

銀債首日反應熱烈 大行：認購額倍增

銀行認購優惠一覽(部分)

銀行	豁免費用
滙豐銀行	認購手續費、存入費、託管服務費、代收利息費、提早贖回債券費、到期贖回債券費
中銀香港	認購手續費、保管費、轉入轉倉費、轉出轉倉費、代收利息費；以及不設存入費、提早贖回費及到期贖回費
渣打香港	手續費、提前贖回費、託管服務費、代收利息費、贖回到期債券費
恒生銀行	認購手續費、託管服務費、代收利息費、到期贖回手續費、提前贖回手續費、債券轉入費、債券轉出費
花旗銀行	認購手續費、存倉費、代收利息費、到期贖回費、提早贖回手續費、存入費、轉出費
中信銀行(國際)	認購手續費、債券託管費、轉倉費（轉出及轉入）、利息代收費、提早贖回費、到期贖回費
招商永隆銀行	手續費、債券託管費、利息代收費、轉入債券手續費、轉出債券手續費、贖回費、提早贖回費
交通銀行(香港)	認購費、買入交易費、賣出交易費、到期贖回費、存倉費、代收利息費及存入債券費用

【大公報訊】由特區政府發行的第11批銀色債券昨日開始接受認購，市場反應踴躍。本港兩家大型零售銀行滙豐和中銀香港均表示，首日接獲的認購金額及申請宗數較去年同期接近倍增，是銀債自2016年推出以來的首日最高紀錄。由於息率吸引，有不少大手客斥百萬元（100手）認購。

大手客斥百萬元認購

滙豐是本港最大型零售銀行，旗下客戶數目眾多。滙豐發言人表示，最新一期銀色債券首日認購反應「非常熱烈」，創歷來最高的首日認購紀錄。大約五分之一申請人為首次透過滙豐認購銀色債券，反映銀債4.25%「保底息」的吸引力，以及滙豐數碼渠道帶來的便利。

中銀香港個人金融產品部總經理周國

昌表示，銀行客戶首日認購反應踴躍，認購人數及金額均創該行新高，較去年增加近一倍。客戶平均認購25手。整體而言，他預計今批銀色債券總認購人數及金額「有機會創下歷年新高」。

中信銀行（國際）接獲的認購申請宗數及金額均較上一批銀色債券認購首日上升逾1倍，並有數宗100萬元的認購申請。

星展香港首日接獲的認購人數較去年大幅增加3.3倍，認購金額亦錄得2.6倍增長。星展香港零售銀行業務及財富管理投資產品及諮詢部主管謝佩芳表示，目前特區政府三年期港元外匯基金票據息率約為3厘，而今批銀色債券保證息率達4.25厘，不但高於現時市場同年期低風險投資產品回報，亦較去年更具吸引力，因此帶動投資者認購意欲顯著上升。此外，雖然

市場對美元利率走勢仍有不同預期，但4.25厘的保證回報為投資者提供鎖定未來三年穩定收益的機會，進一步提升產品吸引力。

建行（亞洲）表示，首日認購反應熱烈，認購宗數及金額均較去年同期倍增，每人平均認購近30手，平均認購金額約30萬港元，總認購金額較之前大幅增加逾3.8倍。由於今次銀債保底息率達4.25厘遠高於現時港元定存利率，預計整體認購反應理想。

華僑銀行（香港）表示，首日接獲的認購人數及認購金額與上一批銀色債券大致相若。每名投資者平均認購約30手，與上一批的平均認購金額大致相若。

工銀亞洲表示，客戶認購情況理想，首日認購人數較去年上升近一倍，每人平均認購約27手，整體反應符合預期。

二手樓價年內大漲12.5% 見近三年高

代理：業主惜售買賣呈拉鋸 短期升勢或放緩

樓市暢旺

美國聯儲局加息預期降溫，利好本港樓市氣氛。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升2周共1.46%，成功突破162點水平，攀上近3年高位，今年累計上漲逾12.5%。業界分析，小業主議價態度強硬，令二手買賣呈現拉鋸，預測短期內樓價升勢或減慢，但今季目標仍維持165點。

大公報記者 林惠芳

中原城市領先指數CCL最新報162.16點，按周升0.64%，CCL連升2周共1.46%，創2023年8月下旬以來、接近3年高位，對比去年3月低位累積反彈20.22%，較2021年8月歷史高峰跌幅收窄至15.25%。本周指數具體反映7月27日至8月2日時市況，當時恒指重上兩個月高位，加上聯儲局宣布維持利率不變，市場亦認為聯儲局加息預期減弱，各項因素均利好本港樓市氣氛，買家追價意欲回升。

轉租為買推升上車盤樓價

由於本港住宅租金持續創新高，轉租為買需求釋放，加上投資者積極入市收租，推升上車盤樓價，中小型單位指數最新報161.94點，按周升0.67%；大型屋苑指數報163.29點，按周升0.7%，兩項指數齊升2周，同樣累升1.35%，兼同創2023年8月初以後逾3年高位。豪宅屋苑追落後，大型單位指數報163.28點，按周升0.5%，連升3周共2.75%，屬2023年10月初以來高位。

挾鄰近大學優勢的沙田及大埔區屋苑租金升勢驚人，推升區內樓價，新界東二手指數升穿180點，最新報180.01點，按周急彈2.67%，為今年1月底以來最大升幅，指數創2023年6月初以後逾3年（逾38個月）新高，今年累計升幅擴至13.49%。值得

留意，新界東指數內個別成份屋苑呎價升勢突出，其中沙田第一城最新調整呎價報16015元，按月飆升11%；大埔中心最新調整呎價報13346元，按月上揚7.6%。

新界東急彈2.67% 半年最勁

反觀，新界西二手指數報143.79點，按周微升0.14%，今年累升8.33%，為八大指數中今年升幅最少。九龍二手指數終止3周連跌，最新報159.99點，按周升0.98%，今年累升10.54%。港島二手指數上周急彈逾3%後，本周回軟削0.57%，報166.28點，今年累計升幅仍達18.64%，為八大指數中升幅最多。

展望後市，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，多個大型新盤陸續推出，市場反應熱烈，加上二手樓價續升，業主普遍議價態度強硬，部分甚至惜售封盤，令二手呈現拉鋸，個別買家為購心頭好願意追價，支撐短期樓價持續上升，但相信升幅減慢，CCL第三季目標維持165點，現時只差1.75%。

二手樓價攀上近3年高位，加上西南九龍新盤歡璟Ⅰ今日首輪發售，凍結大批客源，令二手氣氛進一步冷卻，據中原地產統計，十大屋苑本周未預約睇樓量共錄344組，按周再跌3.9%，跌至1年半以來新低。

屋宇署6月批出9份圖則 新地兩項目可建3600伙

【大公報訊】屋宇署今年6月共批出9份建築圖則，包括6項住宅及商住發展，其中與新地（00016）相關便佔兩份，料共可興建約3600個單位。

該兩份建築圖則分別是「新地獨資發展的古洞南大型住宅項目」，原只作低密度發展，後成功改為中高密度發展，並於今年初完成補地價，現獲批興建11幢住宅大廈，其中兩幢17至18層高大廈是建於1層地庫及兩層平台附商業配套設施及停車處之上，9幢19至20層高大廈是建於1層地庫及1層平台之上。項目的總可建樓面約124.55萬方呎，料提供約2600個住宅單位。

而新地與嘉里建設（00683）合作重建的長沙灣發祥街3號，則在1層地庫及4層平台之上建1幢35層高住宅大廈，提供約1000個單位，總可建樓面約46.08萬方呎。

其餘4份圖則包括由信置2023年

底以逾2億元投得的大嶼山長沙低密度住宅地，發展商因應富豪對大面積洋房的需求，今次由去年獲批建24幢2層高獨立屋，改為興建21幢兩層高獨立屋，屋宇平均面積由之前約3400方呎，增至現近4000方呎。由百旺都集團去年斥6300萬元向鄧成波家族購入的九龍城聯合道6至8號舊樓地盤，現獲批建1幢20層高商住大廈，可建樓面約2.29萬方呎。房協旗下黃大仙寮屋區竹園村重建項目的資助房屋部分，獲批在1層地庫之上，興建兩幢38層高商住大廈，總樓面51.73萬方呎；該重建項目3年前已批出1幢在兩層地庫之上建32層高出租公屋連商業零售配套及社福設施；上述3幢大廈料共提供約1500個出租及出售單位。

13份入伙紙涉3954單位

另屋宇署於6月份批出13份住宅及商住項目的入伙紙，共涉3954個單位，按月增近3.9倍。



杏花邨頂層複式1860萬沽 屋苑逾六年高

【大公報訊】港島二手樓價指數今年累漲逾18%，區內指標屋苑造價節節上揚，柴灣杏花邨一伙頂層複式戶剛以1860萬元沽出，創該屋苑逾6年樓價新高。消息透露，杏花邨29座頂層一伙3房複式戶，實用面積1047方呎，連234呎大平台，剛以1860萬元易手，實用呎價17765元，造價屬該屋苑2020年7月以後新高，原業主於1999年以740萬元入市，持貨27年，賬面勁賺1120萬或1.51倍。

中原地產資深區域營業經理陳文杰表示，荃灣柏傲灣1A座極高層A室4房樓王，實用面積1366方呎，享開揚海景，獲上車客以2830萬元承接，創屋苑近3年樓價新高，實用呎價20717元。

中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，北角耀星華庭中層

C室，實用面積322方呎，成交價630萬元，實用呎價19565元，兩價均創屋苑3年高位。

白石角上月40宗成交 急增60%

挾交通基建效應，二手搶先起動，大埔白石角區7月份共錄40宗二手買賣，按月急增60%，當中不乏投資者入市。



▲柴灣杏花邨樓價攀上逾6年新高。

資料圖片

中原地產高級資深營業董事余志偉表示，特區政府上月公布有關消息後，區內買賣及租賃交投俱受惠，白石角區7月份共錄約40宗二手買賣，較6月增加約6成，用家與投資者均看好區內前景，擔心遲買會貴，因此加快入市。

租賃方面，現時正值暑假租賃旺季，家庭客、內地生及專才租客積極覓盤，白石角7月共錄近190宗租賃成交，按月升1.3倍，區內屋苑平均實用呎租錄約40至50元水平，余志偉預料本月升勢持續。他續說，白石角區8月份至今已錄約80宗租賃個案，其中University Hill 2B期3座中層A6室，實用面積217方呎，開放式間隔，以1.4萬元租出，實用呎租約65元，新租客為一名內地生，即將於香港中文大學升學。

海堤灣一周兩度提價 106伙齊加1%

【大公報訊】個別熱賣新盤持續調高售價。信置（00083）牽頭發展的日出康城海堤灣Ⅱ，剛更新價單，將40個單位售價溫和調加最多約1%，折扣額維持15%不變，折實697.5萬元起。

海堤灣全盤本月熱賣約56伙，帶動全盤累售近1040伙，套現逾90億。去貨速度有增無減，發展商伺機於一周內兩度加價，繼上周五將66伙兩房率先加價1%後，昨日再將40伙兩房戶加價最多1%，扣除最高15%折扣，最新折實售價697.51萬至741.2萬元，最新折實呎價約15674至16619元。銀碼及呎價最平單位均為5A座7樓D室，實用面積445方呎，由原價812.5萬加至820.6萬元，加幅近1%，折實後697.5萬元，折實

呎價15674元。

華潤置地旗下西南九龍歡璟Ⅰ今日挾新票王姿態開賣，成為全城新盤焦點，該盤獨領風騷下，其餘新盤恐與其正面衝突紛紛避席，以致本周末僅得5個新盤應市，涉及215伙。

歡璟Ⅰ收逾4.6萬票 超額254倍

該盤於剛過去周二截票，由於低開同區30%引爆認購潮，發展商恐無法應付過量入票，遂由原定周三截票提前一日周二當晚截票，發展商經數日點算後，確實共收逾4.6萬票，破盡歷來新盤首輪最高紀錄，相對今日以價單發售的180伙，超額254倍，255人爭一伙。市場人士預計，今日開賣盛況勢必重返今年初，西沙SIERRA SEA第2B

期的塞爆樓處盛況，料售樓處所在的尖沙咀廣東道一帶，將被買家及代理由外到內重重包圍。此外，該盤已於昨日黃昏為今日開賣進行抽籤分流，以免開賣場面出現大混亂。

輝宇國際投資持有的何文田單幢項目泓璟，樓書日前上載後，連隨於昨日上載首份銷售安排，推出37伙招標，招標期由本月29日至下月30日。該批單位分布屬5至25樓，實用面積130至272方呎，屬開放式及1房間隔。

泓璟提供91伙，包括83伙開放式及8伙一房單位，最細一伙為5樓E室，僅得130方呎，另連37方呎平台，料是繼長沙灣AVA228僅129方呎之後，市區次細樓盤，比屯門「龍床盤」菁雋最細單位的128方呎多2方呎。