

# 青衣蒼藍「焗着價」首批388.8萬入場

## 平均呎價2.06萬 貴絕區內開盤

8月新盤大戰揭幕，宏安地產旗下青衣寮肚路蒼藍昨日公布首張價單共64伙（見表），全屬開放式單位，扣除最高折扣15%，折實平均呎價20,638元，貴絕青衣區新盤開盤呎價。惟單位面積細，208方呎開放式折實入場388.8萬元，為繼4月遠洋地產推售旺角千望後，再有全新盤入場費低於400萬元。

● 香港文匯報記者 梁悅琴、顏倫樂

宏安地產執行董事程德韻形容，蒼藍首張價單單位屬「焗着價」（焗，粵音naat3，意指「熱、點火」），售價參考荃灣西望到海景的新盤呎價，首張價單有6伙折實價低於400萬元，價錢吸引，加推時一定有加價空間。項目示範單位將於今日開放予公眾參觀，明日起收票，有機會下周開售首輪單位。

### 中原：同區私樓無此選擇

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，蒼藍首批價錢貼同區二手價，加上低於400萬元入場，同區私樓無此類銀碼選擇，預計受上車客追捧，亦會吸引白居二買家。參考鄰近地區如荃灣西同類單位月租約1.5萬元計，預計該盤租金回報逾3厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，蒼藍屬今年最平入場費的市區盤，區內新盤供應罕罕，而且細單位兼享海景的少有，相信可吸引不同客源，預料40%為投資者。

### Wetland Seasons Bay第1期下周初開價

另一邊廂，新地副董事總經理雷霆表示，天水圍Wetland Seasons Bay第1期售樓書已上載至項目網站，預料下周公布首張價單，將不少於245伙。新地代理總經理胡致遠指，項目單位戶型多樣化，由開放式至4房單位，當中開放式及4房是Wetland系列中分層單位首度提供。

雷霆續說，Wetland Seasons Park去年9月最後一批單位的平均呎價為約1.4萬元，而過去大半年本地樓價累積不少升幅，Wetland Seasons Bay第1期的定價將參考上述因素。

至於旁邊同系Wetland Seasons Park已完成交付工作，發展商趁現樓推出2伙特色戶招標，胡致遠表示，單位分別為第21座10樓A2頂層、及別墅10的3樓及5樓B複式，相信造價將創項目新高，預料成交呎價達2萬元。

### 揚海短期內上載樓書

嘉里夥信置及港鐵合作黃竹坑站港島南岸第二期揚海亦快出擊，嘉里發展香港區總經理楊耀宗透露，昨日已簽署宣傳委託書予各物業代理，展銷廳及示範單位亦已接近完成，預計短期內將上載樓書，最快8月內登場。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源指，與會德豐地產等合作西南九龍維港滙II首推108伙單位招標，其中12伙今天截標，當中第2期第1座27至28樓A室的連平台及天台複式戶，面積3,029方呎，享維港海景，有信心可挑戰全項目的造價及呎價新高。此外，東亞銀行即日起為維港滙推出按揭優惠，全期按息低至H+1.3%，上限為P-2.75%（P為5.25%），享1.4%現金回贈。

### 愛海頌提早削三房折扣

有見市場反應好，長實於長沙灣愛海頌決定將10伙高層海景三房單位原於8月31日截止的「升級市區」優惠提早於8月8日截止，削減4%折扣，變相加價。

信和置業旗下馬鞍山Silversands以2,815.68萬元售出第1座8樓A單位，面積1,151方呎，呎價24,463元，創出同類單位售價及呎價新高紀錄。



宏安地產執行董事程德韻(右二)表示，蒼藍有機會下周開售首輪單位，而加推時一定有加價空間。

蒼藍地理位置圖

### 1 青衣蒼藍首張價單

單位	64伙
面積	203至208方呎
最高折扣	15%
折實價	388.8萬至455萬元
折實平均呎價	20,638元
其他優惠	2.8萬元傢俬現金津貼折扣或傢俬禮券

### 區內二手近期呎價

屋苑	平均呎價
2 盈翠半島	\$18,170
3 灝景灣	\$16,800
4 海欣花園	\$15,972
5 翠怡花園	\$16,642
6 美景花園	\$14,438
7 藍澄灣	\$13,422
8 青怡花園	\$13,839
9 曉峰園	\$12,443

# 九置：下半年有減租壓力

● 有大行指出海港城及時代廣場店舖空置率與集團的數字不同，九龍倉置業吳天海(中)解釋是量度方法不同，集團是以店舖面積計算空置率。



香港文匯報訊（記者黎梓田）各國封關下令來港旅客近乎消失，經營零售物業收租的企業仍要「捱打」。九龍倉置業(1997)昨日公布今年上半年中期業績，撇除投資物業重估虧損淨額後的基礎盈利下跌15%至32.7億元；每股盈利0.98元，派中期息每股0.67元，按年減少14%。主席兼常務董事吳天海表示，下半年全面通關機會不大，零售業仍面臨壓力，料下半年租金有下行壓力。

### 消費券發放 商場消費增

吳天海昨在記者會上表示，目前香港經濟前景仍受新冠肺炎疫情籠罩，但情況陸續改善，相信零售業最黑暗時刻已過。他指，首期電子消費券發放後，旗下商場客流和市民消費增加，惟難以預測零售額實際增長多少，希望在奧運氣氛帶動下，能有「滾雪球」效應。

吳天海預料，下半年全面通關機會不大，估計年底或明年或能局部通關，因此零售業仍面臨壓力。另外，去年和前年與租戶所簽訂新租約租金比舊約低，目前租金調整未完成，下半年租金仍有下行壓力。他亦提到，有不少具備實力的租戶趁機重組店舖組合，過去幾年幾都有國際大品牌進駐海港城，同時亦有商戶被淘汰。

對於有大行指根據7月實地考察，海港城及時代廣場的店舖空置率仍分別達16%及18%，與集團的數字不同。吳天海解釋，雙方量度方法不同，集團是以店舖面積計算空置率，而非直接計算空置

場客流和市民消費增加，惟難以預測零售額實際增長多少，希望在奧運氣氛帶動下，能有「滾雪球」效應。

吳天海預料，下半年全面通關機會不大，估計年底或明年或能局部通關，因此零售業仍面臨壓力。另外，去年和前年與租戶所簽訂新租約租金比舊約低，目前租金調整未完成，下半年租金仍有下行壓力。他亦提到，有不少具備實力的租戶趁機重組店舖組合，過去幾年幾都有國際大品牌進駐海港城，同時亦有商戶被淘汰。

對於有大行指根據7月實地考察，海港城及時代廣場的店舖空置率仍分別達16%及18%，與集團的數字不同。吳天海解釋，雙方量度方法不同，集團是以店舖面積計算空置率，而非直接計算空置

店舖數目，部分商戶亦可能正在裝修翻新，但不代表無租客。

### 酒店業務轉盈要等通關

被問及旗下酒店的經營情況，吳天海指，酒店業務仍然艱難，轉虧為盈要等到通關。目前旗下酒店周末入住率約八至九成，平日僅兩成，整體大約三至四成，與同行相若。他又表示，酒店業務成本已壓縮得不能再低，加上有不少從業員已陸續轉行，擔心日後重新招聘有困難，如恢復通關亦恐怕不夠人手應付。

財報披露，集團期內收入錄得74.85億元，按年上升10%，主要受上市附屬公司海港城企業的發展物業銷售額確認入賬所帶動。集團上半年轉虧為盈，純利為29.7億元，去年同期虧損為44.54億元。

期內營業盈利較同期減少11%，至44.28億元，因為投資物業表現較為疲弱。旗下海港城收入減少11%，零售部分出租率為91%，時代廣場收入跌幅收窄至8%，零售部分出租率為92%。集團指出，疫情持續，各地仍在實施嚴格的跨境管制，但由於今年的本地生產總值及失業率，自去年低基數好轉，本地消費亦隨之恢復。

# 2843伙批預售 32個月最多

香港文匯報訊（記者顏倫樂）地政總署最新資料顯示，7月共有5個項目獲批預售，合共提供2,843伙單位，按月急升142.8%，並創自2018年11月後的32個月新高。業界預料，個別已獲批預售樓花近乎「一批即推」，當中青衣蒼藍剛公布價單，天水圍Wetland Park Bay第1期亦已上載售樓書，相信8月新盤銷售量有機會超越2,000伙，按月將明顯回升。

7月5個獲批預售項目中，以新

地旗下天水圍Wetland Park Bay第1期數量最多(1,224伙)，其餘分別是嘉里與信置合作發展的黃竹坑站第2期揚海(600伙)、恒地旗下啟德The Henley III(404伙)、宏安地產旗下青衣蒼藍(320伙)及龍光地產及合景泰富旗下鴨洲洲利南道66號(295伙)。

### 預售零申請 今年第2次

新申請預售樓花方面，7月錄零宗申請，對上一次同一情況為1月。若以近3年計算，則已先後出

現6次。正因7月未有新申請預售樓花項目，反之有多個項目獲批下，導致累積待批樓花單位明顯下跌。資料顯示，7月累積待批樓花單位錄9,796伙，按月大減約22.5%，自去年3月後首次跌穿萬伙水平，並創16個月新低。

雖然如此，但目前待批的18個項目中，逾千伙單位大型項目仍有3個，包括將軍澳石角路1號(1,556伙)、沙田坳灣街1號(1,335伙)及元朗朗樂路1號第B期(1,030伙)。



倫敦新地標

南豐坊位於倫敦國王十字區的新地標8月正式開幕。為下一代未來，坊焦點將由紡織科技延伸至農業食品科技，活躍於促進可再生解決方案，帶頭推動可持續創意及創新項目，重新定義種植、製造、運輸和棄置衣物/食物方式。

特刊

# 連續11年榮登世界500強榜單 中國太保展現硬核實力

8月2日，《財富》雜誌公布了2021年世界500強排行榜。榜單顯示，今年上榜的中國企業數量達143家，較上年增加10家，上榜企業數量再次蟬聯榜首。

而在前500強的企業中，來自保險行業的中國企業——中國太平洋保險（集團）股份有限公司（「中國太保」，或「公司」；股份代號：2601.HK，601601.SH，CPIC.LSE）位列第158位。

《財富》世界500強排行榜以公司年度收入和利潤為主要評定依據，是目前衡量全球大型上市公司綜合實力和國際競爭力的權威榜單。就中國太保而言，這已經是其連續第11個年頭霸榜世界500強榜單，且排名較去年大幅躍升35位。

### 持續高質量發展 彰顯硬核實力

作為中國保險行業的中堅力量，中國太保以服務國家戰略、實體經濟和人民美好生活為本，立足上海、服務全國、面向全球，積極發揮保險的經濟補償、社會管理、資金融通等功能，持續推進高質量發展。

截至2020年末，中國太保總資產1.77萬億元（人民幣，下同），較2019年末增長15.9%；集團客戶數1.47億，較上年末增長891萬；中國太保實現保險業務收入3620.64億元，同比增長4.2%。

2021年是中國太保成立30周年。經歷三十年風雨，中國太保從無到有，從有到優，從優到恆，現已躋身財富世界500強第158位，成為首家在上海（601601.SH）、香港（2601.HK）和倫敦（CPIC.LSE）三地上市的保險公司，也是中國首家發行GDR的保險公司，在世界舞台上展現了公司的硬核實力。

### 緊隨綠色發展趨勢 發力ESG增添新內涵

當前，各界對ESG理念的關注度日益提升，自「碳達峰」和「碳中和」首次被寫入政府工作報告以來，ESG投資也逐漸成為各界關注的焦點之一。在新的發展階段，中國太保把握時代脈搏，緊隨綠色發展趨勢，強化ESG理念的重視，圍繞綠色金融，推動綠色保險體系，構建保險業支援綠色低碳發展的新模式。

近年來，中國太保持續發揮保險資金優勢，積極參與綠色金融體制機制創新，為國家經濟綠色化轉型提供融資支援。截至2020年底，中國太保投資新能源領域397.51億元，水利137億元，環保8.64億元。

2021年4月29日，中國太保與上海聯合產權交易所、瑞銀聯合舉辦ESG專題峰會。本次峰會中國太保與上海聯交所簽署戰略合作協定，攜手共同構建保險業支持綠色低碳的發展新模式，將中國太保ESG領域的布局提升到一個新的維度。

### 把握時代脈搏 轉型實現動能深層次轉換

自2017年中國太保正式啟動轉型2.0戰略以來，集團就確立了「客戶體驗最佳、業務質量最優、風控能力最強」以及成為「行業健康穩定發展的引領者」的目標願景，始終將「客戶體驗」作為轉型2.0戰略執行的一項重要標尺。

在轉型過程中，中國太保全力推進「產品+服務」新模式。把握時代脈搏，抓住養老、看病兩大需求，制定了「大健康發展規劃」，實現壽險產品與健康管理、養老服務、財富管理的融合發展。

與此同時，集團圍繞「人才」、「數字」、「協同」、「布局」這五大關鍵字，踐行高品質發展新理念，通過轉型升級，實現了新舊動能的深層次轉換。

青春沒有休止符，作為保險業的長跑者，中國太保正在邁向新的發展階段。面向未來，中國太保已經鑰定「做深大健康」、「做強大區域」、「做實大數據」高質量發展突破關鍵，加速構建全方位、全場景、全覆蓋的「健康態」保險服務生態圈，堅持以客戶需求為導向的服務理念，堅持以轉型變革為提升高品質發展能力的路徑，着力打造區域內高標準協同服務體驗，為中國太保未來發展帶來新基因、新氣象。站在通往下一個三十年的路口，中國太保將再一次揚帆起航。