

# 屯門NOVO單日售78伙 近兩月最旺

## 年輕買家佔八成 全月一手成交有望增4倍

樓市減辣後，新盤爭相殺入市場，其中最積極的新鴻基地產(00016)連環開弓，繼大埔白石角University Hill後，接力的屯門NOVO LAND第2A期昨日進行第三輪銷售，以價單形式推出154伙。市場消息指，有78伙獲認購，佔比為51%。發展商稱，項目是近兩個月銷情最佳新盤。地產代理指出，該盤佔逾八成為90後及00後的年輕買家，估計全月一手成交達1500宗，按月大增4倍。

大公報記者 梁穎賢



▲NOVO LAND第2A期昨早報到，大批準買家陸續到場排隊登記，一度現人龍。



▲郭炳聯(左二藍色風褸)和郭基泓(左三藍色恤衫)父子昨順道巡視V Walk。左四為雷霆。

NOVO LAND第2A期昨日推售新一批186伙，當中154伙屬價單形式推售，主要來自全新CHARLOT第1座，共收1341張認購登記，超額認購7.7倍。該盤於昨日上午9時30分開始，安排A及B組買家分流報到。

### 買樓人龍伸延達一條街

現場直擊，大批準買家抵達設於南昌站V WALK商場的售樓處，先於場外排隊等候登記，人龍向外伸延達一條街，氣氛熱鬧。據消息指，項目共錄得過百拾客報到，A組(購買1伙開放式或1伙三房又或最多4伙)佔逾20份，有零星買家買入兩伙，連同B組，截至下午4時許暫有78伙獲認購。

新地副董事總經理雷霆表示，NOVO LAND銷售反應理想，屬近兩個月銷情最好新盤。

昨日開賣的154伙，間隔由開放式至三房，折實335.49萬至914.68萬元，折實呎價12345至14990元，折實平均呎價13541元，另32個特色戶以招標形式發售。為向買家派定心丸，新地今次破天荒引入「置開心」樓價保障計劃，上限為樓價5%。

資料顯示，過去兩個月發售的新盤包括上周開賣的嘉華國際(00173)牽頭的啟德海灣第1期、英皇國際(00163)香港仔澄天，以及9月底發售的路勁地產屯門凱和山，三盤於首日

售出的伙數均略遜於NOVO LAND。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行的買家出席率約八成，項目提供樓價保證，戶型切合剛需客需要，料全日一手銷情勝上周。本月一手千帆並舉，樓市減辣後，發展商提供更多優惠促銷貨尾，令二手陷於捱打局面，前日公布的CCL已連跌4周，於一手競爭下，相信二手樓價將持續受壓，未來數周CCL將繼續錄得跌幅。本月一手成交暫錄200餘宗，料昨日過後將突破300宗，預計全月可達1300宗至正常水平，但未至於熾熱程度。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，NOVO LAND第2A期向隅客眾多，預期是次推售單位即日可錄得不俗銷情，佔逾八成買家為90後及00後人士。整體市況方面，施政報告減辣後一手市場明顯升溫，若另一大盤水圍YOHO WEST可趕及月內開售，本月一手交投有望錄得1500宗，否則維持原先預測約1000宗水平，較10月約300宗大幅上升。

### 曉柏峰首日收票即超額

此外，恒基地產(00012)旗下長沙灣曉柏峰昨日首天收票，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目昨午已錄得超額認購，參觀反應同樣熱烈，錄得逾4000參觀人次。該盤首推100伙，折實入場費逾392萬元。

### 買家心聲

#### 鄧小姐：自住無懼樓價調整

本身是屯門街坊的鄧小姐表示，居於NOVO LAND附近，直言留意該盤已久，非常「啱心水」，即使覺得價錢不便宜，仍然決定入市，以約360萬元購入一個開放式單位自住。她認為，未來樓價仍有調整壓力，不過置業純粹自住，故對其沒有影響。



### 郭炳聯父子到商場巡視業務

新鴻基地產(00016)屯門NOVO LAND第2A期昨日進行第三輪銷售，售樓處移師到該公司旗下南昌站上蓋V WALK商場，傳媒在樓處門外等候採訪買家期間，巧遇新地主席兼董事總經理郭炳聯與新地執行董事郭基泓兩父子，率領同事巡視業務。

新地表示，郭氏父子視察集團旗下的嶄新服務式住宅項目TOWNPLACE WEST KOWLOON，由於項目鄰近V Walk，故此一行人順道巡視V Walk和設於該商場的NOVO LAND第2A期銷售處。

## 臻藝開放式賣400萬新低 五年蝕41%

### 二手低價

樓市疲弱，個別半新盤納米單位造價愈跌愈殘。市場消息指，西營盤臻藝一個開放式單位，成交價跌至400萬元，破盡屋苑歷史新低，較5年前購入價賬面慘蝕近279萬元，貶值逾四成。

市場消息透露，臻藝中層E室，實用面積221方呎，新近以400萬元易手，低絕屋苑一二手造價，實用呎價18100元，原業主2018年以678.8萬元購入，持貨5年賬面損手278.8萬元，跌價41%。

翻查資料，該盤2017年11月公布

首張價單，涉及50個單位，折實平均呎價逾2.85萬元，最平一伙為6樓C室開放式，實用面積199方呎，折實價587.28萬元，折實呎價29512元。即上述成交單位，比首張價單最平單位還便宜32%。

### 東環反價至510萬售 兩年蝕9%

納米盤連環爆煲，臻藝近年亦頻頻見血，一個高層迷你銀主盤，實用面積221方呎，8月份開價410萬元拍賣，底價較購入價低達六成，最終以490萬元售出，較2018年11月買入價1025萬元

蒸發逾半，貶值535萬元或52%，料為近年蝕讓最傷的納米單位個案。

新盤夾攻，二手還擊乏力，有業主反價惟仍要損手。美聯物業分行經理盧柏霖指出，東涌東環5B座中低層08室，實用面積378方呎，一房設計，單位受惠放寬額外印花稅(SSD)的持貨年期措施，剛滿兩年鬆綁即放盤，原叫價500萬元，已低於購入價，其後見減辣對樓市起刺激作用，於是反價10萬元，獲買家以510萬元承接，實用呎價13492元，原業主2021年以560萬元購入，賬面蝕50萬元或9%。

## 美三大股指連升兩周 微軟創新高

【大公報訊】美國聯儲局主席鮑威爾於上週四(9日)發表鷹派言論，美股當日隨即下跌，但上週五(10日)市場已消化相關言論，美國消息回穩，美股三大指數齊齊造好，兼連升兩周。道指單日升1.15%，收報34283點，創9月21日後新高，全周漲0.65%；標指上周五漲1.56%，收報4415點，創9月20日以來新高，全周上揚1.3%；納指單日大升2.05%，收報13798點，為9月15日以來最強，全周累漲2.37%。另外，微軟股價上周五升2.5%，收報

369.67美元，創歷史新高。

對於鮑威爾發表鷹派言論，亞特蘭大聯儲銀行行長博斯泰克指出，儘管需要時間，但決策者毋須進一步加息便可將通脹下調至目標水平，勞動力市場正在放鬆，相信將恢復至供求平衡的狀態。

### 高盛料美明年首三季不減息

高盛首席經濟學家Hatzius預計，聯儲局不會在明年第四季度前開始減息，至於加息對經濟的影響主要在2022年和2023年初，長期利率短暫上升已拖累數個季度的美國經濟，但相信這些影響很快消退。他認為，通脹在沒有真正損害經濟的情況下受到控制，實際可支配家庭收入的強勁增長有助提振消費支出。

美銀策略員哈特內特表示，上月債息出現「超標」，主要是受投資者恐懼美國國債供應量激增及擔憂財政赤字所致，但在10年期國債息率接近4.5厘而非5.5厘的情況下，過去3個月美股市場的謹慎情緒已變為「年底貪婪」。

Capital財富規劃公司創始人兼首席投資官Kevin Simpson認為，在預測利率方面，債市通常比股市更聰明，正按照「利率將長期維持高位」的預測管理投資組合。

## 辦公模式轉變 WeWork走下神壇

### 特稿

「共享經濟」曾炙手可熱，WeWork、Uber、Airbnb被稱為「三大共享經濟巨頭」。主打共享辦公室的WeWork，一度是全球身價最高的初創，連軟銀創辦人孫正義亦被吸引，擲逾百億美元入股，令WeWork市值曾達470億美元。然而，極速擴張和激烈競爭，令該公司漸走下坡，最大致命傷是新冠疫情下，各地盛行居家辦公，惟它未能及時應變，最終要申請破產保護。由此可見，即使孫正義等巨商，若未能在瞬息萬變的時代靈活走位，也會「老貓燒鬚」。

### 居家工作盛行 疫後租金大跌

WeWork的經營模式，是以長租方式壓低租金，再經過裝修及一些附加服務，再以較高租金租給客戶。這種模式，在經濟持續向好、愈來愈多初創的日子，大有一番作為。只可惜，計劃趕不上變化，一場疫情打亂了大眾原有生活和工作模式，居家工作盛行，令共享辦公室需求大減，且疫後辦公室租金持續下

滑，令WeWork生意每況愈下。從2016年至2022年，該公司累計虧損149.6億美元。

除了時勢不佳外，WeWork走向衰落，與其創辦人亞當紐曼(Adam Neumann)不無關係。可以說，WeWork快速壯大，很大原因亞當紐曼魅力過人。據悉，他成名之戰，是2017年與孫正義邊搭車邊聊天，結果用不了15分鐘便獲得44億美元投資，讓WeWork估值快速升至200億美元，亦令該公司知名度大升，吸引財金人士爭相入股，令它快速發展。

截至今年6月，該公司在全球39個國家及地區仍有777個據點。然而，成也亞當紐曼，敗也亞當紐曼。當公司獲得巨額投資後，他未專注業務，反而趁機自肥，像是擅自挪用公司6000萬美元買私人飛機。更嚴重的是，他以接款買入物業，再租回給公司賺錢。面對這種不合理的情況，導致軟銀為首的投資者迫他下台，惟目前經營仍未見改善。由此可見，再好的經營理想，若缺乏適當監督，最終都會失敗收場。



▲WeWork經營不善，最終申請破產。



▲市場已消化聯儲局主席鮑威爾的鷹派言論，美股三大指數上周五齊升。

**CCGRF Gastown Limited**  
關於對外公開競價處置資產的公告

本公司擬處置以下資產，特發布此公告。

資產狀況	石油和天然氣生產商；經營狀態：良好
所在地	加拿大
所持有資產	1.7億加幣可轉換優先股

該資產的買家須為在中國境內外註冊並合法存續的法人或其他組織或具有完全民事行為能力的自然人，並應具備財務狀況良好等背景條件，交易對象不得為：各國國家公務員、金融監管機構工作人員、政法幹警、金融資產管理公司工作人員、債務人管理、參與資產處置工作的律師、會計師、評估師等中介機構等關聯人或上述關聯人參與的非金融機構法人。

有意競標者請速與我聯絡洽商。任何對本處置項目有疑問或異議者均可提出查詢或異議。查詢或異議的有效期限為自發布之日起至12月11日。

聯絡人：鄭女士  
聯絡電話：+852-3757 9616  
電子郵件：info@ccgrf.com

對排斥、阻撓異議或查詢的行為可向本公司舉報。

特別聲明：本公告不構成一項要約。以上資產信息謹供參考，我對其不承擔任何法律責任。

CCGRF Gastown Limited  
2023年11月12日

## 聯儲進退兩難 鮑威爾「用嘴加息」

### 財經分析

#### 李靈修

美國聯儲局議息會議連續兩輪暫停加息後，主席鮑威爾進入到一個「只說不做」的狀態。眼見着市場預期本輪緊縮週期已經結束，鮑威爾上週四(9日)出席IMF(國際貨幣基金組織)活動時再度「放鷹」，揚言「現在宣布加息結束還為時過早。」受此衝擊，標普與納指上週四分別止步「八連漲」與「九連升」。

誠然，通脹退潮通常是呈波浪狀的。例如，上世紀70年代，時任美聯儲主席沃爾克在最終降伏通脹之前，美國還經歷了兩輪通脹反彈。美聯儲很可

能認為，眼下的經濟環境與上世紀70年代相似，通脹隨時有可能捲土重來。因此，鮑威爾選擇「用嘴加息」的方式來引導市場，以保證美國經濟能夠順利「軟著陸」。

必須承認的是，在高利率、高匯率的背景下，美國經濟在第三季度仍然實現了環比年化4.9%的超預期增長，創下2021年第四季度以來新高。這也讓當局對於通脹前景保持謹慎。目前來看，美聯儲確認「加息終局」的關鍵條件，就是核心通脹率降至3%的門檻。按照基準情形推算，這一情況將會在明年5月達成。

但一些經濟先行指標，已經預示出美國經濟下行的趨勢。譬如，美國黑人男性失業率在短暫觸及4.9%的歷史低點後僅5個月，這一數據又上升到了6.2%，與美國總體失業率仍舊處於歷史低位形成鮮明對比。黑人男性從事的工作大多屬於勞動密集型產業，也因此會在經濟衰退前較早出現轉折。

此外，美國信用卡利率已經飆升至21.19%，為近25年來的最高水平；信用卡拖欠比率繼續走高至3%，高於第二季度的2.7%。這一趨勢表明，美國居民的財務狀況有所惡化，未來勢必蔓延至消費領域。