

靚環次輪再沽162伙 餘貨擬盡推吸客

新盤本月成交重越千宗 下季樓市續價量齊升

樓市暢旺

人氣強勁新盤華潤置地旗下西南九龍靚環 I，昨日挾歷年新票王姿態進行次輪開賣，銷情不負眾望再下一城，價單部分的133伙再度售罄，連續兩輪全數沽清，計及招標部分即日售出的29伙，單日共售162伙。該盤一周兩輪銷售共沽359伙，套現近34.4億元。發展商有意將餘貨盡推，在緊接的周六進行全新一輪銷售。

在靚環 I 帶動下，本月至今一手成交已逾990宗，估計全月可達1100宗，重上千宗以上水平。代理預料，第四季樓市繼續價量齊升。

大公報記者 梁穎賢



▲施偉賢（中）表示，靚環 I 昨日推出133伙價單及37伙招標，銷售成績理想。 大公報攝

◀靚環 I 昨日次輪開賣，售樓處續人頭湧湧。 大公報攝

靚環 I 昨日早上進行次輪銷售，繼續分為A及B兩組揀樓，開賣現場與上周六（22日）首輪相若，人頭湧湧，代理及買家迫爆位於尖沙咀新港中心的售樓處，氣氛熱鬧。

最大手客4222萬掃4單位

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，靚環 I 昨日推出170伙，包括133伙價單及37伙招標，銷售成績理想。價單部分再分A及B兩組揀樓，開賣首小時大組別共有43伙獲認購，套現約4億元，最大手一組購入4伙，包括一個一房戶、兩個兩房戶及一個三房戶，涉及金額4222萬元。A組買家不少為實力家庭客及內地專才，看中項目雄踞西南九龍高鐵藝文核心及區內知名學府林立優勢，購入單位自住及長線收租。

至於招標部分共售出29伙，其中第3A座39樓D室，三房一套間隔，實用面積676方呎，售價1866.4萬元，呎價27609元，雙創項目新高。項目累計錄得46宗招標成交。

靚環 I 昨日價單形式發售的133伙，實用面積304至672方呎，間隔由一房至三房，折實平均呎價19212元，折實539.5萬至1337.8萬元，折實呎價17236至22370元，較首張價

靚環 I 兩輪銷售情況					
輪次	推出單位	價單部分	售出單位	招標部分	售出單位
1	201伙	180伙	沽清	21伙	17伙
2	170伙	133伙	沽清	37伙	29伙

大公報製表

單輕微提價2%。

施偉賢補充，昨日靚環 I 次輪銷售前經最後點算，總共收逾55810個購樓意向登記，超額認購逾418倍，再創紀錄，穩坐新盤票王。

靚環 I 於上周六首輪以價單發售的180伙即日售罄，套現近16億元；招標部分售出17伙，套現逾2.6億元。計及昨日價單及招標售出的162伙，兩輪合共沽出359個單位，佔該期數507伙的70%，尚餘待推的136伙有機會於本周新一輪銷售晒冷。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，靚環 I 次輪銷售再度刷新票王紀錄，顯示項目開價吸引，該行九成為首輪向隅客，一成為新客戶。另外，本月截至前日，一手成交已超越860宗，創3個月新高，相信受靚環 I 帶動下，截至昨日成交超越990宗，預料全月可達1100宗。在新盤熱銷帶動下，該行8月份二手

成交按月錄得25%升幅。

陳永傑認為，在低息環境下，供平過租，加上發展商克制開價，預料第四季樓市繼續價量齊升。

美聯物業高級董事布少明表示，靚環 I 認購反應熱烈，相信發展商將積極加推應市。整體大市方面，預計本月一手成交錄約1100宗，按月大幅上升。在新盤帶動樓市氣氛下，預計二手樓市全月成交量錄得近4000宗水平。未來市況方面，預計9月整體成交量上升，其中一手有望超越2000宗，樓價亦會穩步上揚。

海琨灣售7伙 套現4676萬

其他新盤銷情方面，信和置業（00083）牽頭發展的日出康城海琨灣系列昨日連沽7伙，套現逾4676萬元。該系列8月累售135伙，套現逾10.7億元。項目累積售出1116伙，套現逾96億元。

葵涌銀主盤提價26%重拍 底價288萬

看好後市

二手盤荒帶挈滯銷銀主盤一反常態加價重拍。葵涌美葵大廈一個早前流拍的銀主盤，安排於下月2日重新公開拍賣，最新底價288萬元，較舊價228萬元加價60萬元或26%，惟仍較銀行估值略低近7%。

上述銀主盤為美葵大廈低層B室，實用面積386方呎，兩房間隔。曾於本月19日以228萬元開拍，惟未獲垂青最終流拍，拍賣行承銀主命安排於9月2日重新推拍，底價由原先228萬元大幅調升至288萬元，呎價7461元，惟仍較銀行估價308萬元低20萬元或6.5%。

另據中原估價顯示，該單位本周最新估價為349萬元，呎價9041元。

資料顯示，原業主2015年以235萬元購入該單位，先後向兩間銀行申請一按及二按，有指二按尚未還清，隨後再與多家銀行及財務公司出現債務糾紛，最終被收樓。

其他成交及租務方面，中原地產副分區營業經理蘇哲熙表示，天水圍Wetland Seasons Park第6座中層B1室，實用面積521方呎，三房間隔，以588萬元轉售，實用呎價11286元。原業主去年8月以493.8萬元買入，因小朋友獲派九龍區心儀學校，為免舟車勞頓影響學業，決定搬至就近學校居住，持貨僅1年沽貨，賬面獲利94.2萬元，單位升值19%。

海德園入伙 一個月租賃20宗

租務持續暢旺，新入伙的柴灣新盤海德園於上月底陸續安排收樓，入伙約一個月已錄得約20宗租賃成交。世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，海德園3座低層G室兩房戶，實用面積554方呎，放盤不足兩星期以月租2.6萬元租出，呎租46.9元。業主去年初以963.1萬元一手購入，收樓不久隨即將單位租出，回報率3.2厘。



▲美葵大廈一個低層銀主單位，加價至288萬元重拍。 拍賣行供圖

內地優化對外投資 專家：港產業轉型迎機遇

財經訪談

《國務院關於對外投資的規定》於今年7月1日正式施行，旨在促進對外投資高質量發展、有效實施對外投資管理，保護投資者及其對外投資合法權益。粵港澳大灣區投資分析師李海文向《大公報》解讀新政，指政策主要目標為促進跨境資金通過合法渠道流動，或導致本港資金合規性欠妥的部分產業面臨短期陣痛，但利好市場長期發展。他強調，政策利好無法自動兌現，本港必須主動推進產業轉型，以獲取發展動能。

「是次政策以『服務、管理、保護』為核心，引導資金走正規渠道。」李海文表示，對於



▲李海文認為，隨着合規跨境投資需求的增長，香港可進一步強化金融服務能力。 受訪者供圖

香港而言，新政主要影響依賴灰色跨境資金運作的帶金融屬性的投資行業，當中包括本土地產、跨境地產、投資型保險、跨境匯款、離岸空殼公司配置香港金融理財產品等。

內地客買港樓轉為長線

李海文認為，隨着監管制度落地完善，這些涉及灰色資金的業務將受到約束，例如本港樓市將逐步調整，估計以合規長線資產配置、實業自用為主。他預計，金融市場「去灰色、留正規」轉型後，將進一步強化香港作為國際金融中心的公信力，強化提升在資本市場的品牌形象。

如何應對監管環境的轉變？李海文強調，政策變化有危有機，市場不必過分擔心，新政僅

僅擠出投機性邊緣資金，相信對香港現有優勢不會造成太大影響。他認為，香港宜主動配合監管導向梳理灰色跨境資金產業鏈，引導跨境資金全流程合規運作，實現資金源頭可追溯，為長期合法跨境資本往來築牢根基。

「隨着合規跨境投資需求的增長，香港可進一步強化金融服務能力，以承接市場機遇。」他相信，適逢內地跨境投資轉為穿透式合規管理，市場對於跨境架構配套服務需求明顯上升，而香港具備成熟的國際法律、稅務、離岸運作等服務底蘊，有望從中受惠。

兩地專業服務優勢互補

李海文指，內地與香港在專業服務領域各有分工，前者聚焦

境內對外投資備案、出海審批等境內法定手續，後者專注香港實體企業、離岸架構、境外賬戶的合規文件整理、跨境法稅布局，在全新的市場環境下，香港可持續提升作為國際樞紐的價值，與內地服務體系形成優勢互補，契合新監管時代的市場需求。

「城市競爭力的關鍵在自身產業實力，政策新規僅屬外部調整。」李海文認為，香港在對接國家「十五五」規劃時，不應簡單複製內地產業發展路徑，而是充分發揮作為國際金融中心的綜合優勢，一方面精準服務內地企業出海發展，另一方面積極吸引內地及國際龍頭企業落戶，重點發掘內地稀缺、香港獨具優勢的賽道，構建完整的合規產業發展路綫。 大公報記者 蔣去悄

風險協調機制 保護內企海外權益

保駕護航

內地企業出海發展有危有機，不少東道國基於政治、貿易保護主義而對內地企業實施資產凍結、強制收購或不合理徵收行為。粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，針對內地企業出海時容易遭遇的種種困境，新規明確設置多項維權配套機制，為跨境經營企業提供清晰可行的應對方案。

《國務院關於對外投資的規定》第23條提及，投資者若在目標國家（地區）遭遇與貿易有關的投資壁壘或其他投資經營障礙，國務院有關部門可根據調查結果，調整有關國別政策，禁止或限制有關貨物、技術進出口或國際貿易服務等措施。

新規第24條提及，任何國家（地區）、國際組織違反國際法和國際關係基本準則，在投資經營等方面對中國採取歧視性禁止、限制或者其他類似措施，中國政府及其有關部門可以根據實際情況採取相應的措施，保護投資者及其對外投資的安全和正當權益，保護國家的海外利益不受威脅和侵害。

官方渠道提供協助

「新規第19、20、21、23及24條等規章，明確搭建對外投資風險協調機制。」李海文稱，內地企業在海外遭遇歧視、不合理對待時，除自行與當地協調處理外，亦可透過官方渠道尋求協助及保障。他並建議，企業出海前

可提前了解當地稅務、商事等各項法規，同時聘請當地商務顧問、精通本行業的律師團隊，以確保在專業層面取得足夠支持。

事實上，隨着地緣政治日益緊張，貿易保護主義抬頭，近年內地企業在海外利益遭受侵害的情況屢見不鮮，包括英國政府強制國有化敬業集團旗下英國鋼鐵公司（British Steel）、荷蘭強制接管閩泰科技旗下安世半導體（Nexperia）等一系列事件。

分析指出，發達經濟體不一定尊重市場規律，當前國際環境下，這種「強搶」中資企業資產的現象不會消失，出海企業應在商業合同中針對國有化、徵收等情形，明確處置路徑與應對方式，充分考量風險。

財經分析

內房經歷「小陽春」後出現分化，核心城市觸底反彈趨勢明顯，特別是有新興產業支撐的地區均有不俗表現，安徽合肥就是其中一個典型代表。

今年「金三銀四」期間，合肥二手市場開始量升價穩。3月份二手交投10665伙，按年增長約18.5%，創出近5年新高；4月份成交量仍維持在9000伙的高位，按年增長33.1%。

新房銷售方面，據當地媒體報道，長鑫科技IPO前夕（7月27日上市），合肥地產商面向該公司員工推出定向團購活動，部分大戶型房源優惠額度達到數十萬元人民幣，促銷效果良好。不僅如此，該市其他科技企業也對地區樓市都起到托底作用。譬如科大訊飛所在的高新區，京東方所在的新站區。合肥與上海、杭州並列，是今年全國少數幾個新房市場實現增長的城市之一。

長鑫科技在上市前實施了兩期員工持股計劃，累計授予6760人次。公司創始人朱一明還承諾了一項7.68億股的員工激勵計劃，相關股份將在公司上市滿36個月後，於10個自然年度內逐步分配給在職員工。雖然股權兌現需要時間，但財富效應已經開始顯現。對於持有股權計劃、並打算長期留在合肥發展的員工家庭而言，住房改善的意願較為強烈。長鑫科技總部位於合肥經開區北區，距離主城區約30至40公里，目前員工的購房需求逐步向高新區、經開區及主城區外溢。

高薪人才湧入 合肥樓市企穩

此外，隨着合肥產業布局成功，高薪人才大規模湧入，也成為樓市企穩的重要基石。「十四五」以來，合肥戰略性新興產業產值年均增長16.6%，而近三年人口淨流入約53萬人，其中35歲以下佔比超過一半。合肥高新區聚集超過5萬名碩士及以上學歷的新增人口，極大提振了該區域的住房需求。

股市繁榮推升企業價值，樓市則在更長周期裏折射出產業發展紅利。除了合肥，長江存儲所在地武漢、有「中國硅谷」之稱的江蘇，今年樓市表現向好，而優質住房的供給與區域配套的完善，將決定這波地產反彈的釋放潛力。



◀在新興產業帶領下，合肥樓市表現向好。 中社報