

低開策略奏效 大手客4270萬掃4單位 靚環首批180伙速沽清 日內加推應市

買家蜂擁

華潤置地旗下西南九龍靚環 I 昨日挾新票王姿態開賣爭崩頭，高峰期的B組有過千人迫爆售樓處，價單發售的180伙火速售罄，套現近16億元，為今年第13個即日清的「日光盤」。多組大手客入市，最大組以約4270萬元買入4伙。由於向隅客眾多，發展商計劃日內加推單位，以及公布新一輪銷售安排。

綜合一手成交紀錄冊及市場消息，在靚環 I 帶動下，新盤單日錄逾200宗成交，帶動8月一手成交衝破650宗，全月有望達1200宗水平。

大公報記者 梁穎賢

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，靚環 I 昨日首輪以價單發售180伙及招標21伙。項目收票反應熾熱，共收47101票，較價單推售的180伙計，超額認購逾260倍。A組時段售出64伙，套現逾6.6億元，當中最大額成交的客人購入4伙，包括3個兩房戶及1個三房單位，涉資約4270萬元。

上述180個單位實用面積304至657方呎，包括22個一房、123個兩房及35個三房戶，折實529.8萬至1323.6萬元，折實呎價16538至21128元。

售樓處迫爆 人龍打蛇餅

記者現場直擊，靚環 I 每個銷售組別均迫爆售樓處所在的尖沙咀新港中心，人龍大打蛇餅，即使是屬於華潤系員工組別的B1組，人流亦不遜於公開組別。最誇張是納入頭300個籌的B2組，排隊人龍大幅向外延伸，龍尾位置極速排到轉角處，有報到客戶問在場維持秩序的保安龍尾位置，保安向龍尾方向指一指謂「樓梯後面」，該名準買家碎碎念「轉個圈睇眼排到哪裏」。發展商亦刻意包起售樓處對上一層的酒樓作分流，避免過量買家聚集。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司買家出席率約八成，用家為主，佔比七成，投資者佔三成。項目今次低價開售策略成功吸引大批買家認購，市場反應超預期，該行於大手時段錄得大手客分別購入4伙及3伙。最大手斥資近4000萬元購入4伙，買家看中項目鄰近南昌站，而且開價吸引，購入作自住及長線投資。

新盤本月成交料1200宗

陳永傑指出，在新盤戰下，積壓已久的市場購買力正全面釋放，相信各大發展商會打鐵趁熱，繼續推售旗下項目，預料本月一手成交量可達1200宗，創3個月新高。二手成交亦在新盤帶動下明顯加快，有信心樓市旺勢會延續至第四季。

美聯物業高級董事布少明表示，預期靚環 I 入伙後，呎租可達70元，租金回報率可望約4.5厘。發展商持續積極推盤，加上該項目認購反應熱烈，預計本月一手成交可望錄逾1000宗，按月顯著上升。二手市場方面，預計全月成交量將錄約4000宗，整體樓價走勢穩步向上。



靚環 I 昨日開售，每組報到均人頭湧湧，排隊人龍在售樓處的商場向外延伸。大公報攝

今年首輪價單即日沽清新盤

新盤	推售伙數	開賣日期	新盤	推售伙數	開賣日期
西南九龍 靚環 I	180	8月22日	紅磡 首匯	123	3月28日
元朗錦田北 芊御	138	7月18日	尖沙咀 瑜意	160	3月14日
紅磡 首岸3期	130	5月10日	尖沙咀 臻玥	64	3月11日
荃灣 形璫	154	5月9日	西沙 SIERRA SEA 2B	165	1月28日
馬頭角 壹沐2期	150	5月9日	北角 嘉居·天后	60	1月24日
紅磡 首岸	218	4月25日	西沙 SIERRA SEA 2A	213	1月10日
日出康城 海堤灣 I	254	3月31日			

大公報整理



靚環 I 的B組買家蜂擁而至，發展商包起半間酒樓作分流。大公報攝

海堤灣單日賣10伙 套現7550萬

新盤熱鬧

樓市暢旺，信和置業（00083）牽頭發展的日出康城海堤灣系列銷情持續熾熱，昨日連沽10伙，套現逾7550萬元。海堤灣系列累積售出1051伙，總套現逾91億元。

其他新盤方面，會德豐地產旗下啟德

MIAMI QUAY昨連沽3伙，包括兩伙透過招標售出，分別為2座23樓A室兩房戶及3座17樓A室三房戶，成交價最高1511.2萬元，呎價最高逾2.5萬元，套現3539萬元。項目現樓開賣以來累售552伙，套現近58.6億元。

萊蒙國際（03688）與俊和合作發展的何

文田窩打老道新盤128 WATERLOO，昨日以2580萬元售出一伙，單位為15樓D室，實用面積842方呎，三房戶型，呎價30641元。買家為剛來港內地人，因應開學在即，子女即將於鄰近名校就讀，遂購入該單位自住。項目短期內將推出壓軸一伙相連四房大宅樓售。

翰林峰獲內地生承租 開放式戶月租1.88萬

租務暢旺

內地生及專才繼續撈起租務市場，鄰近香港大學的西營盤翰林峰，一個開放式單位以呎租87元租出，租金按年升5%。大角咀海灣豪庭兩房戶獲內地專才以1.75萬元承租。

中原地產高級資深分區營業董事歐陽嘉俊表示，翰林峰1座低層E室，實用面積216方呎，開放式間隔，望學校景，以月租1.88萬元租出，呎租87元，租金按年上升約5%。租客為內地生，心儀屋苑鄰近香港大學，生活配套

與交通便利，遂決定以預繳一年租金22.56萬元承租單位。據了解，業主於2017年以589萬元一手購入，現租金回報3.8厘。

專才1.75萬租港灣豪庭兩房

其他租務成交方面，香港置業首席聯席董事卓展雄表示，港灣豪庭6座中層H室兩房戶，實用面積321方呎，內籠新淨，放盤僅約兩星期即獲區內兩名留港工作的專才承租，月租1.75萬元，呎租54.5元。資料顯示，業主

於2009年7月以約208萬元買入單位，以最新租金計，回報高達10厘。

香港置業營業經理黎俊華表示，長沙灣碧海藍天2座低層F室，實用面積494方呎，兩房間隔，由一對透過「優才計劃」來港的夫婦以月租2.2萬元承租，呎租44.5元屬市價。

利嘉閣高級聯席董事洪振興表示，大埔天鑽15座中層E室三房戶，實用面積約600方呎，由內地生預付一年租金共32.4萬元租用，月租2.7萬元，呎租45元。

專家倡設港版「大基金」 做大長期資本

財經訪談

人工智能（AI）浪潮加速、內地科創企業崛起、全球資本配置格局重構，正為香港打開新的發展空間。愉悅資本創始及執行合夥人劉二海接受《大公報》專訪時表示，過去兩年，香港在支持內地科創企業融資與退出方面的作用日益凸顯，資本市場與科創產業正加速形成新的循環。眼下正是難得的發展窗口期，若香港進一步吸引全球母基金、主權基金及專業投資機構匯聚，同時創設港版「大基金」做大市場化長期資本平台，有望進一步構建連接國際資本、內地科創與全球市場的科技資本生態，未來更有潛力成為類似「納斯達克」這樣的全球科創資本中心。

劉二海認為，隨著香港及內地資本市場對科

創企業支持力度不斷提升，內地科創領域正經歷一次深刻的資本循環重構。他認為，香港在這一輪資本循環重構中發揮了「排頭兵」作用，這一變化亦有望對內地資本市場發展形成促進。「香港已成為支持內地科創發展的一個重要融資和退出市場。」

AI技術革命 優質企業湧現

劉二海表示，香港當前面臨的另一個重要機遇，是AI所代表的新一輪通用技術革命。他解釋，資本市場要形成長期的正循環，除了資金和市場機制之外，還需要優秀企業不斷湧現。而近年來內地科技實力正在被重新認識，尤其在人工智能、機器人、智能汽車等領域，一批具備大量高質量的科創企業，而且有與之配套的全產業鏈和多樣化的應用場景，湧現出了一批好公司。」在這一背景下，他認為，香港的資本市場優勢與內地龐大的科創企業群體有望進一步結合。

在看好香港機遇的同時，劉二海建議，香港要進一步做大科創資本生態，尤其值得發力的方向是壯大一級市場和長期資本。他指出，當前，整體資金生態處於重構過程之中，人民幣資本正在成為重要力量。尤其對於有國際化發展需求和

海外資本運作安排的企業而言，多元化的國際資金來源、順暢的國際資金流轉依然具有不可替代的戰略價值，香港恰恰站在這樣的關鍵點位。

他建議，香港應進一步吸引全球母基金、主權基金及專業投資機構在港布局，並通過這些機構投資內地及香港的VC（風險投資）、PE（私募股權）基金，讓香港不僅是科技企業上市融資的平台，更成為國際一級市場資本進入內地科創領域的重要樞紐。

除了吸引國際資本，劉二海建議香港亦可加大投入，打造具有較大規模的基金。他提及新加坡淡馬錫和GIC（新加坡政府投資公司）的經驗，這類機構以投資回報為重要目標，通過市場化投資實現資產增值，也有力地支持科創和產業發展。「香港有機會形成自己的『大基金』。」劉二海說，香港可通過募資、發債等方式擴大資金來源，打造具有規模效應的投資平台，以市場化、財務投資方式支持VC、PE生態發展。若香港能形成「國際基金＋香港自身基金＋VC/PE＋科創企業＋資本市場」的完整鏈條，將激發出更強勁的資本循環動能。

大公報記者 李暢、羅洪嘯、凱雷



掃碼睇片

大公報記者羅洪嘯攝



揚長避短

香港要形成完整的科技資本生態，不僅要吸引國際資金和內地優秀企業來港融資上市，也需要培育自身的科技創業力量。愉悅資本創始及執行合夥人劉二海指出，新一輪AI科技革命為香港提供了一條不同於傳統工業化的跨越式發展路徑。人工智能、大模型等前沿產業高度依賴人才、技術與資本，卻未必需要大規模的土地和廠房，這

與香港的資源稟賦高度契合。

劉二海分析稱，受制於土地空間與勞動力成本，香港在傳統的勞動密集型或土地密集型產業上不具備比較優勢。然而，依託國際金融中心的資本匯聚能力、頂尖高校的科研底蘊以及高度國際化的營商環境，香港發展智力密集型科技產業恰恰能夠「揚長避短」，將金融與科研的乘數效應發揮到最大。

香港亦可借助粵港澳大灣區形成更具競爭力的科創分工。劉二海認為，科技企業的研發、算法、資本和國際化功能可以更多集聚香港，需要製造和供應鏈支持的環節，則可與深圳及大灣區產業體系銜接。「當前不少科技創業已不再依賴大規模廠房，真正決定創新能力的，是人才密度、資本供給以及能否形成持續吸引創業者的生態。」

大公報記者 李暢、羅洪嘯、凱雷

安永加碼布局灣區 前海新址啟用

【大公報訊】記者毛麗娟報道：隨着愈來愈多的灣區企業借助國際化專業服務機構走出去，灣區「兩業協同、兩業融合」的發展態勢漸入佳境。8月21日，安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）深圳分所（以下簡稱安永華明深圳分所）喬遷至前海新址並正式升級啟用，彰顯了安永加碼灣區、深耕深圳的堅定信心。

安永中國主席、大中華區首席執行官陳凱表示，大灣區一直是安永服務國家發展戰略的重要一環。安永目前在香港、澳門、廣州、深圳四大灣區核心城市，均已設立了成員機構，專業人員超過6千人。依託覆蓋全球的機構網絡以及深耕中國市場的豐富經驗，安永正加速前沿的探索與創新，期待以更完善的專業網絡，更敏捷的生態系統協同協助企業把握好灣區發展帶來的全新機遇。

推動審計服務數智化轉型

安永華明首席合夥人、大中華區審計服務主管合夥人毛鞍寧表示，前海是深港合作的重要平台，也是國家金融對外開放試驗示範窗口。安永將以前海為支點，推動審計服務數智化轉型，培養複合型專業人才。堅持質量優先，服務資本市場與企業高質量發展，為大灣區更高水平互聯互通貢獻專業力量。



▲陳凱（中）表示，大灣區一直是安永服務國家發展戰略的重要一環。大公報記者毛麗娟攝