

蒼藍加推32伙 最快周六賣

本月多個新盤預備發售，其中宏安地產旗下青衣蒼藍繼日前公布首批64伙價單後，昨再加推2號價單，涉及32伙，折實平均呎價21,361元。被問到有否加價，宏安地產執行董事程德韻表示，雖然新一批單位折實平均呎價相比首批20,638元高出3.5%，但主要因景觀因素導致，不過個別單位的確有些少加幅。並表示短期內或會再加推，亦有可能再加價，最快本周六開賣。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

● 程德韻(中)表示項目短期內或再加推。旁為黃文浩(左)及宏安地產發展部營業及市務副經理陳永盟(右)。



蒼藍加推的32個單位全屬開放式戶型，實用面積由203至207方呎，以最高折扣15%計，折實售價由409.6萬至461萬元，折實呎價由20,177元至22,709元，其中22伙望海景。

加推單位全屬開放式 入場價409.6萬

宏安地產發展部營業及市務高級經理黃文浩表示，入票人士近半來自荃灣、青衣和葵涌一帶，不少屬分支家庭，其次為沙田區、新界東的人士。當中約七成為用家，其餘三成為投資者，有投資者有意購入2個或以上單位。據了解至昨日，樓盤已收到1,100個登記，以目前公布的兩張價單96伙計超額10.5倍。

蒼藍共提供320伙，標準樓層提供開放式至一房兩廳，開放式單位共有252伙，實用面積約203至215方呎；一房單位實用面積則約256至257平方呎，僅設28伙。另有40伙特色戶，實用面積由181至257

平方呎。項目早前公布的首張價單64伙全屬開放式單位，實用面積約203至208方呎。

御海灣II累售279伙 套逾21億

其他新盤方面，由於未有全新樓盤發售，市場主要銷售貨尾，周六日一手成交僅約45宗，其中由新世界發展的元朗現樓樓頭，早前搶訂22伙，上周六以先到先得方式重新開售，折實售價由421萬元至678.7萬元，維持原價單價格，涵蓋開放式至2房戶，即日全數沽清。

另外，消息指新地御海灣II周末招標沽出一伙特色戶，屬兩房單位連277方呎平台花園，位於第一座三樓G室，實用面積437方呎，成交價為1,081萬元，實用呎價高達24,737元。

截至現時為止，御海灣II累售279伙，佔已售及以價單形式銷售的可售單位約98%，平均成交呎價達19,748元，套現超過21億元。



● 市場消息稱，上海各銀行審核二手貸款金額將以「三價就低」為原則。資料圖片

滬收緊二手房貸 推「三價就低」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地樓市調控收緊，《中國證券報》引述市場消息稱，上海二手房核驗價已傳導至房貸環節，8月6日起上海各銀行審核貸款金額以「三價就低」為原則，即銀行將根據合同網簽價、涉稅評估價、銀行評估三個價格中，選擇最低的一項，作為貸款額度的審核標準。

上海中原地產市場分析師盧文曦認為，三價取低作為貸款標準，有利於管控二手房市場熱度，進一步擠壓投資客的空間，同時有助於銀行規避樓市波動，抵押物價值縮水的風險。盧文曦指出，以往有個別投資客有意購買市場價低但銀行評估價高的房產，比如實際交易額為200萬元(人民幣，下同)，但銀行評估價為230萬元，此舉可獲更多銀行貸款、降低實際首付比例，這在一定程度上助推了樓市熱度，同時使得銀行抵押物價格虛高、抵押物安全系數降低。「三價就低」原則下，這一現象將很難存在。

分析：利規避樓市波動風險

2021年以來上海多次出樓市新政，一手房推出並完善積分搖號制，二手房實施價格核驗體系並配套「三價就低」審批貸款額、輔以法拍房限購和房貸利率抬升等多項政策，政策體系日趨完善。多項新政的實施，使得近期的上海樓市明顯降溫。據上海鏈家研究院的監控數據顯示，7月份上海全市共成交二手房2.4萬套，環比下降15%，同比下降16%；成交金額819億元，環比下降13%，同比下降15%。

新盤搶客 十大屋苑成交跌

香港文匯報訊(記者 殷考玲)8月份各區陸續有新盤推出，搶去部分購買力，剛過去的周六(8月7至8日)，中原和利嘉閣於周六日二手成交分別按周跌30.8%和41%，分析認為二手成交表現將受制於一手推售步伐，樓市呈現「價升量穩」格局，樓價有望本月破頂。

中原地產十大屋苑周六日錄得9宗成交，較上周六日跌30.8%，未能延續24個周六日錄得雙位數成交的紀錄，宗數為今年次低，其中4個屋苑錄得零成交，港島和九龍區亦各得1宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於8月份各區新盤

陸續推出，當中不乏一千萬元以下選擇，搶去部分購買力，加上市況持續向好令部分業主心雄，叫價過分進取，買家仍需要時間考慮及適應，導致二手成交投路為拉鋸。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，市場已消耗部分購買力，且早前股市較為波動或減弱部分市場購買力，影響周六日二手成交表現。利嘉閣在過去的周六日錄得10宗二手成交，按周減少約41%。若按地區劃分，新界區表現最好，有5宗，按周減少4宗；九龍區錄得4宗成交，按周減少1宗；港島區則錄得1宗成交。

不過，美聯於周六日則錄得約14宗

買賣成交，按周上升約7.7%，連續25個周末保持雙位數。

樓價有望本月破頂

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然有部分購買力重投二手市場，惟舊盤持續被消化，加上8月份多個已批預售樓花同意書新盤將部署推售，他相信二手成交表現將受制於一手推售步伐，樓市料呈現「價升量穩」格局，樓價有望本月破頂。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽則相信，美聯儲目前未有足夠條件加息及削減量寬規模，低息環境將持續，在市場資金充裕以及疫情回穩

之下，預計樓市熱度將進一步上升，樓價破頂指日可待。香港置業周六日錄得12宗成交，按周升約9%，連續14周錄得雙位數成交。

周六日二手成交

地產代理	成交宗數	變幅
中原	9宗	-30.8%
美聯	14宗	+7.7%
香港置業	12宗	+9%
利嘉閣	10宗	-41%

製表：記者 殷考玲

投資理財

美就業數據勝預期 金價承壓

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元兌一籃子貨幣上週早段在低位窄幅盤整，至周三開始獲見提振，美聯儲的鷹派言論促使市場將對政策緊縮時點的預期提前。美聯儲副主席克拉里達表示，升息的條件可能在2022年年底前得到滿足，為2023年初的行動鋪路。他與另外三名美聯儲官員也暗示，視未來幾個月就業市場情況，今年稍晚或明年初可能縮減購債。這令上週公布的就業數據更為市場所關注，而上週五美國發布的7月就業數據頗為理想，非農就業人口大增94.3萬，好於普遍市場預期的87萬，亦為4月以來最大增幅，失業率降至5.4%，預期為5.7%，每小時薪資同比增長4.0%，稍為好於預期的增長3.9%。就業數據公布後，美元大漲，非美貨幣普遍下跌，而金銀價格則告急挫。

金價料下試1750關

倫敦黃金走勢，金價在7月高位觸及1,833.65美元，而經歷半個月的回調盤整後，上月底探試此位置，但僅可高見1,832.40美元，直至上週三亦只能升至1,831.50美元，結果未能破頂下，金價呈逐步回落。同時，圖表見RSI及隨機指數對應7月的走勢亦顯出雙頂回落，故預料金價短線仍然存在沽壓，向下支撐料會探試1,750關口，6月曾低見至1,749.20美元，故若此區一旦在後市失守，或見隨後將延

伸較猛烈跌勢，下一級將參考100周平均線1,735以至1,720水平，關鍵直指1,700美元關口。另一邊廂，阻力位將回看1,768及1,780美元，重要阻力仍需關注目前位於1,817美元的200天平均線。

銀價料續盤整

倫敦白銀方面，技術圖表見10天平均線剛在7月中旬跌破200天平均線，縱然銀價在上周中一度衝高，但依然未有明確衝破目前位於25.92的200天平均線，倘若本周銀價仍未能作出突破，預料仍會繼續陷於盤整階段。較近阻力料為24.45及24.70美元，下一級看至25.20美元。鑑於RSI及隨機指數正處下跌，估計本周早段作延伸下跌的機會較大，進一步支撐料為24美元關口，較大支持參考23.50以至23.30美元。

本周數據公布時間及預測(8月9-14日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
9	德國	3:00 PM	六月份貿易盈餘(歐元)	-	123億
10	日本	7:50 AM	六月份來往賬盈餘(日圓)	-	1.98萬億
	美國	8:30 PM	第二季非農業生產力	+3.4%	+5.4%
11	日本	7:50 AM	七月份貨幣供應#	-	+5.9%
	德國	3:00 PM	七月份消費物價指數#	-	+2.3%
	美國	8:30 PM	七月份消費物價指數	+0.5%	+0.9%
12	歐盟	6:00 PM	六月份歐元區工業生產#	-	+20.5%
	美國	8:30 PM	七月份生產物價指數	+0.5%	+1.0%
			截至前周六首次申請失業救濟人數	38.3萬	38.5萬
13	德國	3:00 PM	七月份批發物價指數#	-	+10.7%
	歐盟	6:00 PM	六月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	-	75億
	美國	8:30 PM	七月份入口物價指數(減除能源)	-	+1.0%
		10:00 PM	八月份密歇根大學消費情緒指數	81.6	81.2

註：# 代表增長年率

三孩國策受惠產業 仍需積極競爭



宋清輝 著名經濟學家

為了推動三孩政策的有效實施，近日內地多地相繼出配套支持措施。三孩政策的出，必然會對內地未來的新生人口數量起到積極作用，至於是貢獻巨大還是有限，暫時沒有辦法精準預測。但三孩政策的出將再一次釋放人口紅利，也將讓許多產業獲得機會。

理論上，三孩政策的出，其產生的利好以及對行業的刺激作用，會和二孩政策相似，只是產生的效果和持續的熱度或不如二孩政策。畢竟三孩的生育不同於許多人一胎的「順其自然」和「水到渠成」。人們可能會有許多方面的顧慮，例如夫妻年齡、工作壓力、經濟狀況、已有二孩的情緒情況，等等。能毫無不猶豫生三孩的，或是家境殷實的家庭，或是重男輕女但「一子難求」的家庭。因此，母嬰用品、兒童服飾、遊戲玩具、幼兒早教、家政服務等和生育有關的產業都有獲得提振的機會，但三孩政策的出不足以令相關產業「躺贏」，依然需要在新生人口數量減少的趨勢中積極競爭，否則將被淘汰出局。

聚焦「焦慮感」只會虛假繁榮

也正因为如此，資本市場對三孩政策的反應不如二孩政策。但是長期而言，隨着內地各項制度的逐步完善、惠民政策的全面落實以及廣大人民群眾福利待遇的進一步提高，越來越多的家庭願意生、敢多生，內地的新生人口數量將逐步增加，資本市場相關產業也將受益。

母嬰產業是否發達，表面的關鍵是看家長。孩子從小到獲得賺錢能力之前，都在花費父母或者監護人的錢。讓家長自願、主動為孩子的成长掏錢消費，是許多母嬰產業的課題。大多數產業都習慣於為家庭製造「焦慮感」的痛點，例如沒胎教就會「輸在起跑線」，不早教也會「輸在起跑線」，不接受學齡前教育更是「輸在起跑線」。當越來越多的產業聚焦在焦慮感上，以畸形的營銷模式鼓勵家長非理性消費，產業也只會虛假繁榮。

就如同當前各類教育機構將重點放在鼓吹「上我的課能夠取得高分」，忽略了學生本應「向40分鐘的課堂要效益」家長不得不使勁向教育機構砸錢，於是「雙減」政策落地，教育機構「淒涼」。若是其他相關產業也繼續「焦慮感」「恐慌感」的營銷方式，打着「科學」的旗號做偽科學的事情，相關政策一出，產業也會跟着「淒涼」。

以人為本追求持續性盈利

我認為，母嬰產業發展聚焦的應該是「以人為本」的服務與承諾，而不是誘導消費；企業人員中佔比多的應該是母嬰專業人士，而不是銷售人員；企業發展應該是塑造品牌的持續性盈利，而不是暴利行業。

在服務方面，可以結合生育三孩的人群特點，即產婦年齡較大，生育風險高，亦可以培養專業針對高齡產婦的專業護理人員，以「全日看護」「一對一上門」「共享模式」等方式，為她們及出生後的孩子提供針對性的護理。

在孩子成長方面，結合孩子父母因工作無法帶孩子的普遍問題，建設不同類型的託育園區，培養育嬰、託育專業人員，集中照看照料3歲以下的嬰幼兒。

專業化趨勢催生更多機會

我認為，隨着三孩政策落地，專業化、差異化的產品及服務已經顯露頭角，未來必然會有更符合生育家庭的產業機會被催生出來。

作者為著名經濟學家，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出

中國信達(香港)資產管理有限公司 對利嘉實業(香港)控股有限公司 經審判後的債權處置公告

一、債權基本情況：中國信達(香港)資產管理有限公司擬轉讓對利嘉實業(香港)控股有限公司經審判後的債權及附屬權利，涉及債權金額809,468,493.16港元，其中本金為553,184,358.01港元。我司擬對上述資產以債權競價轉讓或其他處置方式進行處置，現予以公告，公告期為刊登日起20個工作日。

二、處置方式：債權競價轉讓或其他處置方式

三、其他：專案轉讓所產生的的律師費、手續費、稅費、厘印費等，由買家承擔。

四、特別提示：以上債權資產資訊僅供參考，實際應以相關法律文書或專案資產資料為準。本公告不構成任何要約或承諾。歡迎投資者致電或來函洽談購買債權資產等事宜。

聯絡人：陳先生 顏女士
聯繫電話：+852 28043890
電子郵件：chenkai@cindahk.com
yanbingjing@cindahk.com
通訊地址：香港中環幹諾道中1號友邦金融中心12樓
中國信達(香港)資產管理有限公司

二〇二一年八月九日

香港汕頭商會

召開二零二二年度常務委員會大會兼特別會員大會通知

茲定於二零二二年八月三十日(星期一)下午六時正，於香港干諾道西四十二至四十四號高富大廈十二樓會議室，召開二零二一年度常務委員會大會兼特別會員大會，議程如下：

(一) 報告二零一九年八月至二零二一年七月會務概況；

(二) 通過二零一九年及二零二一年度決算書；

(三) 推舉本會下年度核數師；

(四) 特別事項。

除分函外，特此登報通知，敬請本會各會員依時出席，共策進行是荷！因應政府防疫規定，會場人數有限，額滿即止，出席會員需全程佩戴口罩並保持安全社交距離。

常務委員會 會長：王文漢
副會長：陳煥標、李志強、朱俊豪、鄭志強、周駿達、鄭瑞琪、許曉東、王漢興、吳泰榮、陳燕萍
秘書長：吳漢忠、孫淑強
二零二一年八月九日

泰國菜廚師

(空缺編號：23892)

油麻地區每周6天(不需輪班工作)
每天工作9小時，月薪\$17,320
一年相關經驗，小六程度
本公司正透過勞工處進行招聘
求職者致電 3428 2021
查詢/安排面試

刊登廣告熱線
28739888/ 28739842