交易平台將考慮撤離美國。

## 人工智能顛覆「應試教育」

### 財經分析 李靈修

又到一年高考季。一方面，今年內地高考人數創歷史新高，近1300萬考生奔赴考場，這也意味著畢業後的就業競爭壓力空前。另一方面，GPT對傳統教育及勞動力市場的影響正逐步顯現，大學也需要考量如何適應人工智能新時代。

目前內地高校還未對各類AI工具的使用做出清晰指引。但今年早些時候，香港大學就曾去信學生，明言校方禁止在課堂、功課和其他評估中使用ChatGPT或其他AI工具，若學生需使用則要事先取得課堂講師書面許可，否則當作抄襲處理。無獨有偶，紐約教育局也曾因為擔心「GPT對學生學習產生負面影響」，限制在紐約市公立學校的網絡上使用ChatGPT。

然而，以GPT模型為代表的新一代AI技術，對生活工作學習的滲透可謂是方方面面，校方無法有效阻止學生使用人工智能工具。最為務實的做法，其實是調整原有的教學方式與考評體系。

譬如，東亞國家普遍採用「應試教育」模式（Exam-Oriented Education）出來的學生應試能力都極強，過去都是通過死記硬背、拼命刷题取得更高的分數。但人工智能的深度學習能力遠超人類，特別GPT-4又具備了聯網功能，在應試方面有着顯著優勢。在此趨勢下，

「回答問題」已不再是衡量學生能力的黃金標準，提出高質量的問題變得更加重要。當然，這也對老師提出了更高要求，教學不再是單純的知識灌輸，更要增加對創新能力的訓練。簡單來說，就是從學「做題套路」到學「發散思維」。

事實上，當下的美國考評體系正在發生轉變。從外媒報道來看，不少大學都在增加面試環節的比重，從而規避GPT因素去考察個人能力。

此外，由於企業都在擁抱人工智能技術，大學必須培養學生掌握AI工具的能力，以增加後者的職場競爭力。非營利組織「世界經濟論壇」4月份曾公布一份調查報告，在接受訪問的803家企業中，約有75%的企業預計將在五年內採用AI技術。

該報告預測，由於AI技術的快速迭代，至2027年全球將新增6900萬份工作，同期會有8300萬份工作消失，即淨減少1400萬份工作，相當於全球目前就業崗位下降2%。

因此，學生在選擇大學專業時要慎重考慮，以適應人工智能時代的發展趨勢。目前來看，GPT的普及將減少2600萬個資料輸入及行政方面的工作崗位，包括收銀員、售票員、數據輸入和會計等職業。與此同時，企業需要額外僱用員工使用並管理AI工具，其中涉及數據分析師、科學家、機器學習技術專家、網絡安全專家等領域。

## 出售內地七項物業？領展：消息不實

【大公報訊】針對出售內地7處物業的傳聞，領展（00823）澄清，消息不實。

早前有內媒指出，領展計劃出售內地7項物業，包括6個零售物業及一處辦公樓，其中2個位於北京，為領展購物廣場，中關村與領展購物廣場、京通；2個位於上海，為領展企業廣場，以及持有50%股權的七寶萬科廣場；2個位於廣

州，為領展購物廣場，廣州和廣州天河領展廣場；最後一處是位於深圳的領展中心城。

相關資產為領展於2015至2021年期間收購，收購總價值約283.23億元（人民幣，下同），其中上海領展企業廣場價格最高，為66.26億元，其次為深圳領展中心城，對價66億元。

對於內媒報道領展有意出售物業的

消息，領展發言人做出澄清，指有關報道並無根據，公司目前亦沒有任何行動按《上市規則》、《房地產投資信託基金守則》及其他規例的監管要求須公布。領展是房地產的長期投資者及管理人，致力於以不同方式提升基金單位持有人的價值，承諾若有須披露的信息，將會按照相關條例及監管要求，盡快向市場公布。