

會地灣仔盤首推30伙 入場費800萬

折實均呎29789元 推租金回贈吸投資者

加快出擊

近日多個新盤熱賣，加強發展商推盤信心。會德豐地產旗下已居現樓的灣仔春園街單幢盤SPRING GARDEN，跳過馬拉松式軟銷直接開價，首張價單涉及30個單位，折實平均呎價29789元，與同區同屬現樓的堅尼地道33號(33 KENNEDY ROAD)在3個月前推出首批30伙呎價2.92萬元相若。發展商並首度推出租金回贈優惠吸投資者，買家最多可獲3個月租金回贈。

大公報記者 梁穎賢



▲黃光耀（右二）表示，灣仔SPRING GARDEN已居現樓，首張價單30伙，開價參考同區核心現樓。



SPRING GARDEN小檔案

地址	灣仔春園街38號
座數	1座
單位量	88伙
戶型	一房及兩房
首張價單	30伙
即供折扣	11%至12%
實用面積	278至398方呎
價單定價	910.1萬至1424.8萬元 (折實800.9萬至1253.9萬元)
價單呎價	31168至35799元 (折實27428至31503元)
平均呎價	33851元(折實29789元)
示範單位	現樓

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，減息及股市暢旺刺激樓市交投，加上灣仔區全新供應罕有，租務回報高，SPRING GARDEN自向傳媒及代理開放現樓示範單位後，查詢踴躍，部分更屬大手客，有意購入多個單位。遂於昨日公布價單1號共30伙，包括23個一房及7個兩房戶，實用面積278至398方呎，折實800.9萬至1253.9萬元，折實呎價27428元起，折實市值約2.77億元。其中，23伙(77%)折實低於900萬元。

已居現樓 短期公布部署

黃光耀指SPRING GARDEN已居現樓，擁即買即住、即放租優勢，距離港鐵灣仔站僅一分鐘路程，鄰近多個地標如合和中心、太古廣場及星街社區，故定價參考灣仔核心區近期開售的現樓新盤，相信將受到專業人士、投資收租客青睞。項目即日開放現樓參觀，有望短期內公布部署。

灣仔新盤近月非常熱鬧，3個月內已有3個全新盤開售，包括同屬現樓、由TDS牽頭的堅尼地道33號，今年7月底公布首批30伙價單，折實平均呎價2.92萬元，入場費828萬元與SPRING GARDEN相若。另外，昨日次輪開賣的恒基地產(00012) woodis屬樓花物業，樓花期長約16個月，本月初公布首批50伙售價，折實平均呎價22888元，相對之下，SPRING GARDEN貴30%，惟兩盤位置不盡相同，加上樓花與現樓在價格上必然有差距，兩者難直接比較。

至於同區二手造價，據中原地產提供資料顯示，最近成交較活躍的屋苑實用呎價，由壹嘉的20495元至星域軒的25281元。

由於SPRING GARDEN已居現

樓，故發展商提供的付款方法亦比較簡單。據價單顯示，項目只提供120日及180日成交期，直減樓價折扣分別5%及4%，另有7%一籃子樓價折扣，折扣額合共12%及11%，若然提前成交，可額外再獲1%折扣；以及「業權契據費用回贈」，最高回贈3萬元。

同時，為吸引投資收租客，會地首度引入「置、佳回報」現金回贈優惠。凡於今年12月31日前簽署臨時買賣合約，且符合租期首日必須為完成買賣合約後的12個月內、租期不少於24個月等價單內列明之條件等，即可獲得租金回贈，回贈額多寡視乎單位呎租而定。呎租介乎80至90元可獲相等於2個月租金回贈；呎租介乎90至100元可獲2.5個月租金回贈；呎租為100元或以上可獲3個月租金回贈。業主實際取得的租金回報的計算方法，是按租客首年租約實際付出租金的總和再除12所得。

呎租料百元 回報逾4.5厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目位處灣仔核心地段，加上該區半新樓租盤供應不多，相信租賃有保證，可吸引投資者垂青，料呎租可高達100元，回報率逾4.5厘。10月份截至前天，一手市場暫錄逾1200宗成交，尚有一手新盤接連於月底前開賣，料銷情同樣熾熱，預計10月全月一手成交量可達2000宗。

美聯物業高級董事布少明表示，樓市氣氛向好，加上市場租務需求持續殷切，租金上升，估計SPRING GARDEN不乏大手客，客源中投資者佔約一半。估計項目呎租可達90至100元，租金回報達4厘。

woodis次輪30伙三小時沽清 套現近3億

銷情理想

市場購買意欲澎湃，新盤加價也照搶。恒基地產(00012)灣仔 woodis昨日次輪推售30伙，即使比首批賣貴逾一成仍無損吸引力，全數單位於3小時搵清，兩輪均沽清共售105伙，套現約10.57億元。

woodis昨日二度開賣，持續有大批買家到場排隊，墟口場面不比首輪銷售遜色。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，對項目銷情非常滿意，30伙又告沽清，套現約2.97億元，平均呎價26303元，用家佔約65%，投資者佔約35%。項目兩輪共售出105伙，套現

約10.57億元。

據市場消息，該批單位於昨日下午近1時許全數獲認購，最少5組客買入兩伙。中原地產港島東首席營業董事何偉強表示，截至中午12時30分，該行錄得3組客戶購入兩伙，其中最大手斥資逾1700萬元購入一間兩房及一間一房單位。

餘貨料提價加推

woodis共提供167伙，兩輪推出的單位即日沽清，項目尚餘62伙，撇除將於周一(27日)起招標的兩伙，餘貨料發展商會分批提價加推，短期內進行第三輪銷售。



▲woodis為樓花項目，共167伙，兩輪推出的單位即日沽清。

皇第三複式戶4.2億成交 全盤16伙售罄

豪宅有價

一手上車盤及億元豪宅均表現突出。資本策略地產(00497)夥泛海國際(00129)等合作發展的渣甸山皇第，最後一伙頂層三複式單位以4.2億元售出，意味全盤16個單位銷售畫上句號。

上述售出的三複式單位為21、22及23樓單位頂層，實用面積6867方呎，連1103方呎天台，連兩個車位沽4.2億元，呎價61162元。

資本策略地產執行董事何樂輝表示，皇第全盤16伙正式沽清，合共套現逾42億元。市場對優質單位需求殷切，相信未來超

級豪宅交投可望看高一線。

發展商曾於去年底推出上述單位作全球招租，連全屋逾7000萬元豪華裝修，目標月租約280萬元，等如一個上車盤樓價，呎租約400元，若租



▲皇第頂層三複式單位，實用面積6867方呎。

出勢挑戰全港分層呎租新高。

裝修連傢具耗逾7000萬

該單位由英國著名室內設計師Tara Bernerd以「空中遊艇」概念打造，設計參考了意大利知名遊艇品牌Perini Navi和Sanlorenzo的遊艇為藍本，裝修連屋傢具合共耗資逾7000萬元。

單位分為四層，室內部分的三層由私人升降機連接，分別為21樓的下甲板、22樓的主甲板，以及23樓的後甲板，戶外部分的天台名為上甲板。

馮國綸：助內企出海 港扮演關鍵角色

【大公報訊】美國總統特朗普對全球發起關稅戰，不少企業深感擔憂。馮氏集團副主席馮國綸表示，他1972年回港從商，至今已50多年，曾經歷過石油危機、金融海嘯，但關稅戰一役，卻是從未見過這麼大的風浪，沒有想到全球都受到衝擊。關稅戰迫使中國企業必須走出去，香港可扮演關鍵角色，善用健全的法制、低稅率及國際經驗，既助內地企業出海，也帶動香港發展。

馮國綸出席「香港科技大學商學院全球論壇」時表示，過去20年來，香港一直是國際資本進入內地的門戶。同時，香港也可為內地企業「走出去」提供支持，幫助拓展東南亞、南亞乃至「一帶一路」沿線市場。他指出，近期見到大量內地企業來港IPO，等待發行

的企業仍有200至300間，充分體現了香港未來可扮演的角色，相信「完全合乎香港的需要」。

馮國綸預計，內地產業鏈轉移的趨勢將延續，大部分為中型企業，部分企業亦考慮到貿易政策的不確定性，或保持觀望狀態。談及中美關稅衝突，他表示，儘管美國政府大力推動製造業回流，「但我可以告訴你，這種事情根本沒有發生。」他直言，市場厭惡不確定性，假若一個國家的關稅政策朝令夕改，且企業缺乏對抗這種風險的辦法，代表其並非理想的投資地點。

美消費者最終承擔關稅成本

馮國綸指出，美國政府不斷推行的關稅措施，最終大部分將由美國消費者

承擔，「許多美國客戶都告訴我，他們不得不提高價格以應對關稅。」

再者，他說，要提升香港的競爭力，需要吸引更多人才和企業。如果能有上萬家內地企業將區域總部設在香港，例如在北部都會區，就能帶來可觀的人口和經濟增長，故香港必須找到自己不可替代的獨特定位，才能持續為國家創造價值。

馮國綸說：「香港的機會在哪裏？就在於服務『走出去』的內地企業。它們有製造能力，但缺乏出海的經驗、國際視野和語言能力。有廠商對我說：馮生，你叫我出海，我連英文都不識，怎麼出？」他們太需要「盲公竹」，這正是香港的機會所在。

被問及關稅戰對其公司影響，他直言，特朗普上台後關稅一片混亂，該公司挑戰非常大。「因為市場一亂，充滿不確定性，所有客戶都停了下來。他們不知道現在買貨，幾個月後關稅會變成多少，萬一突然加稅又減稅，那就死定了。這是很殘酷，生意一定會變少。」

面對美國混亂的關稅情況，馮國綸表示，客戶的策略是拖延。「去年3月訂的貨，能不能推到6月才交？最好明年8月再交。」他們不斷拖延下單，等待局勢明朗。對我們來說，這反而是好事，因為我們的供應鏈反應要更快，但這個因關稅形成的轉變，改變了整個做生意的方式。

陳家強：港新股受惠國策與AI概念

【大公報訊】美國總統特朗普不斷對華實施經濟、科技等限制，令人關注兩國關係走勢。香港科技大學商學院院長資深顧問及金融學系客座教授陳家強表示，美國將長期對中國企業及高端領域打壓與限制，尤其在高科技產業，料將持續強化技術封鎖，例如通過限制高端芯片等核心技术對華出口，遏制中國科技產業升級，這戰略態勢具持續性。他相信，美國政策將很反覆，「邊傾邊打壓」會常態化，雙方在博弈中保持溝通，並非完全對立。

陳家強表示，早前特朗普曾發表一些態度強硬的言論，但最終未必落實，且不可能對華產品實施極高關稅，否則會對美國經濟，特別是消費品等領域造成巨大損害，相信中美會透過談判將關稅降到雙方都可接受水平。

在中美貿易談判中，他相信，美國會力爭中國讓步，惟中國將堅守利益底線，博弈本質是「討價還價的過程」。從談判耐性看，中國立場更堅定和穩定，始終以明確原則推進協商；而美國在國際談判中常表現出策略飄忽性，政策連貫性不足，這讓中國在長期博弈中更具主動權。

談及今年香港新股市場持續復甦，陳家強表示，當前IPO復甦有兩個主要因素。一是中國證監會給予大力支持，鼓勵內地企業來港上市，這既是支持香港，也滿足了這些企業融資需求。香港作為國際金融中心，提供了便利的

融資平台，而相關融資需求仍然很大。二是今年有一個很好的突破，就是人工智能(AI)概念股受熱捧，提升了科技板塊的活躍度。AI和中證監支持政策這兩股力量，使得市場氣氛很好，目前排隊上市的企業很多，形勢不錯。

加強互聯互通機制

陳家強認為，香港應更多地關注如何服務有強烈上市意願的內地民企，完善香港的機制。過去兩、三年市況不景氣時，香港做了很多工作，例如上市規則的第18A章針對未有盈利的生物科技公司，和第18C章針對特專科技公司，現在看這些舉措都發揮很大作用。

對於如何吸引新興市場公司來港上市，陳家強表示，一方面需要加強推廣，另一方面可能需要考慮為來港上市的合資格企業提供更便利的渠道，例如與內地的「互聯互通」機制銜接，這需要內地相關部門的支持。



▲陳家強表示，香港應更關注有強烈上市意願的內地民企。



▲馮國綸表示，大量內地企業來港IPO，充分體現香港未來可扮演的角色。



▲「香港科技大學商學院全球論壇」昨日舉行，有多位嘉賓出席。