



意嵐低開奏效 首批188伙即日清

預告短期提價加推 本周次輪銷售



▲黃金海灣·意嵐發展商包起富豪酒店兩層宴會廳作為臨時售樓處，有大批準買家到場。

今年新盤首日銷情

新盤	首日推售 (伙)	售出單位 (伙)	佔比 (%)	發售日期	發展商
屯門 黃金海灣·意嵐	188	188	100	7月20日	旭日國際
啟德 柏蔚森 I	198	181	91	7月13日	新世界夥遠東發展
西營盤 尚逸	81	65	80	7月1日	大鴻輝
屯門 NOVO LAND 3B期	160	136	85	6月22日	新鴻基地產
元朗 The YOHO Hub II	210	210	100	5月11日	新鴻基地產
何文田 朗賢峯 II B	260	260	100	4月27日	鷹君夥港鐵
黃竹坑 Blue Coast	422	406	96	4月6日	長實
日出康城 SEASONS PLACE	368	368	100	3月23日	會德豐地產
長沙灣 Belgravia Place	138	138	100	3月3日	恒基地產

大公報製表

市場憧憬美國快將開啟減息周期紛紛偷步入市，再有新盤低價策略促銷奏效。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際的屯門青山公路黃金海灣·意嵐，在投資者及用家搶貨下，昨日首輪發售188伙全數搶清，多組大手客入市，最大手一組斥千萬元掃入5伙開放式。發展商報定喜訊將於日內提價加推，最快本周內進行次輪銷售。

大公報記者 梁穎賢

多個大幅劈價或低開新盤相繼得手，繼新世界發展(00017)夥遠東發展(00035)的啟德跑道區柏蔚森 I，上周六首輪沽181伙約90%單位後，昨日開賣的黃金海灣·意嵐同樣出色。該盤載收7660票，平均41人爭一伙，市場反應理想。

發展商包起展覽廳附近的九龍富豪酒店兩層宴會廳作臨時售樓處。按照銷售安排拆分3個揀樓組別，其中S組為員工組別最優先揀樓，據悉該組售出5個單位。接着為重頭戲的A及B組公開時段，購買2至5伙的大手客歸入A組，B組則可購1至2伙。兩組準買家均準時報到，排隊人龍圍着酒店兩層宴會廳大打蛇餅，人龍一度排至室外。

大手客斥千萬掃5單位

黃金海灣·意嵐熱銷，旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘率先於昨午報喜，他表示，早上S組及A組共沽70多至80伙，大手組別錄得多組買家購入兩伙，最大手為掃入5伙，涉資約千萬元。

該公司地產開發部銷售及市場策劃經理李錦波表示，項目B組錄得400多組買家到場，全日出席率達70%屬喜出望外，有信心全數單位可即日沽清，為回應市場需求，盡快於日內加推，加推單位具提價空間，加幅視乎單位景觀及座向等，本周內進行次輪銷售。

不計員工組別的S組，若單以公開時段計，A組早上10時報到，消息指，截至昨日下午約5時，188伙全數搶清。該盤是今年第五個即日沽清

發售單位的新盤。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，黃金海灣·意嵐昨日發售單位中，半數折實價低於300萬元，吸引大批用家及投資客到場揀樓，反應踴躍，A組時段以買兩伙為主，估計市場約有20組客人欲購兩伙。

整體市況方面，陳永傑認為，隨着減息預期升溫，市場信心增加，加上7月有大盤開售，發展商減價戰引發市場購買力，本月樓市交投氣氛明顯好轉，上月一手交投不足700宗，料在黃金海灣·意嵐及今日開賣的啟德柏蔚森III帶動之下，全月一手成交可達1300宗。成交量多，樓價有支持，料樓價有望見底，估計第三季樓價調整約3%，如美國啟動減息，估計第四季樓價有機會反彈3%至5%。

本月新盤成交料1500宗倍增

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，黃金海灣·意嵐是次開價相當吸引，吸引大批投資者到場，估計佔四成。他透露，該行有一名大手客購入5伙開放式單位，涉及總金額約1020萬元，擬分別作長線投資及自住之用。

布少明續指，由於市場憧憬年內美國將會減息，故對後市起一定支持作用，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1500宗，按月倍增。而受制於新盤搶佔市場焦點，二手成交量估計保持平穩，本月料3300至3400宗，與上月相若。



▲旭日國際集團李炳餘(右)及李錦波表示，黃金海灣·意嵐日內加推單位應市。

意嵐買家心聲

千萬掃5伙開放式 擬作收租



富有買樓經驗的陳女士，於A組抽得9號籌，斥約1000萬元購入意嵐5個開放式單位，打算全數用作收租，本身居住附近，熟悉區內環境，預計租金回報率達4厘。她表示，首批單位價錢吸引，值博率高，料樓價已差不多見底，未來會繼續入市。

價錢吸引 買兩單位計劃自用



抽得頭籌的陳女士表示，本身居住屯門區，看準意嵐價錢接近成本價發售，覺得吸引，預料樓價再下跌空間有限，加上附近環境一流，遂動用約千萬元買入一個三房戶及一個開放式單位，兩伙均用作日後自住用途。她估計，若稍後落實減息，樓市可望平穩。

以平取勝 入場費184萬近10年低

新聞分析

屯門黃金海灣·意嵐入場費低見「1字頭」的威力，昨日開賣出現萬人空巷的場面，足見發展商抓緊「細細粒容易食」的熱銷定律。

解構意嵐熱賣之原因，在於一個字「平」。項目上周公布首張價單，入場銀碼低見184萬元，為近10年新盤最低，折實平均呎價僅9988元則是8年最平首批新盤，有代理形容入場銀碼之低堪稱「車位價」。多年沒聽過代理用車位價比喻住宅價，對上一次要追溯到2019年7月，屯門「龍床盤」菁雋大劈價，最低見180萬元，旋即掀起搶購潮。

租市暢旺 回報料逾5厘

菁雋的情況與意嵐接近，雙方以不同方式演繹以平取勝的方程式。菁雋發展商鄧成波家族當年心雄開出高價，結果滯銷，被迫面對現實劈價清貨；意嵐發展商玩具大王蔡志明則貼近市況，抓緊時下買家不平不買的心態，開出時光倒流價，結果一擊即中賣個滿堂紅。

除了價錢吸引外，現時租務市場暢旺亦是意嵐爭崩頭的原因之一。暑假為租務旺季，內地生及家長紛紛搶租，有些屋苑更出現10宗租1宗買，租金自然被抬高。據差餉物業估價署最新數字，5月私人住宅租金指數報189點，連升3個月，創近4年半新高；相反，私人住宅售價指數報305.9點，按月跌1.23%。

參考意嵐鄰近的私人屋苑帝御·金灣、帝御·星濤及帝御·嵐天，本月暫錄約10宗租務成交，呎租介乎30至49元，平均呎租約40元。假設以意嵐入場銀碼單位實用面積206方呎計，月租約8240元，年租收入98880元，相對入場費184萬元，回報率高達5.4厘，媲美時下的定期存款息口，回報可觀。

另外，市場憧憬美國9月開啟減息周期，息口趨跌有助銀行存款重新流入樓市，有利市況，不排除樓價年底出現反彈。

緹外花園大宅售1.8億 呎價4.3萬

豪宅成交

貴價一手豪宅屢錄成交。嘉里建設(00683)旗下九龍龍駒道緹外一伙花園大宅以1.8億元售出，實用呎價4.3萬元。

緹外繼上月售出第5座地下B室花園大宅後，昨日再度沽出一個同類單位。該盤第3座地下A室花園大宅，實用面積4176方呎，花園面積2041方呎，四房四套房另加雙工人房間隔，連一個車位成交價1.8億元，實用呎價43103元。

緹外年初至今共售15伙，套現逾52億元。項目開盤後累沽20伙，

總成交金額64.6億元，平均成交呎價約6.1萬元。

濠璟單日沽4伙 套現3億

另外，華潤置地(海外)及保利置業(00119)合資的啟德濠璟，昨日連沽4個單位，吸金逾3.08億元。該盤至今累售256伙，套現逾107.4億元。

昨日成交的4伙分別由兩組客人購入，分布2座15及16樓的A和B室，實用面積由1870至1909方呎，成交價介乎7573.5萬至7865.08萬元，實用呎價4.05萬至4.12萬元。

比特幣重越6.7萬美元 摩通示警過高

【大公報訊】比特幣重展強勢，再度重上6.7萬美元。CME比特幣期貨上上周五(19日)升至6.73萬美元，全周累漲16.3%，並創一個月新高，市場憧憬特朗普勝選將再掀起牛市行情。摩根大通則提醒，比特幣價值過高，本輪上漲可能更偏重策略性，而非牛市的開端。

FRNT Financial 首席執行官 Stephane Ouellette表示，隨着槍擊事件後特朗普勝選概率逐漸增加，包括比特幣在內的加密貨幣價格持續走高，原因在於市場憧憬特朗普將會為加密貨幣領域創造更加利好的監管環境。

特朗普在近期一次採訪中，強調了發展加密貨幣行業的重要性。另有消息稱，特朗普將出席本周四(25日)在美國田納西州舉行的「2024比特幣大會」，其間主持一場籌款晚會。有業內人士透露，特朗普可能宣布比特幣為美國的战略儲備資產。

比特幣早前出現沽壓，原因包括比特幣交易所Mt. Gox債權人、Gemini交易所債權人及德國政府出售所致。分析認為，相關沽售將在7月後期消退，料芝加哥商品交易所比特幣期貨倉位的代理指標將在8月回彈。

Stephane Ouellette並指出，目前加密貨幣

市場正處於牛市周期的邊緣，情況類似於比特幣在2021年上一次觸及的歷史高點。

僅策略性復甦 非牛市開始

不過，有市場參與者擔憂比特幣價值被高估。摩根大通分析師表示，相較於4.3萬美元的生產成本以及黃金而言，比特幣的現價過高，強調目前加密貨幣市場可能僅是策略性復甦，並非牛市的開端。

加密貨幣分析師 Marcel Pechman 指出，比特幣在經濟相對不穩定的時期較受重視，但隨着美國通脹改善、美股走高，比特幣的價值儲蓄功能便顯得吸引力不足。



▲比特幣近期走勢強勁，全周飆逾16%。

特朗普引領新一輪「反ESG」浪潮

財經分析

李靈修

儘管美國億萬富豪、特斯拉(Tesla)創辦人馬斯克已經公開「投誠」，但並未改變共和黨總統候選人特朗普對於電動車產業的強硬態度。特朗普上周五(19日)在美國共和黨全國代表大會上表示，(競選獲勝後)上任首日就終結電動車的補貼政策。外界猜測，美國現有的多項清潔能源政策都有可能被特朗普推翻。

根據美國總統拜登在任期內推動落地的《通脹削減法案》(IRA)，在4370億美元支出預算中，清潔能源投資佔比高達64%，這也被視為推動美國清潔能源產業加速發展的重要綱領。

而特朗普在競選過程中，不止一次對外表示將「終止清潔能源政策」，引發市場對於IRA存續性的擔憂。

事實上，特朗普的「掀桌子」行為早有前科。在其上一任內，也確有廢除奧巴馬政府時期清潔能源政策的先例，其中包括《清潔能源法案》(CPP)，以及《巴黎協定》的締約。

如果共和黨今次在總統與國會選舉中之雙線獲勝，特朗普除了可以對IRA的具體條款進行實質性修改以外，還可以通過調整聯邦政府財年預算方案，從而削減對能源部(DOE)、環保署

(EPA)等的預算撥款，來實現延緩新能源項目落地的目的。

近年來，美國共和黨領導的「反ESG(環境、社會及公司治理)」運動勢頭迅猛，主張「禁止或限制資產管理公司在投資或投票時考慮ESG因素」、「禁止以ESG為由抵制化石燃料和槍支的投資或與金融機構簽約」，以及「指控降低投資組合碳排放的金融機構聯盟可能構成壟斷行為」。在此影響下，美國的永續投資資產佔總管理資產的比例出現斷崖式下跌，從2021年的33%下降到2023年的13%。

AI耗能大 科企放棄減碳承諾

此外，由於耗能巨大的人工智能(AI)技術快速發展，矽谷巨頭也在放棄原有的「減碳」承諾。谷歌自2007年以來一直聲稱其運營實現了碳中和，但在今年最新的報告中，公司表示「從2023年開始，我們將不再保持運營碳中和」。原因在於，谷歌2023年的溫室氣體排放量比2019年高出48%，總能翻番。

微軟的情況也較為類似，儘管公司目標仍然是到2030年實現碳中和，但人工智能活動導致微軟目前的排放量比2020年增加了30%。