

六新盤本月搶客 4660伙登場

啟德海灣做前期開賣準備 天榮站YOHO待批預售



▲啟德海灣提供2138個單位。

9月有機會發售新盤		
新盤	單位量	發展商
啟德區 啟德海灣	2138伙	嘉華國際、會德豐地產、中國海外
天水圍天榮站 YOHO WEST第1期	1393伙	新鴻基地產
屯門掃管笏 凱和山	693伙	路勁、深圳控股
黃大仙 薈鳴	230伙	宏安地產
薄扶林 VICTORIA COAST	118伙	華懋集團
灣仔 春園街32至40號項目	88伙	會德豐地產
總數	4660伙	



▲YOHO WEST毗鄰輕鐵天榮站。

油塘新盤大平賣引爆市場購買力，眾盤密謀出擊搶客。9月最少有6個全新盤登場，提供4660伙，其中由嘉華國際（00173）牽頭發展的啟德海灣規模最大，共2138伙，該盤於年初開始部署，近日積極與代理進行簡介會，開賣漸露曙光。此外，新地（00016）旗下天水圍天榮站YOHO WEST亦宣布本月參戰，共提供1393伙。

大公報記者 梁穎賢

啟德海灣早已取得預售樓花同意書，並於年初展開開銷，當時發展商看好香港與內地全面通關及新增「高端人才通行證計劃」，有助帶動北水來港，憧憬經濟活動全面復常，遂積極部署推售，惟上述利好因素的刺激效應未如預期，一手市場成交放緩，其間更有多個新盤相繼減價促銷。直至最近，長實（01113）旗下油塘新盤親海軒開出深水炸彈價，引爆市場購買力，該盤多輪開售後接近沽清，尚餘大批向隅客，啟德海灣發展商看準時機，近日積極出動與代理進行簡介會，為部署多時的銷售鋪路，推售計劃終露曙光。

啟德海灣共2138伙，涵蓋一房至三房戶，主打兩房單位。項目為啟德第4A區1號住宅地，2019年7月以127.4億元成交，以可建樓面約107萬方呎計，每呎樓面地價約11842元，為該區最平地價，若計及建築費，每呎成本達1.7萬至1.8萬元。

另一邊廂，新地天水圍天榮站1期YOHO WEST，提供1393伙，單位數目緊次啟德海灣。發展商預期售樓紙可望月內批出，並連隨推售，有望月底展開首輪銷售。

天榮站上蓋項目共提供約2000伙，分兩期發展，其中YOHO WEST建有4座住宅大樓，名稱與元朗YOHO系列近似，原因兩盤同位處新界西北部、YOHO WEST另一賣點是毗鄰輕鐵天榮站。

凱和山短期上載樓書 月中賣

路勁地產夥深圳控股（00604）合資發展的屯門掃管笏凱和山，早前已取得售樓紙，部署短期內上載樓書及開放示範單位，可望月中推售。該盤由4座大樓組成，共693伙，間隔由開放式至四房，另設特色戶及14間洋房。預計關鍵日期為2024年6月底。

另外，華懋集團旗下薄扶林豪宅項目VICTORIA COAST，以及宏安地產（01243）黃大仙薈鳴，不約而同於剛過去的周三（8月30日）齊齊宣布本月加入戰團。

華懋銷售總監封海倫表示，VICTORIA COAST已完成翻新工程，翻新費用及過程與興建一幢全新樓無異，耗資高達6億元。擬定月初上載樓書及以預約形式開放現樓，傾向全盤採用招標形式發售，定價參考南區一手項目，強調會以市價出售，有意提

供靈活付款計劃。

項目為兩座30層高住宅大樓，提供118伙，實用面積由1356至1367方呎，主打兩房及三房戶，各佔一半。

黃大仙與灣仔重建項目參戰

此外，宏安地產執行董事程德韻指出，旗下黃大仙重建項目薈鳴，樓高23層，共有230個單位，涵蓋開放式至兩房，特色單位佔其中20伙。項目部署本周上載樓書，示範單位連同開放，定價參考同區項目。預計關鍵日期為2025年4月30日。

至於會德豐地產旗下灣仔春園項目亦計劃月內推售，該盤提供約88伙，屬重建項目，毋須售樓紙，可隨時推售。

展望後市發展，中原集團行政總裁施俊傑表示，今年經濟逐步復常，上半年整體樓市較去年有所改善，第一季樓價快速反彈，雖然第二季整體成交量下跌，但市場剛性需求不減，部分買家對後市較為觀望，待後市明朗化後，相信購買力會陸續釋放，對後市不宜過分看淡。近期發展商紛紛減價吸客，且成效顯著，相信一手成交轉旺有助帶動市場整體氣氛。

一手成交1191宗 五個月新高

市況好轉

8月共有4個全新盤推出，帶動一手成交。據一手成交紀錄顯示，8月新盤成交1191宗，較7月的625宗，急增566宗或90%，是今年3月錄逾2000宗後近5個月最旺，其中長實（01113）油塘親海軒兩期共售868伙，套現逾56億元，膺8月賣樓雙冠王。

親海軒I及II挾收票破紀錄之勢連推兩期共886伙，至今累售868伙，吸金逾56億元，膺8月銷售及吸金雙料冠軍，尚餘18伙大多屬特色及三房戶，由於價錢略高，有待市場消化。

另外，信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及招商局置地（00978）合作發展的日出康城凱柏峰III，累沽81伙，套現逾6.5億元。



▲親海軒為8月份銷售及吸金雙冠。

居屋回穩 買賣359宗按月彈3%

終止跌勢

據美聯綜合土地註冊處資料顯示，8月二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）買賣註冊量錄359宗，按月上揚2.9%；涉及金額約16.04億元，按月微升0.4%。雖然宗數及金額按月止跌，但仍然為9個月次低水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，二手居屋成交中，逾600萬元個案佔44宗，按月升約33.3%，表現為各銀碼之中最好；其次是400萬元或以下個案，期內錄121宗，按月多約12%；反觀，

宗數最多的逾400萬至500萬元二手居屋，8月錄128宗，按月跌約3%；至於錄66宗的逾500萬至600萬元個案，按月更跌約13.2%。

富康花園交投颯1.7倍

若以8月份二手註冊量最多的居屋屋苑劃分，宗數最多的4個屋苑均按月上升。九龍灣麗晶花園及天水圍天盛苑各以9宗排首位，同步按月升約八成；將軍澳富康花園與屯門兆康苑均以8宗緊隨其後，前者急升近1.7倍，後者升約1倍。



隨着政策持續發力，以及A股上

各界看好9月A股表現

申萬宏源證券	「低預期、低倉位、強政策催化」環境中，市場對未來政策持續催化的預期已經上修，A股將啟動反彈行情
中金公司	穩增長政策預期持續強化背景下，A股將朝着「大勝小、價值優於成長」的方向，建議以「政策引領」為主線，兼顧科技成長細分領域
招銀資本市場研究所	政策與經濟博弈下，A股大盤震盪的時間或偏長，但大方向趨向上，滬綜指主要運行區間或在3000至3400點
浙商證券	A股迎來「估值底」和「情緒底」的共振，隨着穩增長政策和活躍資本市場政策的持續發力，A股迎來底部布局窗口

大公報記者倪巍晨整理

A股掀回購潮 預示市場見底

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：股票回購正成為「活躍資本市場、提振投資者信心」的主要抓手。Wind數據顯示，今年首8個月A股已有1489家公司開展回購（含實施回購、股東大會通過、董事會預案、股東提議等），其中8月份共有435家A股公司開展回購。分析認為，上市公司用「真金白銀」回購，是市場見底的重要信號，加之其他方面的利好措施，將推動市場走出低迷。

有助增強投資者信心

中南財經政法大學兼職教授譚浩俊認為，上市公司回購股票可增強投資者

對公司的信心，並從側面反映企業現金流的充足，同時可通過回購減少股票流通量提升股票價值。他強調，回購股票的公司愈多，產生的正向效應將愈大，加之其他利好措施，就可推動市場走出低位。

從歷史上看，A股上市公司回購增加，較多發生在市場階段性偏弱、估值偏低階段。中金公司的報告稱，今年公司回購計劃主要用於「股權激勵」，「市值管理」類回購的佔比偏低。

星圖金融研究院研究員武澤偉預期，未來將有更多公司在股市階段性調整期低價搶籌，「上市公司集體回購是股市見底的重要信號」。

政策持續發力 滬綜指上望3400點

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：受股票印花稅減半，以及調降融資保證金比例、優化IPO和再融資節奏、進一步規範股份減持行為等利好政策帶動，A股市場情緒顯著提振，滬綜指及深成指上周五（1日）分別收報3133點及10463點，全周各漲2.26%和3.29%。分析稱，目前A股估值、投資者情緒和投資行為等均已呈現偏底部特徵，隨着政策持續發力背景下，加上內生增長動能的修復，上市公司盈利底部料漸顯現，A股當前位置的機會大於風險。

招銀資本市場研究所團隊稱，A股後市關鍵看政策和經濟是否有所改善，隨着政策的相繼出台，其效果經過一段時間積累後應有所顯現，「政策逐步驅動下，預計9月到年底，經濟增速將邊際上行」。滬綜指的上方運行空間約在3400點附近，3000點附近是底部區域。

申萬宏源證券策略首席分析師王勝表示，上周內地迎來一系列政策組

合拳，包括印花稅、IPO、再融資、減持等政策優化，在「低預期、低倉位、強政策催化」環境中，市場對未來政策持續催化的預期已經上修，A股將啟動反彈行情。

值得一提的是，8月美國ADP就業數據不及預期，美債收益率也開始回落。王勝提醒，目前A股面臨的海外環境壓力得到階段性緩和。隨着各地「認房不認貸」政策的逐步落地、房貸利率下調的兌現，一旦後續社會融資、房地產銷售等核心經濟指標出現持續性恢復，A股本輪反彈行情就更具可持續性。

企業盈利增長料勝上半年

7月底以來，有關房地產、地方政府化債、資本市場建設等領域的支持政策持續發力。中金公司研究部首席國內策略分析師李求索觀察到，A股市場估值、情緒、投資者行為等均已呈現偏底部特徵。隨着經濟增長內生動能的修復、工業生產者出廠價格指數

（PPI）等價格指標的觸底回升，上市公司盈利底部將逐漸顯現。下半年A股盈利增長有望好於上半年，「A股當前位置的機會大於風險」。

配置建議方面，中金公司策略團隊認為，A股市場風格將朝着「大勝小、價值優於成長」的方向。鑒於當前政策環境保持積極，且政策仍處發力期，建議以「政策引領」為主線，兼顧科技成長細分領域。具體看，房地產產業鏈等政策重點支持領域仍是市場交易主線，而受產業催化的部分科技成長細分領域，同樣值得布局。

布局房地產與科企板塊

王勝提示，應把握市場反彈過程中的高彈性方向。一是房地產板塊，房地產是仍有「政策想像空間」的方向；二是數字經濟板塊，短期其風險偏好得到修復，回調後性價比佔優；三是高分紅的央企上市公司，得益於中特估政策的密集催化，運營商高分紅得到驗證。

碧桂園境內債獲展期3年 涉39億人幣

【大公報訊】據內地媒體引述消息人士透露，碧桂園（02007）旗下首隻尋求展期3年方案的境內債券「16碧園05」已獲足夠票數支持。「16碧園05」原定昨日到期，之前展期方案的投票時間曾兩度延後，最終推遲到9月1日晚上10時進行。

「16碧園05」於2016年9月2日發

行58.3億元（人民幣，下同），最新餘額39.04億元。展期方案顯示，碧桂園將於債務到期日償付利息，並分3年償還本金，每個賬戶給予10萬元的「小額兌付」。到期後的第1、2、3個月分別支付2%，第12個月支付10%，第24個月支付15%，第30個月支付25%，第36個月支付餘下44%。

此外，碧桂園為持有人提供增信措施，將以多項資產提供質押擔保，包括福建龍岩市津湖源著項目所屬公司穿透後94.45%的股權收益權、山東煙台市海陽十里金灘項目所屬公司穿透後90%的股權收益權、江蘇省淮安市楚州印項目所屬公司穿透後100%的股權收益權。