

蝕讓潮不停 麗港城三年輸230萬

康城LP6今年28宗見紅 一房戶五載跌價18%

樓花按揭保險放寬後，二手交投更低迷，市區及新界屋苑均錄蝕讓成交，其中觀塘麗港城有三房戶以806萬元易手，3年貶值174萬元，連雜費料共蝕約230萬元；同區居屋順緻苑有兩房戶以410萬元沽出，原業主持貨4年賬面勁損手百萬元，蝕幅達22%。

大公報記者 林惠芳

油塘親海駁上月低開盡吸市場購買力，對周邊二手市場的衝擊未散。市場消息指，麗港城剛錄本月第二宗大額蝕讓，單位為5座高層E室，實用面積687方呎，三房套間隔，原業主於2020年6月買入自住，今年額外印花稅（SSD）鬆綁之後隨即放盤，連減多口價後，僅以806萬元沽出，實用呎價11732元，較銀行網上估價864萬低約7%。據了解，原業主3年前買入價980萬元，現賬面損失174萬元，期內跌價17.8%，連雜費料共蝕約230萬元。本月初，麗港城37座頂層一個三房套特色戶，僅以1020萬元易手，原業主3年賬蝕255萬元或20%。

順緻苑410萬沽 貶值22%

同區居屋身價同樣隨大市急滑。代理透露，順緻苑順康閣高層3室，實用面積477方呎，今年7月以450萬元連地價蝕放，惟仍乏人問津，近日劈價至410萬元終獲承接，實用呎價8595元。據資料，原業主於2019年4月以528萬元連地價購入，賬面損失118萬元，單位4年多跌價22.3%。

數年前高價開售的將軍澳日出康城LP6，今年陸續有業主止蝕離場。消息指，最新一宗成交為5座高層K室一房戶，實用面積307方呎，以460萬元賣出，實用呎價14984元，原業主於2018年9月斥562.4萬元一手買入，現賬面損失102.4萬元，蝕幅達18.2%。



◀觀塘麗港城三房套單位險守800萬元，樓價三年貶值約一成八。

綜合二手成交資訊，LP6今年暫錄28宗賬面蝕讓個案，佔該屋苑年內二手買賣逾三成。

有業主9年前買入港島新盤仍要損手。中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，北角柏傲山5座中層D室兩房戶，實用面積596方呎，累減8%以1560萬元沽，實用呎價26174元。據了解，原業主於2014年以約1600萬元一手買入，9年賬面蝕約40萬元。

屯門新盤低開惟銷情慢熱，新界二手氣氛進一步冰封。中原地產高級資深分區營業經理黃淑賢表示，葵涌新葵芳花園D座中層8室，實用面積418方呎，屬向南兩房樓王，附簇新裝修，原業主今年8月以608萬元蝕讓價放盤，一減再減，終獲上車客以573萬元買入，實用呎價13708元。原業主於2020年以633萬元入市，持貨滿3年，賬面損失60萬元或9.5%，連裝修及雜費料實蝕逾百萬元。

荃灣中心兩房失守300萬

荃灣中心有兩房戶劈穿300萬元大關。消息指，該屋苑貴陽樓低層H室，實用面積324方呎，原則兩房，上月底以290萬元易手，實用呎價8951元，重返約2014年價位，原業主2015年以345萬元入市，賬面虧蝕55萬元，8年貶值15.9%。據透露，同類單位市價約350萬元，惟今次成交為凶宅同層物業，在淡市下只好折讓出售。

美聯信心指數連挫兩周 今年次低

【大公報訊】屯門再有新盤低市價搶客，加上銀行上調新造按揭封頂息，令二手充斥觀望氣氛。美聯物業表示，「美聯信心指數」連跌兩周，為去年12月中旬後的次低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤低市價出擊，加上銀行上調按揭鎖息上限，急於套現業主減價沽貨，令信

心指數下跌，「美聯信心指數」最新報52.6點，按周跌1.3%，連跌兩星期，續創去年12月中旬後的次低。

荃灣減價盤比率最高

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港三區之中，新界區減價盤比率最高；若以細區劃分，減價盤比率最多

的三個區份是荃灣、九龍灣、大埔。若以單位面積劃分，減價盤比率最多的是實用面積約430方呎或以下的A類單位；其次是實用面積約431至752方呎的B類單位。

樓價方面，「美聯樓價指數」最新報147.73點，按周跌0.44%，連跌6星期；本年樓價升幅收窄至1.16%。

破欠基金購絲寶大廈全層 作價2.3億

【大公報訊】本港經濟未全面復甦，工商物業樓價仍有壓力，部分半官方機構趁機入市作辦事處。破產欠薪保障基金委員會斥資2.325億元購入觀塘偉業街絲寶國際大廈21樓全層連3個車位，樓面約1.68萬方呎，呎價約1.39萬元。原業主於2018年初斥約2.185億元購入，現賬面只賺約1400萬元，升幅約6%，如計及釐印費及佣金等成本，料實蝕數百萬元。

鄧成波家族傳5.6億蝕賣酒店

另一方面，鄧成波家族放售的油麻地旭逸酒店，市傳以約5.6億元蝕售。該酒店樓高30層，地盤面積4053方呎，

總建築面積4.86萬方呎，有近200間客房，該家族2018年斥約11億元購入。

此外，中原工商舖高級分區營業董事馬振順表示，觀塘偉業街93號銀座式商廈8樓及21樓全層招租，每層面積均約1500方呎，每層意向月租約5.5萬元，平均呎租約36.7元。另該廈9至12樓個別單位，每個面積均約480方呎，意向月租約1.8萬元，平均呎租約37元。他指出，該廈為區內全新銀座式商廈，可作零售或餐飲用途。隨着近期觀塘一帶工廈單位可作食肆的數量減少，因而令可作餐飲用途的物業需求更見殷切，預料招租反應熱烈。

美聯工商助理營業董事蕭俊傑表示，荃灣TML廣場中層寫字樓單位以意向月租10.7萬元招租。該單位的建築面積約5132方呎，意向呎租約21元。



◀絲寶國際大廈樓高26層，是觀塘區甲級寫字樓。

財經Cafe

通關帶挈 永明新業務價值飆4倍

【大公報訊】自內地與香港今年2月全面通關後，香港保險業迎來報復式增長。香港永明金融行政總裁林嘉言透露，今年踏入第二季，公司業務錄得爆炸式增長，新造業務價值按年上升4倍。而內地訪港旅客帶動強勁銷售勢頭，第二季離岸APE（首年標準保費）是第一季的3.78倍。他預期，下半年經濟復甦速度會加快，加上十一黃金周等長假期來臨，有信心業務增長勢頭將持續。

林嘉言表示，公司今年上半年APE增長1.55倍，來自本地業務亦有83%的升幅，反映除內地訪客之

外，本地業務增長亦強勁。他稱，第二季透過經紀促成的APE比第一季增長接近3倍，APE增長率為行業之冠；比去年同期大升3.5倍，預計增長趨勢將持續至下半年。

內地訪客業務有望佔半

他透露，今年第二季的總新業務保費方面已經100%恢復疫情前水平，與2019年第二季相比，市場整體僅恢復約72%，當中市場離岸APE更未返疫情前水平，但公司的離岸APE增長率卻達到165%。大灣區的廣闊潛力充滿機遇，他有信心將內地訪客業務佔比，在今年內

由23%提升至30%，不排除更可能升到40%至50%。



▲香港永明金融行政總裁林嘉言（左）表示，第二季的總新業務保費已回復至疫情前水平。右為該公司財富及退休金業務總經理潘紀虹。

SPAC上市門檻高 分析師協會倡優化

【大公報訊】特殊目的收購公司（SPAC）上市新規推行一年多，目前僅錄得5宗上市，且年初至今尚未收到申請。香港股票分析師協會SPAC委員會主席王幹文表示，受發起人適合性和審批要求不夠明確、風險定位過於嚴苛、首次發售集資門檻過高等一系列因素影響，市況表現不佳，呼籲對上市規則及相關操作進行優化。

准散戶交易 放寬持牌要求

香港SPAC不允許散戶入場交易，證券集中在少數專業投資者手中，導致SPAC上市後成交量極低，甚至多次出現零成交，市場流動性低。王幹文指出，即使是風險屬性更高的虛擬資產都已向散戶開放，與18A、18C新規未有限制投資者准入相比，SPAC的風險定位顯然過於嚴苛。

另外，王幹文提到，目前未獲批上市的9家SPAC中，不乏市場頭部專業機構和具影響力的專業人士，包括中銀香港資管、黑桃資本、王石等，更加令一般發行人望而卻步。他建議，交易所需明晰發起人的適合性要求，同時調整一些過高的隱性要求、持牌要求，以吸引更多優質發起人進場。

值得一提的是，包括SPAC在內，港股IPO市場持續疲軟。王幹文認為，短期內應強調香港與內地市場的差別化定位，確保包括白酒、醫美在內的優質資產順利在香港上

市，中期應逐步改進上市制度，提升市場靈活性，吸引優質中外企業靠攏，長期來看，可積極推進互聯互通，吸納包括公募資金在內的更多內地資金、優質資金前來。

籲減免買家股票印花稅

談及如何提振本地股市交投，香港股票分析師協會主席鄧聲興表示，儘管降低印花稅未必能帶來太多幫助，但相信降低交易成本是大勢所趨，目前可考慮僅減免買家印花稅，從而鼓勵投資者買入。他並稱，香港可吸納更多優質企業上市，以增強對東南亞資金的吸引力。

至於延長交易時間及維持惡劣天氣下的交易，鄧聲興認為，目前交易量已經不算大，這些調整未必帶來太大幫助，但相信長期來看會有效。

NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE PORT LKF BAR

Notice is hereby given that PAKIT, Antonio of Shop A, 3/F, Ho Lee Commercial Building, 40 D'Aguilar Street, Lan Kwai Fong, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of PORT LKF BAR situated at Shop A, 3/F, Ho Lee Commercial Building, 40 D'Aguilar Street, Lan Kwai Fong, Central, H.K. with endorsement of bar:

"Deletion of additional licensing condition (d): No liquor shall be sold or supplied for consumption on the premises between 3:00 a.m. and 9:00 a.m." Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 26 September, 2023

申請酒牌修訂公告 PORT LKF BAR

現特通告：PAKIT, Antonio其地址為香港中環蘭桂芳德已立街40號好利商業大廈3樓A號舖，現向酒牌局申請位於香港中環蘭桂芳德已立街40號好利商業大廈3樓A號舖 PORT LKF BAR的酒牌作出以下修訂，其附加批註為酒吧：

“刪除附加持牌條件(d)：凌晨3時至上午9時，不得售賣或供應酒類飲品供顧客在處所內飲用”。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年9月26日

申請新酒牌公告 KUMONOKYUDEN

現特通告：蔡寶華其地址為將軍澳康城LP6, 6座29樓I室，現向酒牌局申請位於中環皇后大道中152號2樓 KUMONOKYUDEN的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年9月26日

應科院科技研究（深圳）有限公司 ASTRI Science and Technology Research (Shenzhen) Company Limited

方案建議徵集通告 Request for Proposal Notice

提供1800A SiC 功率循環及熱測試系統 Provision of PWT 1800A Power tester system

參考號碼 (Ref. No.): TN2023/005

詳情請參閱本院網頁 Interested parties please refer to http://www.astri.org/sc/about/tender-notice/

截止日期：Closing Date 2023年10月12日 正午12時 (北京時間) 12 October 2023, 12:00 noon (Beijing Time)

申請新酒牌公告 豪門小菜火鍋

現特通告：許曉玲其地址為九龍九龍城衙前壆道22號地下，現向酒牌局申請位於九龍九龍城衙前壆道22號地下 豪門小菜火鍋的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年9月26日

申請新酒牌公告 Pasta De Show

現特通告：古健威其地址為香港堅尼地城卑路乍街41-55號同興樓地下J舖，現向酒牌局申請位於香港堅尼地城卑路乍街41-55號同興樓地下J舖 Pasta De Show 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年9月26日

▲鄧聲興（左）提議減免買家的股票印花稅，刺激投資者入市。右為王幹文。

SPAC上市改革七大建議

- 1 明晰發起人的適合性要求，調整一些過高的隱性要求、持牌要求
- 2 上市規則應降低專業投資者的數量要求，並取消或優化專業投資者的結構化要求，並向散戶開放
- 3 可適當提升權證的攤薄上限，吸引全球投資者參與
- 4 應考慮實質性降低PIPE投資（獨立第三方投資）的門檻
- 5 廢除SPAC向SPAC發起人授予提成權的規定，並引進符合國際併購市場通行做法的作為交易價格調節工具的Earn-out機制
- 6 SPAC可採取現金行權
- 7 在SPAC未向散戶開放的情況下，應評估是否讓發起人及其緊密聯繫人參與併購交易的表決

責任編輯：陳少文