



擎海低價奏效 首批200伙七小時沽清

新盤10天成交近500宗 按月增逾13%

一手熱鬧

拉開本月戰幔的越秀地產（00123）油塘擎海 I 打響頭炮。該盤首批挾九龍10年最平促銷奏效，昨日首輪價單200伙於7小時內搶清，套現逾10.9億元，多組「西餅客」掃貨，最大手一組斥資2710萬元買入4伙。由於向隅客眾多，發展商擬於短期內加推，未來一周進行次輪銷售。

綜合發展商及市場消息，在擎海 I 帶動下，主要新盤昨日一手共錄約223宗成交，料是過去一個月最旺的周六，同時造就本月首10日錄近500宗一手成交，較上月同期逾440宗增加逾13%。

大公報記者 梁穎賢



擎海 I 買家心聲

購入4伙 自住投資兩用



內地來港10多年的吳小姐表示，本身居住於油塘區，比較過其他新盤後，認為擎海 I 性價比高，交通方便，認為發展潛力不俗，於是斥資逾2000萬元買入4伙，計劃自住及投資兩用，直言對中資發展商質素有信心。

◀擎海 I 昨日進行首輪公开发售，售樓處現場人頭湧湧，價單200伙即日沽清。大公報攝

擎海 I 昨日（10日）早上首輪發售200伙，市場反應踴躍，無論A組及B組均場面熱鬧，大批買家迫爆售樓處所在的九龍灣國際交易中心，電梯大堂大打蛇餅。

大手客2710萬掃4單位

越秀地產（香港）總經理李嘎表示，擎海 I 早上A組可供發售的87伙已全數沽清，套現5.14億元，兩組買家各購入4伙，最大手涉資2710萬元，包括3個兩房及1個一房戶；另一組則斥資超過2260萬元購入1個兩房戶及3個一房單位。

B1組於下午2時45分截龍，目測高峰期逾500人到場，所有準買家獲安排上樓後，隨即展開揀樓程序。截至下午5時許，B組可供認購的113伙已全數獲認購，意味200伙於7小時內搶購一空。

今批單位實用面積285至503方呎，折實375.9萬至780萬元，折實呎價13008至15538元，折實平均呎價14211元。經最後核實，實際截收39810票，超額198倍。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，該行A1組促成13組大手客成交，普遍購入2伙，各1伙自用及投資。暫時最大手客戶，斥資約1270萬元購入2個兩房戶。

新盤其他成交方面，會德豐地產旗下黃竹坑站上蓋DEEP WATER SOUTH第6A期沽出2C座26樓C室，兩房一套間隔，實用面積563方呎，成交價1782.7萬元，呎價31664元。買家看好區內租務潛力，預料租金回報理想，故



▲李嘎（右）表示，公司積極研究加推擎海 I 單位應市。大公報攝

決定提早布局。整個項目累售211伙，套現逾39.4億元。

路勁地產旗下屯門凱和山最新售出2座8樓E室，三房一套連工人房間隔，實用面積1023方呎，連車位售1295萬元，呎價12659元。

新盤開價貼市 帶旺氣氛

劉瑛琳續說，本月一手市場熱鬧，多個九龍大型新盤接連推售，百花齊放，對市場實屬好事，不僅惠及廣大市民，選擇亦多元化。在現行經濟環境下，買樓收租無疑是抗通脹的最佳資金配置。

美聯物業高級董事布少明表示，本月多個焦點一手新盤相繼登場，且發展商開價普遍貼市及具吸引力，有效帶動整體入市氣氛與購買力釋放。他預料10月一手交投有望錄得逾2000宗，並連續3個月錄得逾千宗，整體樓市將繼續由一手新盤主導，二手交投亦穩中向好。

近月首輪價單即日沽清新盤		
新盤	推售伙數	開賣日期
油塘擎海 I	200	10月10日
北角皇璇	140	9月26日
西南九龍靚環 II	153	9月26日
西南九龍靚環 I	180	8月22日
元朗錦田北芊御	138	7月18日
紅磡首岸3期	130	5月10日
荃灣形璫	154	5月9日
馬頭角壹沐2期	150	5月9日
紅磡首岸	218	4月25日
日出康城海堤灣 I	254	3月31日

主要新盤昨日銷情		
新盤	售出伙數	發展商
油塘擎海 I	200	越秀地產
北角皇璇	3	新世界
元朗錦田北芊御	3	新地
啟德海灣 II	3	嘉華牽頭
啟德 DOUBLE COAST III	3	會地牽頭
日出康城海堤灣 II	2	信置牽頭
油塘朗譽	1	保利牽頭
大埔白石角海日灣 II	1	億京
屯門凱和山	1	路勁地產
其他	6	
總數	223	

SIERRA SEA加推53伙 均呎14180元賣貴4%

反應理想

新鴻基地產（00016）旗下西沙灣 SIERRA SEA第2C（2）期自開價以來，市場反應熾熱，市場消息指，截至昨日下午5時收逾5000個購樓意向登記，即日加推2號價單53伙，折實平均呎價14180元，較首批賣貴4%。

價單第2號涵蓋29伙兩房及24伙三房單位，實用面積由418至679方呎，由於樓層與景觀座向有所不同，屬原價加推。單位折實價540.94萬至971.72萬元，折實呎價12580至15483元，折實平均呎價14180元，較首批折實13588元賣貴4%。

2號價單售價及呎價最低單位為2座2樓J室，實用面積430方呎，兩房間隔，折實售價為540.94萬元，折實呎價12580元。

至於該盤首張價單共115伙，涵蓋75伙兩房及30伙三房，實用面積419至679方呎，折實538.22萬至942.39萬元，折實呎價12517至14068元，折實平均呎價13588元。項目兩張價單共推出158伙，佔總數522伙的30%。

柏蔚山複式戶錄捷大訂

過去1年樓價雖調頭回升，惟相較高位仍有回落水平，部分早年以先住後付優惠入市的新盤買家，最終「棄械投降」。據一手成交紀錄冊，新世界發展（00017）旗下北角柏蔚山錄得交易告吹，第3座33及35樓複式D室，實用面積2282方呎，平台面積35方呎。原於2020年3月連雙車位以1.168384億元售出，呎價5.12萬元，現已列明為終止買賣，俗稱捷大訂。支付條款顯示，買家當年採用「董事長1440」付款計劃入市，成交期長達1440日，以及提前入住優惠。

大公報記者 梁穎賢



▲SIERRA SEA第2C（2）市場反應熾熱，暫收逾5000個購樓意向登記。受訪者供圖

租務暢旺

特區政府積極引入各類專才，帶動本港租務市場持續暢旺。西營盤單幢樓15 WESTERN ST.一個一房單位，獲內地專才以2.5萬承租，業主享3厘租金回報。

利嘉閣地產營業董事鍾肇基表示，15 WESTERN ST.中層E室，實用面積344方呎，一房間隔，以2.5萬元租出，呎租72.7元。租客為內地專才，鍾情大廈樓齡較新，鄰近公司方便上班，加上間隔合用，決定租住。據悉，業主於2020年以995.9萬元一手購入，租金回報3厘。

其他租務成交方面，中原地產分行經理施蒂

文表示，啟德海灣1C座中層G室一房戶，實用面積306方呎，以1.58萬元租出，呎租51.6元。業主今年8月以592.8萬元購入單位，持貨短短2個月，享3.2厘租金回報。

連山複式售1330萬 21年升值57%

利嘉閣地產首席聯席董事黃靜顏表示，上水御景峰中層K室，實用面積468方呎，兩房間隔，家庭客參觀後，心儀單位處於高層，可望高爾夫球場景及遠眺深圳市景，加上兩房開則實用，遂以1.43萬元承租上址，呎租30.6元，屬合理水平。據悉，業主於2016年以約480萬元

購入單位，現租金回報3.6厘。

二手成交同樣火熱，利嘉閣地產助理分區董事陳龍勳指出，屯門連山地下複式戶，實用面積1653方呎，連1542方呎花園及雙車位，採三房套連工人房間隔，原以1500萬元放售，最終以1330萬元易手，實用呎價8046元，略低於市價。買家為同區租客，認為該區宜居，實地考察後，對單位的龐大戶外空間、雙車位及實用的複式格局極之滿意，遂決定入市。據悉，原業主於2005年以848萬元購入上址，持貨長達21年，現轉手賬面獲利482萬元，期內升值57%。

大公報記者 陳少文

中證監召開座談會 專家倡優化上市制度

【大公報訊】中國證監會黨委書記、主席吳清在北京召開座談會，與部分上市公司負責人、證券基金機構專家深入交流，就當前資本市場和金融形勢充分聽取意見建議。吳清表示，上市公司和行業機構是市場的重要主體，希望與會人士積極建言獻策，共同把資本市場建設好，更好回報廣大投資者，為中國式現代化建設積極貢獻力量。

與會人士一致認為，中國宏觀經濟穩中向好，產業結構轉型持續深化，資本市場運行總體穩健，多層次市場功能有效發揮，雖然面臨一些風險挑戰，但高質量發展的態勢不會改變，對經濟運行和資本市場充滿信心。

研更多增量政策工具

同時，與會專家對更好推動資本市場平穩健康發展提出了具體建議，主要包括：持續加強穩市機制建設，進一步拓寬中長期資金來源、渠道和入市方式，發展壯大耐心資本；推動有條件的上市公司加大分紅回購力度，完善投資者回報和權益保護機制；優化發行上市制度，支持不同類型、不同行業、多元化的優質企業發展壯大；強化交易監管，加強跨境風險監測應對；研究儲備更多增量政策工具等。

香港總商會將組團考察北都 抓緊商機

【大公報訊】香港首份五年規劃及2026年施政報告提出，要全面提速、提效推進北部都會區建設。香港總商會主席金澤培表示，北部都會區長遠可容納250萬人口，規模相當於現時香港的三分之一。從商界角度來看，不單創科產業可受惠，零售、餐飲、服務、建築、教育、醫療等各行各業，皆蘊藏大量商機。他提到，未來將聚焦融資、基建、創科及宜居度等六大範疇，透過政策講解、實地考察等多種方式，進一步提升商界對北都參與度。

對於社會上有意見擔心五年規劃會否令香港走向「計劃經濟」，金澤培澄清，規劃屬於系統

性及前瞻性的戰略規劃，主要是向商界和市民清晰表明香港中長期的發展方向。

他強調，香港一向由政府引導方向並提供基建配套，而實際的投資及產業發展則由市場決定，這種「政府引導、市場配合」的模式並未改變，旨在創造有利環境，讓商界因應市場需求進行投資與建設。他又說，總商會將組織會員到北都實地參觀，並與政府部門溝通了解機遇。

金澤培：AI催生新職業 做好培訓

另外，施政報告提出大力拓展人工智能應用，實現AI產業化。金澤培指出，面對AI發展



▲►金澤培（上圖）表示，北部都會區（右圖）可容納250萬人口，蘊藏大量商機。資料圖片



浪潮，市場將會催生全新就業崗位，因此做好青年培訓至關重要。

他舉例解釋：「當個人電腦、互聯網相繼面世時，社會同樣憂慮新技術會取代傳統工作、導致失業。但事實證明，新技術只會轉變工作屬性、提升崗位技術門檻，與此同時亦會創造全新的市場需求與就業機會。」

金澤培表示，AI對中小企有一定挑戰，會因應他們的需要提供協助，第一步是建立更多案例，不論成功或失敗，至少能從經驗中學習，累積實證；第二步是聯繫專家及應用方案，如有中小微企希望應用相關技術，便可參考案例；第三步是實踐，透過實踐累積更多經驗。

經濟表現方面，香港上半年實質本地生產總值（GDP）按年增長5.1%，加上本港出口表現強勁、整體消費氣氛持續改善，金澤培相信，香港全年經濟增長可順利達成政府預測3.5%至4.5%的目標。

但他坦言，香港作為開放型經濟體，易受國際貿易、利率走勢等外圍因素影響，整體經濟增長並未平均惠及所有行業。市場亦有聲音形容本港現時屬「K型經濟」，實體零售行業尚未完全感受經濟復甦的態勢。