

# 憧憬減辣 六新盤2886伙下月登場

## 啟德海灣快開價 天榮站YOHO隨時推售



▲嘉華國際溫偉明表示，啟德海灣示範單位昨日向代理開放。

11月有機會開賣新盤		
新盤	單位量 (伙)	發展商
天水圍 YOHO WEST第1期	1393	新鴻基地產
啟德 啟德海灣第1期	1017	嘉華國際、彩會德豐地產及中國海外
黃大仙 薈鳴	230	宏安地產
香港仔 澄天	110	英皇國際
灣仔 春園街項目	80	會德豐地產
何文田 譽林	56	永義國際
<b>總數</b>	<b>2886</b>	

大公報製表



▲新地天榮站YOHO WEST上月底獲批售樓紙，分兩期發展。

市場憧憬施政報告減辣為樓市「沖喜」，最少6盤涉2886伙傾巢11月出擊。嘉華國際(00173)、會德豐地產及中國海外(00688)合資發展的啟德海灣第1期，以及新地(00016)天水圍天榮站YOHO WEST第1期，兩個過千伙的巨無霸勢成為下月焦點，前者預告搶先於施政報告前後開價，或搶飲下月頭啖湯。

大公報記者 梁穎賢

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，啟德海灣銷售部如箭在弦，示範單位昨日開放予地產代理參觀，並進行簡介會，以深入了解項目賣點，為推盤做好準備。據悉，昨日有逾5000名代理參觀。發展商日前指，將於短期內公布首張價單，重申會以「吸引價」登場，價錢極具競爭力，以達到先求量後求價的策略。

啟德海灣第1期提供1017伙，戶型涵蓋一房至三房，實用面積269至771方呎。當中，主打的兩房有564伙，佔總期數逾五成。最細單位屬特色戶，為第2C座1樓M室，實用面積269方呎，連112方呎平台，一房間隔。項目預計關鍵日期為2025年3月31日。

新地天榮站YOHO WEST為今年重點新盤之一，該盤早已作好準備，於上月底獲批售樓紙，只要時機成熟可隨時候命。該盤分兩期發展，第1期涉及1393伙，建有兩座住宅大樓，細分2A及2B座、3A及3B座，主打一房至三房間隔，預計關鍵日期為2024年9月30

日。樓盤位處輕鐵站上蓋，而且區內發展成熟，毗鄰購物商場及酒店，具備一定優勢。

### 現樓譽林短期上載樓書

其他新盤方面，永義集團主席兼首席行政總裁官可欣早前表示，旗下何文田譽林已屆現樓，部署月底至下月初上載樓書及開價，首批包括開放式至三房戶，有意引入針對投資者及專才的特別付款計劃，詳細待定。

譽林共56伙，實用面積260至2597方呎，標準戶型涵蓋開放式至三房，另有10伙特色戶，主打三房戶設有26伙，實用面積641至754方呎，地庫停車場提供22個車位。

英皇國際(00163)發展的香港仔澄天，屬舊契項目，剛過去周一上載樓書，發展商預告本周開放示範單位，並於短期內開價。該盤提供110伙，戶型由一房至三房，另設特色單位，主打一房戶，單位實用面積245至881方呎。

宏安地產(01243)黃大仙重建項

目薈鳴，早於8月底命名，並與代理進行簡介會，為開賣作好部署，其後因得悉特區政府有機會減辣，於是暫停所有動作，待施政報告塵埃落定後作實賣樓時間表，料11月有機會加入戰團。該盤樓高23層，提供230伙，涵蓋開放式至兩房，特色戶佔其中20伙。預計關鍵日期為2025年4月30日。

會德豐地產旗下灣仔春園街重建項目，同屬舊樓重建項目，毋須預售樓花同意書，若然減辣後樓市氣氛好轉，或有機會於下月登場。

### 本月一手成交恐僅200伙

由於全新盤推售近乎停擺，本月內僅得一個全新盤為九龍塘禮著開賣，致使本月一手成交慘淡。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，截至昨日，本月一手僅錄近160宗成交(撇除先住後付)，包括昨日開賣的信和置業(00083)旺角ONE SOHO，市傳沽出3伙。本月餘下日子再有新盤登場機會渺茫，全月成交恐僅約200宗，或創兩年最差。

## 晉環增9宗撻訂 涉樓價1.6億

### 業主棄購

樓價插水式下跌，部分早年入市的新盤業主選擇放棄交易。根據一手成交紀錄冊顯示，路勁地產等發展的黃竹坑站上蓋晉環，剛錄得9宗撻訂個案，涉及成交金額近1.6億元。各買家已經支付樓價10%訂金，即發展商合

共錄訂近1600萬元。該批單位全數原於2021年5月售出，成交價介乎1402.5萬至1846.2萬元，呎價由28799至37051元，現已列明為終止買賣合約。

成交紀錄冊顯示，晉環今年以來累錄19宗終止交易個案。

## 二手註冊料2000宗 五年最靜

### 成交減少

據美聯綜合土地註冊處資料顯示，10月首19日二手住宅註冊量錄1238宗，較9月同期微跌約0.6%，估計全月僅約2000宗，較9月全月2088宗進一步減少，恐創自2018年12月後58個月(近5年)新低。

### 市場觀望施政報告 入市低迷

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着上月香港大型銀行上調新造拆息按揭的鎖息上限，變相調高按揭息率。由於每月供款及壓力測試入息要求同時增加，影響準買家的入市意欲；與此同時，市場觀望新一份施政

報告或會為樓市推出撒辣或減辣措施，觀望氣氛濃厚，二手交投因而持續低迷。

若以10月首19日二手住宅註冊量按金額劃分，不同金額的宗數表現則各異，當中逾2000萬元宗數錄26宗，按月跌約18.8%，跌幅為各金額中之最大；至於逾600萬至1000萬元個案按月減少約5.3%，錄305宗。

反觀，月內錄得最多為600萬元或以下個案，合共797宗，按月輕微上升約1.7%；而逾1000萬至2000萬元個案亦升約1.9%，共錄110宗。在此消彼長下，本月首19日二手註冊宗數輕微下跌。

## 港初創開發車聯網系統 有助的士減保費

【大公報訊】在運輸署轄下「智慧交通基金」的支持下，初創公司TAXIECO早前透過採用亞馬遜的雲端平台，結合其T-BOX車聯網設備，開發一套為商業車輛而設的數據管理方案，為的士、小巴營運商和物流公司收集車輛的每日油耗、過熱次數、急加速、急剎、超速、駕駛時間、駕駛里數等數據，有助檢視駕駛行為，從而減低交通意外的機會。該公司首席執行官劉秋生向《大公報》透露，目前正為3000輛商用車，包括2600輛的士提供服務，間接每天服務逾20萬乘客，每月約增長200輛車。同時，該公司會向某保險公司提供T-BOX數據，若風險系數理想，有關的士最高可獲15%折扣。

### 實時監測行車數據 減少意外

劉秋生表示，其系統透過車載聯網設備，搭配車隊管理雲端系統平台，提供全球衛星定位及拍攝錄像功能，協助車主快速、精準追蹤車輛狀況，而T-BOX具備很多功能，包括提供手機APP即時監控位置及行車速度，以便即時了解車輛實況，可用作預報車輛到達時間，有助提升車輛到達目的地之準確性，可以快捷調配車輛，更有效管理整個車隊營運收益。同時，能提供即時車CAM視頻及錄像回播，且雲端CAM的錄像可以是司機、乘客、貨物等，又可快速取影片，有助加強風險管理及減少營運損失。另一特點，是具備提對講功能，且隱藏式安裝，避免人為干擾及擅自提取記憶。

他又說，不少商用車公司使用了T-BOX後，得以檢視駕駛行為，有助避免發生交通意外。若出現交通意外，在車主保單提出索賠時，將代表客戶跟進理賠進度及提供專業意見，費用全免。

對於T-BOX的效用，有的士司業界人士指出，T-BOX實時車輛定位功能，是預防失車的好幫手，又有雲端即時上傳行車片段，若不幸遇到意外，可用影片作證據，且每分鐘都在監察錄影中，若停錄會發出預警，這可以向車主或的士公司作出提醒。因此，他認為，T-BOX用途廣泛，整體評價不俗，若能降低月費，將更具吸引力。



►TAXIECO劉秋生表示，目前為3000輛商用車提供T-BOX車聯網服務。

## 地緣政局緊張 標指納指創五個月低

【大公報訊】美債收益率持續攀升，加上市場擔憂地緣政治衝突加劇，美股三大指數齊齊下挫。道指上周五跌0.86%，全周累跌1.61%，創兩周新低；標普500指數單日跌1.26%，全周累計挫2.39%；納指跌勢更急，上周五大幅低收202點或1.53%，全周向下調整達3.16%。標指及納指齊創近5個月新低。

對於美股後市，Baird投資策略分析師Ross Mayfield表示，目前市場情緒相當消

極，應當縮小規模並着眼於長線，指出上市公司的盈利能力一直很強，相關指引也穩健，但市場並未給出足夠重視。

美國10年期國債收益率一度升穿5%水平，摩根士丹利認為，若10年期國債收益率達到5%或更高，將為投資者創造買入機會；有「新債王」之稱的雙線資本創辦人岡拉克指出，投資者可考慮購買美國長期國債，料一系列經濟因素將很快觸發美債價格反彈。



▲納指表現疲弱，全周累挫3.16%。



## 警惕美股迎來業績爆雷潮

### 財經分析 李靈修

特斯拉早前新公布的第三季度財報，營收、毛利率、經營利潤率等三大核心指標全面下滑。這也反映出，公司的降價策略並未能挽回業績頹勢。在稍後的電話會議上，馬斯克反覆強調美國高利率對消費者信心的打擊。「在風暴中，再強的船也有麻煩。」

馬斯克的訴苦多少令人同情。筆者此前撰文《美國信用降級到底冤不冤？》指，美國經濟存在嚴重的結構性風險，樓市、債市與製造業等三大領域，正遭受高息環境的嚴

重衝擊。眼下，實業領域的「高息衝擊」正向金融市場蔓延。日前10年期美債收益率盤中一度突破5%，創2007年來新高。隨之而來的是，金融恐慌情緒上升，美股承壓，歐股、亞太區紛紛跟進。

由於美債信用可靠、價格穩定，全球金融機構都視之為核心資產，並大規模持有，其中包括大型保險公司、信託基金、主權國家基金、歐美養老金。一旦這個全球資產定價之錨出現大幅波動，那麼建立在美債基礎之上的金融產品也隨之震盪。

在這輪風暴中，美股也很難獨善其身。

美國銀行財富管理國家投資策略師Tom Hainlin表示，投資者正在消化聯儲局主席鮑威爾的言論，並和其他美聯儲官員的發言進行聯繫，這些人認為國債收益率上升有助收緊貨幣政策，聯儲局被迫加息的可能性也許更低。不過，他指出，美國9月強勁的零售表現，或進一步支持聯儲局在長時間保持利率高位的想法。

### 期金曾升穿2000美元關

安聯首席經濟顧問El-Erian則呼籲聯儲局官員穩定債券市場，指出債市對樓市、整體經濟及其他市場都非常重要，但目前難以從技術和經濟方面維持穩定，因此需要在政策方面尋求支持，「過度收緊政策的風險真實存在。」

在地緣政治衝突影響下，市場更加青睞具備避險屬性的黃金，上周五紐約12月期金一度突破2000美元關口，高見2009.25美元，最終收報1994.4美元，升0.7%，全周累升2.72%，連續兩周上揚，並創近3個月新高。

利率的攀升嚴重打壓了上市公司回購股份的積極性。數據顯示，第二季度標普500指數成份公司花費了1750億美元回購股票，與去年同期相比下降20%。如今，標普500指數成份股的融資成本已升至近20年來的最高水平。

實業成本高漲，再加上金融市場震盪，很難對美股上市公司的業績抱有太高期望。現時美股行情主要維繫在英偉達、微軟、蘋果等科技巨頭身上。如果本季度上述公司業績不及預期，美股市場很可能要將今年大部分漲幅回吐出來。