



# 柏蔚森開盤沽180伙 佔首輪九成

## 最大手客斥2800萬掃4戶 買家不乏外籍人士



▲柏蔚森 | 昨日首輪發售，大手組別先到場報到，迫爆售樓處大堂。

### 柏蔚森 | 受外籍買家追捧

#### 看中單位實用 買兩房自住

外籍買家 PUSPA 表示，參觀柏蔚森 I 後，感覺單位的設備相當實用，以及看中會所設施及 34 號校網，於是購入一個海景兩房單位自用。她指出，因父親早年於舊啟德機場附近工作，兒時居住在九龍城，對這區充滿童年回憶。



#### 租住啟德 700萬入市做業主

任職銀行的法國籍買家 Davy，斥資約 700 萬元購入柏蔚森 I 一個海景兩房單位自用。他原為啟德區內租客，觀察區內一段時間後，決定自置物業。他亦打算讓其女兒就讀本地小學，學習廣東話及普通話，更深入了解本地文化，所以項目所屬校網為傳統名校網亦是考慮因素之一。



大型新盤低價出擊得手。新世界 (00017) 夥遠東發展 (00035) 的啟德跑道區柏蔚森 I，昨日首輪以價單形式發售 198 伙，項目挾入場費平絕啟德成功吸客，錄得多組大手客掃貨，最大手買家斥資約 2800 萬元購入 4 伙。該盤全日沽 180 伙，佔首輪可售單位約 91%，屬 3 年來跑道住宅區首輪銷量最高之項目，套現超過 12.5 億元。項目銷情理想，發展商短期內加推。

大公報記者 梁穎賢

柏蔚森 I 昨日推出 203 伙發售，其中 198 伙以價單形式發售，另 3 伙特色戶招標。價單發售部分分 3 組揀樓，包括買入 3 至 9 伙的 S 組、買最少 1 伙指定單位或任何組合 3 伙的 A 組，以及買最多 2 伙的 B 組。

該盤賣前收 5150 票，超額認購 25 倍。發展商安排 S 組及 A 組於上午 9 時 30 分前報到。售樓處外已有大批買家提早到場排隊等候報到，迫爆售樓處所在的九龍灣金利豐商廈大堂，人龍一直由大堂向街外延伸，目測戶外排隊人龍長約 100 米，過百拾客於酷熱天氣下在戶外等到汗流浹背，現場氣氛及氣溫同樣熱爆。

市場消息透露，S 組錄多組大手豪客購入 3 伙或以上，當中最大手買家斥資約 2800 萬元購入 4 伙標準海景兩房單位。經過 S 組及 A 組買家揀樓

後，暫有約 90 伙獲買家認購，買家多元化，包括來自東南亞及歐洲的國際投資者及用家。B 組買家連隨接洽揀樓。

#### 跑道區近三年最旺新盤

截至昨晚 8 時，柏蔚森 I 售出 180 伙，佔首輪可售單位約 91%，當中所有可售之海景三房、海景兩房一套及一房已全數沽清，將會短期內加推單位應市。

柏蔚森 I 是 3 年來跑道區首輪售出伙數最多的新盤，毗鄰由中國海外 (00688) 發展的啟德 1 號，於 2021 年 7 月首輪推出 400 伙，即日沽出 370 伙，佔比為 93%。

柏蔚森 I 首批價單形式發售 198 伙，折實售價 386.4 萬至 1122 萬元，折實呎價 16008 至 20406 元，折實平

均呎價 17721 元，市值約 13.6 億元。

#### 代理料今季樓價回升 5%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場憧憬美國減息機會大增，相信樓價第三季會重拾升軌，升幅估計 3% 至 5%，若美國落實減息，下半年樓價有機會升 10%。本月有多個新盤同時開售，加上多個新盤貨尾陸續減價，掀起入市潮，加上減息利好因素，料全月一手成交宗數可達 1500 宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，柏蔚森 I 及屯門新盤應市，料刺激樓市購買力進一步釋放，估計全月一手交投有望錄得約 1300 宗，較 6 月約 600 多宗倍增。受制於一手搶佔市場焦點，二手成交量保持平穩，料錄 3500 宗，與上月相若。

## 灝景灣三房賣1200萬 六年貶22%

### 二手蝕讓

二手市場淡靜，鐵路沿線屋苑也損手。經歷樓市高低起伏的青衣指標屋苑灝景灣，最新一個套三房戶以 1200 萬元易手，跌穿 6 年前買入價，賬面插水 22%。

中原地產分行經理唐偉峯表示，二手市場氣氛轉趨平靜，減價優質盤仍具承接力。灝景灣 3 座中層 B 室，實用面積 826 方呎，套三房間隔，原叫

價 1280 萬元，議價後減 80 萬元，以 1200 萬元易手，實用呎價 14528 元。

唐偉峯指，買家是家庭客，租樓已一段時間，見樓價回落到合理水平，加上預計美國將會減息，決定入市上車。原業主於 2018 年 6 月以 1530 萬元入市，現價較 6 年前低 330 萬元，貶值約 22%。

#### 康怡開拍價628萬 低估值14%

此外，淡市下不少業主及銀主以拍賣形式出售物業，為求吸引市場眼球，不少均以超底價開拍。本周將舉行多場物業拍賣會，當中不少是藍籌筍盤。其中，鯉魚涌康怡花園 N 座高層 10 室業主盤，實用面積 466 方呎，兩房間隔，連企理裝修。業主目前開價 628 萬元，實用呎價 13476 元，較對上一次開拍調低 10 萬元之餘，亦比滙豐估價 727 萬元，低 99 萬元或 13.6%。



▲灝景灣為鐵路沿線屋苑，在青衣具指標性。

## 內地生租旺角入伙盤 年繳15.6萬

### 租市場旺

租務市場暢旺，入伙新盤收樓之後連環獲承租。旺角 Larchwood 一個開放式單位，獲內地大專生預繳一年租金約 15.6 萬元承租，月租 1.3 萬元。

美聯物業分行營業經理秦敏華表示，Larchwood 入伙後錄首宗租賃成交，該盤低層 E 室，實用面積 202 方呎，開放式間隔，外望城市景。據悉，業主以月租 1.35 萬元放租，獲內地大專生睇中屋苑樓齡新，內櫥企理，議價後以月租 1.3 萬元承租，呎租約 64.4 元，並一次過繳付一年租金涉約 15.6 萬元。

參考成交資料，該業主於 2023 年 5 月以約 570.6 萬元購入單位，現享租務回報約 2.7 厘。

#### 疊茵庭月租1.2萬 回報3.3厘

暑假將至，不少家庭客開始物色心儀單位為子女升學作準備。祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門疊茵庭 7 座中層 H 室，實用面積 381 方呎，兩房間隔，附企理裝修，日前獲廿四孝慈母以月租 1.2 萬元承租，呎租 31.5 元，以方便升讀鄰近嶺南大學的兒子。古文彬續稱，若以同類型單位現時銀行估價約 431 萬元計算，租金回報率 3.3 厘。

## 意嵐四日收逾3000票 超額20倍



▲蔡志明 (中間黃衫) 親到意嵐售樓處為代理打氣。

### 一手市況

新盤以低開作招徠，收票反應理想。旭日國際旗下屯門青山公路黃金灣第 1 期意嵐，市傳過去 4 日累收逾 3000 票，相對首批 139 伙超額認購逾 20 倍。人稱「玩具大王」的旭日國際主席蔡志明昨午現身售樓處，為一眾地產代理打氣及鼓勵士氣。

#### 上嵐周三發售33伙

此外，建灝地產旗下屯門上嵐上

載銷售安排，早前劈價最多近 50% 的壓軸 33 伙，鎖定周三 (17 日) 以先到先得形式公開發售。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，開賣當日購買 2 伙或以上之買家優先揀樓；餘下單位隨後進行揀樓程序，每組買家可認購 1 伙。是次盡推之 33 伙價錢吸引，有信心沽清。

鄭智榮稱，上嵐參觀人士中，用家佔七成，長線投資者佔三成。參觀人士對項目高樓底設計、單位用料，以及會所設施等均表示滿意。

## 美9月減息判斷需謹慎對待

### 財經分析

李靈修

美國 6 月通脹數據公布後，資本市場進入亢奮狀態，芝商所的 FedWatch 顯示，美聯儲 9 月減息概率由 80% 跳升至 90%。美國第三季度重啟減息，看來已然板上釘釘。但今年以來，市場曾多次出現「過度反應」，9 月減息的判斷仍需謹慎對待。

以目前情況來看，筆者認為還有三點阻礙因素存在：

首先，美國勞動力市場仍然強勁，本土壯年勞動參與率升至歷史最高水平 (83.7%)，移民的勞動參與率亦大幅增加。儘管失業率水平也出現上升，但主要是因為勞動力供給擴張，而非企業加大裁員規模。

#### 通脹存在反彈風險

其次，近期美國國會預算辦公室 (CBO) 上調了對 2024 財年赤字率的預測，從最初預測的 5.3% 上調至 6.7%，增幅達 1.4 個百分點。這也意味着，第三季度美國財政支出有望加速。筆者此前反覆強調，美國通脹易升難降、經濟退而不衰，

實質原因是白宮寬鬆財政對沖了聯儲緊縮貨幣的效果。(詳見 4 月 27 日撰文《穿透美國經濟滯脹「疑雲」》) 在財政繼續發力的背景下，美國通脹反彈風險不小。

再次，在前兩天的國會聽證會上，美聯儲主席鮑威爾明確表示，美國的中性利率在短期內出現上升。言下之意，政策利率要在較高水平停留更長時間 (High for longer)，以確保經濟和通脹的穩定。

筆者 4 月 13 日就曾撰文《黃金上漲成謎 業界各說各話》指出，「近來學界有一種觀點認為，隨着人工智能革命及經濟動能提高，美國的中性利率出現了抬升。」如果這一猜測屬實，那麼美國眼下的利率環境並非「偏緊」而是「偏鬆」。在美國經濟安全落地之前，美聯儲無必要、無動力、無空間推動減息落地。

筆者認為，聯儲局大概率會採取「鷹派減息」方式，確保通脹下降趨勢不會逆轉。具體步驟如下：先「用嘴加息」打壓市場預期收緊需求，通脹數據連續下行後再釋放減息信號，待外界消化利好後再開啟非連續減息周期。現時流程已行至第二階段。

## 何小鹏：無人駕駛的士兩年後進轉折點

【大公報訊】近日內地無人駕駛的士 (Robotaxi) 成為市場熱話，小鹏汽車 (09868) 董事長何小鹏表示，近兩天 Robotaxi 有點火，與數名人工智能 (AI)、出行、L4 業界朋友交流 Robotaxi 的事情，結論是能力、法規、商業閉環都沒有到，說很快能打平是因為很多賬沒有算，但是正在加速，相信大概兩年後會開始進入轉折點。

他補充，Robotaxi 的能力要求要明顯高於 L4 等級自動駕駛，存在運營法規還有社會等綜合問題，發展不容易。另外，L4 公司很多的技術路線還是「演算法 + 小 AI 模型」的組合，都在猶豫是否應該轉入端到端。對此，他建議「別猶豫，趕緊改，後面那個才是大傢伙」。

對於車企紛紛出海，何小鹏表示，改革開放以來，中國出海可能分為五個階段，第一個階段是人才出

海，出國去學習；第二個出海，是以資源型、貿易型角度的出海，是一些簡單的輕工業產品；第三步是重工業產品或一些大型的黑白家電；第四部分跟第五部分，分別是互聯網、移動互聯網或者跟軟件跟服務、科技相關的軟硬件產品，現正經歷大型硬軟件的組合。

#### 中企出海要避免一窩蜂

何小鹏表示，現在更多中國公

司考慮出海，但最好不要一窩蜂出海，然後過段時間碰到挫折一窩蜂又回來。

他說，政策法規的穩定性是出海的一個重要考慮點，中國改革開放非常穩定，但海外不同的國家可能有大量穩定性的問題，一定要找到一個穩定的市場，才可能做到更具規模的生意。同時，愈具規模的公司愈要出海，並進行技術創新，才可能在更多國家取得成功，「因為你做的事情，是別人做不到的，別人才會尊重你。」

何小鹏另指出，現在千萬別躺平，並且以自己為例子，指開始創業的時候，手機還是黑白屏，還是 1 秒鐘 5k 的上網速度，所以年輕朋友要能夠跨越當前的時間周期，具有看到更長遠週期的想像力。他因而強調說：「現在千萬別躺平，天上會掉餡餅，但只掉給能接住的人。」



▲何小鹏強調，現在千萬別躺平，天上會掉餡餅，但只掉給能接住的人。