

# 啟德跑道區頭炮盤貼二手價

## 維港1號呎價22977元 330方呎656.3萬入場

本港樓價快破頂，屯馬線又會於周日全線通車，然而作為啟德跑道區首個新盤、中國海外發展提供逾千伙的維港1號昨公布首張價單共212伙，包括一至三房戶，扣除最高13.5%折扣，折實平均呎價22,977元，相比今年4月底恒基地產旗下啟德THE HENLEY I首批折實平均呎價26,448元低13%，貼近系內啟德1號的二手呎價，其330方呎一房戶折實入場656.3萬元，折實入場呎價19,888元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●中國海外地產總經理游偉光形容，維港1號首張價單屬起動價。



●興建中的維港1號位處啟德跑道區中段，樓花期為21個月。



●維港1號451方呎兩房戶客廳飯廳。記者梁悅琴攝

中國海外地產總經理游偉光形容，維港1號首張價單屬起動價，項目屬啟德跑道區臨海大型樓盤，非常罕有，有先天優勢，加推一定有加價空間。該盤將於今天起收票，最快下月初開售，他並強調集團對本港樓市後市好有信心。

### 首張價單212伙 最大643方呎

樓花期21個月的維港1號提供1,059伙，首張價單共有212伙，包括一房至三房戶，面積329至643方呎。價單定價758.8萬至1,912.7萬元，價單呎價22,994至30,295元，即供最高13.5%折扣，折實價656.3萬至1,654.5萬元，折實呎價19,888元至26,204元。入場單位第1B座1樓D、E及F室，面積330方呎，一房戶，價單定價同樣為758.8萬元，折實價656.3萬元，折實呎價約19,888元。444方呎兩房折實入場918萬元，598方呎三房折實入場1,298.1萬元。

### 提供25%二按 年期最長20年

發展商提供建築期付款方式，最高折扣9.5%，首期10%成交價，餘款入伙時支付。此外，亦為即供及建築期付款方式提供最高20%或25%成交價的二按，前者首24個月按息為P-2%(P為5%)，其後為P，後者為首24個月P-1%，其後為P。一二按合計不可超過成交價80%或85%，貸款期最長20年。

資料顯示，項目所在的啟德4B區2號地盤，由中國海外於2018年12月斥資逾80.33億元投得，以可建樓面逾

59萬方呎計，每方呎樓面地價13,523元，較同年11月新世界、會德豐、恒地及帝國集團合組財團，以每方呎樓面地價14,502元投得毗鄰啟德4B區3號地低7%，亦較同年11月高銀金融及其主席潘蘇通以逾89億元奪得第4B區4號地，每方呎樓面地價15,498元低13%。

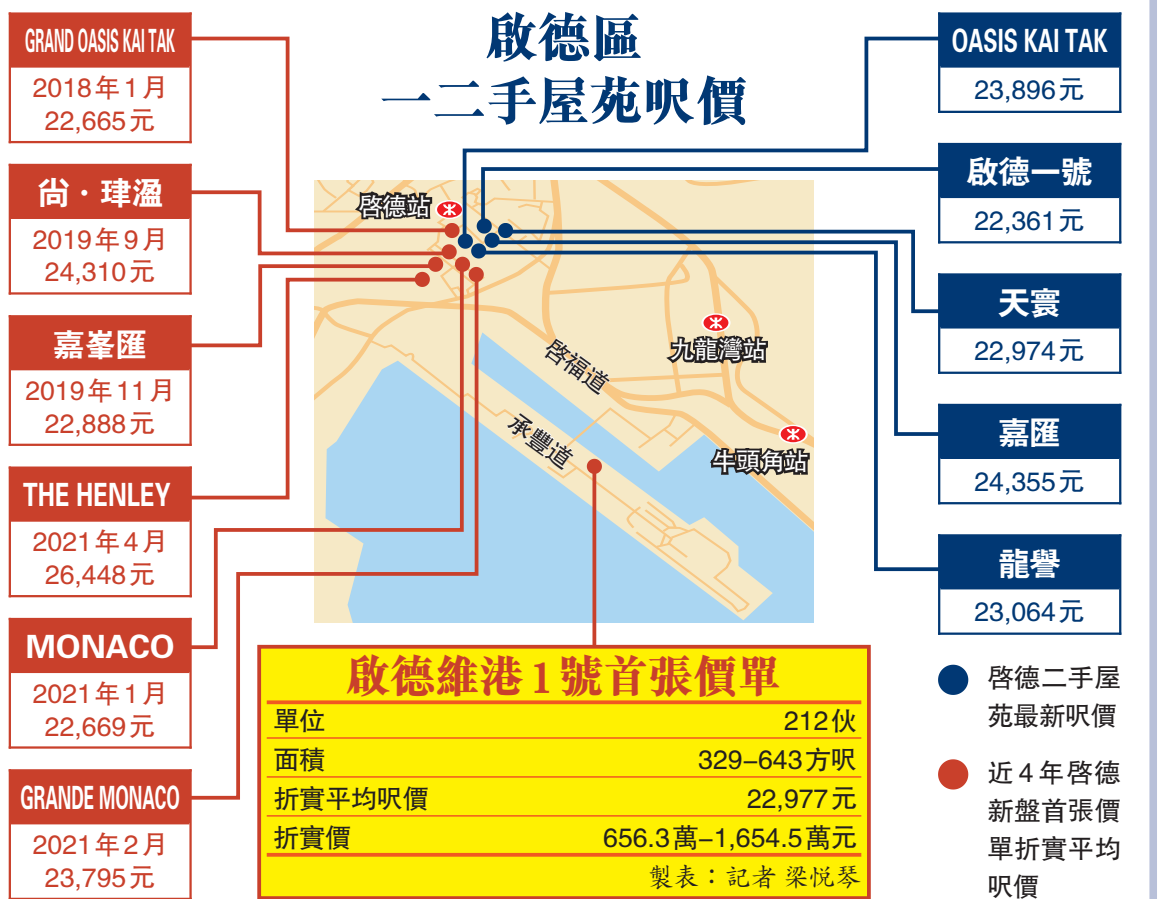
啟德區對上一個公布價單價錢的是恒基地產THE HENLEY I，今年4月底時首張價單折實平均呎價26,448元。據中原地產資料顯示，現時啟德區二手呎價22,361元至24,355元，中國海外同系的啟德1號(I&II)二手呎價22,361元。

### 中原：反映發展商去貨決心

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，維港1號為啟德跑道區首個推售的臨海住宅，位處中段，景觀優質，首張價單折實平均呎價22,977元，比同區二手屋呎價低約5%，一手貨尾更低約15%，反映發展商去貨決心，相信考慮到樓盤逾千伙，加上同區及鄰近亦有約2,000伙貨尾盤爭奪，因而低開聚集注意力，相信此開價絕對有起動作用。

過去10年啟德新區處於發展期，周日屯馬線全線通車，他相信區內中大型單位將受追捧，料區內海景單位每呎實用租金可達55至60元，可吸引長線投資者入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，維港1號首批單位訂價具競爭力，低同區一手盤約15%，而且項目戶型間隔多元化，估計項目將吸引不少長線投資客支持，佔比或達40%至50%。



# 新iBond掛牌 每手賺320元



●港股昨日成交額1,341億元。

香港文匯報訊(記者 周紹基)政府第8批通脹掛鈎債券(iBond)昨日上市，收市報103.2元，較發行價高3.2%，每手賬面賺320元，全日成交達32.5億元。單是昨日的每手收益，已超過iBond全年以2厘保底息所獲派的200元利息；若以分得3手計，昨日套現即可獲利960元離場。至於恒指昨日在29,000點關口受阻，收報28,882點，升65點。

股票分析師協會主席鄧聲興表示，今批iBond首日表現已經優於上一批，再升的空間不大，若投資者並非希望長期持有，或者預期本港通脹不會大幅上升至3%以上，都可以選擇先行套現獲利。

### 恒指收報28882點微升

至於港股，恒指高開48點後曾升至28,993點，但在29,000點關口前受阻，全日收報28,882點，升65點，成交額1,341億元。鄧聲興指，聯儲局主席鮑威爾連番淡化通脹的威脅，刺激股市重新向好，技術上恒指站穩20天線水平，有望向上挑戰3萬點大關。另外，國指收10,677點，微升3

點；恒指科指報8,039點，升19點。

受國家能源局擬推動「屋頂分布式光伏開發試點」工作的消息帶動，信義光能(0968)升3.4%，是表現最佳藍籌。緊隨其後的阿里健康(0241)升2.6%，美國(3690)升2.3%，中石油(0857)升2.2%。創科(0669)跌2%，是跌幅最大藍籌。多隻日前升幅不俗的藍籌也見回吐，瑞聲(2018)跌1.9%，安踏(2020)跌1.4%，吉利(0175)跌1.1%。

內地物管股見買盤吸納，綠城管理(9979)抽升一成，並獲獲信上調目標價。時代鄰里(9928)彈高近8%，濱江服務(3316)升7.7%，永升生活(1995)及榮萬家(2146)也升6.6%及6.3%，華潤萬象(1209)及佳兆業美好(2168)亦升6%及5.3%。

### 短期債解決 恒大彈4.2%

個股方面，恒大(3333)表示，已安排136億元償還本月底到期的美元債，股價彈升4.2%。中電信(0728)日前公布提高派息比率，獲大摩上調目標價，股價升6.7%。

# 安永：中概股來港有放慢跡象

香港文匯報訊(記者 周曉菁)安永昨日發布《中國內地和香港IPO市場》報告，總結上半年香港IPO集資額累計2,108億元，創下歷史新高，位列全球第三。安永亞太區上市服務主管蔡偉榮於記者會表示，保守估計香港全年集資額約3,500億元，與去年相若，這一數字若重奪全年冠軍將非常困難，惟坐穩第三名仍有極高概率。

### 上海科创板料追落後

蔡偉榮分析，上半年各交易所表現強勁，美國納斯達克上半年已集資逾3,500億元，香港難以追趕。上海交易所科创板吸引力強，上半年集資額雖位列全球第四，極大機會後來居上。加上中概股來港二次上市的数量增幅正逐漸放緩，對全年集資額有極大影響，香港惟有繼續提升自身競爭力，保住三甲。

報告顯示，香港上半年預計共有45家公司上市，集資額2,108億元。與去年同期相比，IPO交易宗數減少24%，但集資額增加127%。其中，百度(9888)、哩哩哩(9626)、攜程(9961)及汽車之家(2518)4

家中概股回港二次上市，佔同期籌資總額30%。投資者認購新股的熱情比去年同期升高，主板平均認購倍數達439，較去年提升98%，上半年所有香港主板上市企業均獲得超額認購。

### 上半年僅1海外企業來港

談及本港IPO前景，蔡偉榮認為，在未來1至2年，獨角獸、生物科技、醫療健康相關企業的上市勢頭將依舊延續，因上市規則對符合條件的初創企業仍具極大吸引力。但上半年僅有1間海外企業來港上市，表明大部分企業仍傾向在本地交易所或就近上市，建議港交所可檢視在上市制度中，是否為海外企業帶來便利。

就全球來計，上半年共有1,020家企業在全球上市，籌集資金2,106億美元。與去年同期相比，IPO交易宗數和集資額分別上升138%和199%。中國依然是全球主要的上市地，IPO活動與去年同期相比保持增長，佔全球IPO交易宗數和集資額的29%和29%。納斯達克交易所以144宗交易、3,572億元集資額位列第一。快手科技(1024)淨集資額約470億元，為今年上半年IPO之首。



●安永蔡偉榮(右)表示，保守估計香港全年集資額約3,500億元。香港文匯報記者攝

# A股成交連續5日超萬億

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)A股三大股指昨日高開後均快速下挫，上證綜指全天下震盪後尾盤翻紅，創業板指一度跌近2%。盤面上，光伏股大漲，跌幅居前的則有鴻蒙概念、數字貨幣、國產軟件等股。上證綜指全日幾近平收，漲0.01%，報3,566點；深證成指跌0.4%，報14,784點；創業板指跌1.2%，報3,279點。市場熱情依然高漲，滬深兩市成交總額10,130億元(人民幣，下同)，連續第

5個交易日成交額破萬億元。北向資金合計淨流入近31億元。

### 光伏股有支持 鴻蒙概念跌

受分布式光伏即將迎來試點消息影響，光伏建築一體化股大漲逾8%，個股上秀強股份、啟迪設計、廣田集團、清源股份等超過10隻個股漲停。HIT電池、中船系、裝配式建築、建築裝飾等板塊亦有不同程度上漲。鴻蒙概念股跌超5%，個股上傳智

教育、數字認證等跌幅超過7%。其他跌幅靠前的還包括醫美概念、國產軟件、酒店餐飲、計算機應用等板塊。

國泰君安認為，兩市成交量近期連續維持在萬億規模之上，充沛的量能足夠支撐指數在當前位置震盪整固。雖然當前市場對於未來經濟增長以及海外節奏等宏觀環境的分歧較大，但市場情緒依舊較為活躍，從主題投資機會和板塊輪動的變化可以看出，市場仍在尋找向上的突破時機。