



屯門新盤首輪沽136伙 套現近7億

用家料佔七成 大手客1162萬掃兩單位

新地(00016)旗下屯門NOVO LAND第3B期，開價為同系列最平，昨日首推160伙，錄得多組大手客掃入兩伙，最大手為1162萬元。該盤全日售出136伙，佔推出單位85%，每戶成交價由304.04萬至862.84萬元，套現逾6.95億元。

大公報記者 梁穎賢

主要新盤昨日成交

新盤	售出單位	發展商
屯門NOVO LAND第3B期	136伙	新地
何文田瑜一·天海	4伙	華懋彰港鐵
朗屏雨後	3伙	星星地產
長沙灣連方系列	3伙	萬科地產
將軍澳海茵莊園	1伙	九建



▲NOVO LAND第3B期昨日首輪銷售，排隊人龍由報到處排落樓下兩層。

NOVO LAND第3B期買家心聲

多次入票終抽中前籌

可堪稱為NOVO LAND系列忠粉的郭先生(左)，稱過去多期均有入票認購，大呼好彩抽不中，直至今期價錢最吸引，有幸抽中4號籌，以約620萬元購入一個三房單位，計劃先出租，待小朋友長大後遷入居住。他估計美國稍後會減息，本港樓價已跌得差不多，現時屬入市時機。

擬斥470萬買兩房自住

準買家賴先生表示，預算動用約470萬元購買NOVO LAND兩房單位作自住用途，入市之前已做定功課，考慮到項目所在位置、交通及發展商等因素。展望後市走勢，賴先生認為，樓價跌至現水平應該穩，預計未來5至10年樓價會有上升動力。

NOVO LAND第3B期昨日首輪推售160伙，共收5332張認購登記，超額32倍。發展商昨日分A組及B組揀樓，優先的A組須購買1伙兩房或2至6伙任何單位，B組則可買2至4伙。

兩組的出席率不俗，排隊人龍由報到處排落樓下兩層，氣氛理想。準買家不乏外籍及內地人士，不少本地家庭客扶老攜幼到場。

中原地產高級資深營業董事陳忠浩表示，該公司客戶以用家為主，佔約七成，年輕客居多，另約兩至三成屬投資者。該行於A組時段錄得兩組客人連購兩伙，其中一組客為兩兄弟，斥資約1100萬元購入兩個兩房單位自用；另有一組客人買入兩個一房單位作收租用途，斥資約700萬元。

陳忠浩補充，NOVO LAND已入伙期數單位平均呎租約38元，部分開放式及一房單位呎租更突破40元，租盤渴求，租金持續上升，租金回報料逾3.5至4厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行促成NOVO LAND第3B期多宗一客兩食個案，其中有大手買家斥資約1162萬元購入兩個兩房戶。

瑜一·天海賣4伙 吸金三千萬

其他新盤銷情方面，華懋與港鐵(00066)的何文田站瑜一·天海，昨日進行全新一輪銷售，暫售出4個一房戶，實用面積均為333方呎，成交價由

736.93至763.98萬元，呎價22130至22942元，套現逾3000萬元。據悉，買家主要為內地專才及本地用家，看好項目升值潛力等原因。整個瑜一系列累售462伙，套現約79.5億元。

另外，九龍建業(00034)旗下將軍澳海茵莊園獲大手客添食。該盤昨日售出2座30樓C2室，實用面積222方呎，成交價424.2萬，呎價19108元。據悉，買家早前已與家人共購入8伙，看中項目投資回報高，故再增購一伙作投資用途。項目本月共售出25伙，套現逾1.28億元。

市況方面，陳忠浩指出，本月截至昨日，一手成交突破500宗，比上月約1400宗有所下跌，主要由於上半月一手市場推盤較少，交投較慢熱。

本月一手成交料千宗 跌兩成

布少明表示，新盤推售步伐放緩，料全月一手成交約1000宗，較上月回落約兩成，隨着今次項目開售，整體銷情或會加快。二手方面，始終受制於新盤吸客影響，二手交投或放緩至3000宗水平。

陳忠浩稱，總結上半年一手累錄逾8000宗成交，已達去年全年成交量約八成。展望下半年，息口有機會下調，利率方向明朗化，加上租金續升，租轉買情況將持續增加，一手市場將延續旺勢。二手則受制於一手盤低開，樓價要比一手稍平才可獲承接。

恒珀開盤食白果 撤辣後首見

慘遭吞蛋

全新一手項目筍盤處處，單幢納米樓相對缺乏號召力。恒和地產旗下長沙灣單幢恒珀，昨日以先到先得形式發售30伙，據消息指，全日未見開單，成為全面撤辣後首個以價單形式開賣「吞蛋」的新盤。

恒珀的開賣部署非常突然及急趕，日前突擊一口氣上載價單及銷售安排，開售前幾乎沒有軟銷，也無充足時間儲客，加上開價不見得吸引，同期又有多个新盤劈價爭客，相若價錢水平有多个新盤可供選擇。因此，恒珀首日開賣即

遭遇滑鐵盧，市傳截至晚上仍然未開單，全日零成交。

首批30伙 折實513萬入場

恒珀首批推出30伙，即供折扣額16%，折實平均呎價約18754元，折實售價由約513.2萬元起，最低呎價約17107元。發展商向買家提供多項優惠，包括上限樓價4.25%的代繳印花稅、最多8.3萬元傢俬家電等禮券、向購買兩伙或以上單位買家額外提供2%折扣。發展商指出，扣除所有優惠後，最低折實呎價由16328元起。



▲恒珀(右)首日開賣慘遭滑鐵盧，全日錄得零成交。

薈薈一房售460萬 六年貶值35%

二手市況

全面撤辣六奮期效應過後，樓市開始回軟，二手陸續錄得蝕讓成交。大圍薈薈一個一房單位以460萬元易手，原業主賬面虧損253萬元，單位6年貶值35%。

世紀21奇豐物業區域經理李仕明表示，薈薈1座低層A07室，實用面積389方呎，一房向西南望山景。單位放盤一年，最初叫價700萬元，其後逐步

落價，最終以460萬元脫手，累積減價240萬元或34.3%，實用呎價11825元。據了解，原業主於2018年2月以713萬元購入，持貨6年賬面蝕253萬元或35%。

盛世三房減至1328萬易手

其他成交方面，中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田及大圍區本月暫錄約55宗成交，大圍名城佔約7宗，該

盤3期盛世2座高層ND室，實用面積757方呎，三房連套房間隔，原業主開價1400萬元放盤，日前議價後以1328萬元售出，累積減價72萬元，實用呎價17543元。

據了解，盛世單位買家為換樓客，見單位價錢合理，間隔合用，即把握機會入市單位自住。原業主於2012年以974萬元購入，持貨12年賬面獲利354萬元，期內升值36.3%。

專家倡修法 允內銀股權投資科創企

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報導：中國(廣州)國際金融交易博覽會(簡稱「金交會」)活動之一、2024清華五道口全球金融論壇(廣州)昨日在穗舉行。粵港澳大灣區要發展新質生產力，少不了科技金融的助力。中國金融學會副會長、國家開發銀行原行長歐陽衛民(圖)在主旨演講中指出：「修改《商業銀行法》，允許銀行做科創企業股權投資，是當前金融助力新質生產力形成與發展最便捷、最有效的方法。」



達到與債權融資相同的收益水平。「股權融資的秘訣就在於，股權投資敢於冒三分之二企業失敗的高風險，去追求三分之一企業3倍以上的回報。股權融資敢於承擔更高的風險，以追求更高的回報。」

然而，根據1995年出台的《商業銀行法》規定，商業銀行並不允許介入股權投資。「因此，發展新質生產力必須從供給側結構性改革入手，必須改變金融市場供需脫節的現狀。」歐陽衛民建議，修改《商業銀行法》，允許銀行下設專業投資公司參與科創企業、初創公司股權投資、風險投資，可以提高全社會股權投資、風險投資比重和規模，助力新質生產力的發展。

券商：科創企直接融資偏低

粵開證券總裁助理、首席經濟學家羅志恒指出，金融支持新質生產力發展面臨三大挑戰，包括科創企業直接融資佔比低、創投基金對中小企業覆蓋率低、間接融資對科創企業的信貸配置效率低

等問題。「在創新領域，政府與市場的邊界不清晰、不穩定，政府過多干預市場運行。」

羅志恒認為，政府承擔的兜底責任過多，導致支出責任不斷擴張，擠壓對科技的支持。他還指出，地方政府「內捲式」競爭和招商引資，亦不利於市場公平和構建全國統一大市場。

為此，羅志恒建議，在城投、房地產佔用了過多金融資源的背景下，要理順政府的資源管理，將更多資源投入到科技創新領域。另外，在政府支持科技創新的過程中，推動稅制綠色化的發展。同時，可以借鑒融資理念，每年加大對於科技創新企業的政策支持力度。

原中國銀保監會副主席梁濤建議，銀行機構應根據科技型、科技型企業不同發展階段的需求，優化產品和服務體系，提供全方位的多元化金融服務。他指出：「在確保合規和風險可控的前提下，銀行可規範與外部投資機構的合作，獨立有效地進行信貸評審和風險管理，探索如『貸款+外部直投』等創新模式，為初創期的科技型企業提供有力的融資支持。」



▲2024清華五道口全球金融論壇(廣州)在廣州舉行。大公報記者盧靜怡攝



▲廣州金融人才建設與發展論壇在廣州金交會期間舉行。大公報記者盧靜怡攝

金融科技人才培育 中大學者：需授跨界知識

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報導：廣州金融人才建設與發展論壇昨日在廣州金交會期間舉行。在科技衝擊下，大灣區金融人才如何培育，備受各界關注。香港中文大學商學院金融系副教授楊宏表示，科技近年對金融業的衝擊非常大。「尤其在人工智能等科技加強後，金融業的發展已經不僅僅是一日千里，瞬息變化更是要按秒計算。」

他認為，金融科技人才的培育是萬丈高樓平地起，除了傳授最新科技知識外，亦會不斷強化公司金融、投資學、金融市場與機構等核心學科的教育。

「粵語中『水為財』，錢需要流動才能創造效益。」楊宏表示，大灣區城市之間的合作愈來愈緊密，11個城市間的金融流動亦至關重要。香港作為國際金融中心，本港金融人才不僅具備深厚的專業知識，更擁有廣闊的國際視野。加上對於科技方面的培訓，會讓香港金融人才在全球金融舞

台上發揮重要作用。

冀廣州企業招港生實習

楊宏期望，香港能夠成為廣州金融業拓展國際市場的有力跳板，借助其國際化優勢，助力廣州金融業實現更廣闊的發展。

同時，他也期望廣州的金融機構能夠給予香港學生更多的實習工作機會，這有助於為大灣區培養更多具備國際視野的金融人才。

廣州市地方金融管理局局長傅曉初表示，廣州一直致力於吸引海外及港澳金融人才來穗發展。通過積極推動海外及港澳金融執業證書持有者來廣州就業，廣州已成功吸引了數千名優秀金融人才加入。未來，廣州將進一步完善人才數據庫和高層次金融人才目錄，吸引更多國際金融平台落戶，同時加強與倫敦、新加坡、香港、東京等國際金融中心之間的交流合作，共同構建一支高素質、國際化的經濟人才隊伍。