

# 美通脹9.1%驚嚇 港股夜期曾挫220點

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國昨晚公布的6月通脹率達9.1%，升至1981年11月以來最高水平，亦高於市場預期的8.8%。市場憂慮美國激進加息步伐不變，7月底可能加息0.75厘甚至1厘，道指期貨曾跌逾400點，但道指在昨晚開市早段，跌幅也近275點。港股夜期早段跌220點，報20,605點，低水193點。經濟學家指出，美國6月整體通脹超預期，勢將強化美國的加息步伐及催升美元，高盛、花旗等大行皆預計，當地通脹仍難壓抑，7月底加息0.75厘似勢在必行。

## 美月底加息0.75厘似勢在必行

富國銀行預計，美國通脹應已見頂，但在9月之前都難以緩和，未來通脹走勢仍取決於大宗商品價格的

走勢。ING維持聯儲局在7月加息0.75厘的觀點，但認為隨着汽油、食品、住房和機票價格繼續快速上漲，通脹可能會更進一步。加拿大皇家銀行經濟研究部早前預計，6月通脹將升至8.8%，事實上，實際的通脹率已超出預期。該行稱，若美國租金價格再上升，住房成本可能會繼續增加物價壓力。

目前看來，市場現在認為美聯儲7月底加息0.75厘已是「基本設定」，加息1厘的概率也超過30%。市場對美聯儲在接下來的兩次會議中共加息1.5厘並不感奇怪。

昨日港股方面，警務衛生局局長盧寵茂在南早的訪問中預期，香港11月有可能實現有條件免檢疫入境，消息令港股昨日靠穩，恒指僅跌46點，收報20,797點，成交1,085億元。市場人士表示，投資者

昨觀望美國最新通脹數據，使大市成交疏落，在缺乏動力下，股市難有作為。對於日前有傳言指6月通脹率將升至10.2%，瞬間令當日的美股集體「跳水」，逼得美國勞工統計局緊急闢謠，該市場人士指出，這正反映目前任何與通脹有關的臆測或流言，都會令投資者神經繃緊，更助長股民的審慎態度。

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩亦指出，這幾天港股都充滿着觀望氣氛，除美國最新的通脹數據、技術指標或資金流向，內地即將公布的經濟數據也將左右大市，尤其是最新的數據可反映內地早前的疫情封控對整體經濟的影響，故不排除股市尚未完成調整，股民在部署上應小心應對。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析指，港股繼續震盪整理，彈性仍待增強，但日內波幅收窄至300點

範圍內，在接近22,000點水平回調下來後，大市開始有觀望待變的狀態。他相信美國6月通脹數字是觸發變化的消息因素，需多加留意。

## 炒免檢疫入境 國泰見一年高

本港11月料實現有條件免檢疫入境，國泰(0293)曾見1年新高，收市仍升0.8%。民航局也表明將逐步增加國際航班數量，國航(0753)及南航(1055)升幅更達3%。其他內需消費股亦跟升，海底撈(6862)升近半成，是表現最好藍籌。

科技股紓緩大市跌勢，京東(9618)升3%，創夢天地(1119)、金山軟件(3888)子公司及哩哩哩(9626)關連公司，各有一款遊戲獲批版號，三股亦升2%至3%。

# 啟德跑道擬拓綜合文旅長廊

## 區內九大地產商組公司 與政府協商發展

啟德前跑道區一帶自2018年推出土地以來，前後賣出11幅住宅地，其中9幅地皮的持有者，包括9間發展商，昨日聯合宣布成立非牟利私營公司「啟德跑道區私人發展有限公司」，希望透過公私營協作模式，與不同持份者及政府部門配合及協商，建立持份者及市場對地段未來發展的信心與長遠核心價值。至於他們所持有的9幅土地，則命名為「Park Peninsula」，希望成為香港全新綜合多元化地段。

香港文匯報記者 顏倫樂



香港文匯報記者 攝



香港文匯報記者 攝



香港文匯報記者 攝



大型綜合地段「Park Peninsula」效果圖

啟德區自2013年開始推出土地招標，2018年進一步推出前跑道區一帶地皮。資料顯示，該區一帶前後共推出11幅住宅地皮，由12間發展商瓜分。現只餘下1幅住宅地及3幅商業地未售，其中住宅地4B區5號在去年才剛獲城規會改劃作住宅發展，可建樓面約112.6萬方呎。

## 公私營協作共建美好將來

據了解，持有前跑道區土地的其中9間發展商，昨日公布成立一間名為「啟德跑道區私人發展有限公司」的非牟利私營公司。發展商指，作為「起動九龍東」的一部分，希望透過公私營協作模式，與不同持份者及政府部門配合及協商，建立持份者及市場對地段未來發展的信心與長遠核心價值，提升生活質素，延續啟德跑道區的傳奇，共建香港美好將來。

## 9住宅地一併多元化發展

該9間發展商包括華懋集團、中國海外、帝國集團、遠東發展、恒地、嘉華國際、新世界發展、新地及會德豐，現持有啟德第4B區1至4號地皮、4C區2至3號地皮、4A區1至2號地盤、4E區1號地盤共9幅住宅地。至於同樣在前跑道區持有土地的長實持有第4E區2號地盤、華潤及保利持有第4C區1號地盤則未包括在內。

據了解，「啟德跑道區私人發展有限公司」集合9間地產商在跑道上所持有的土地，希望打造成集休閒娛樂、體育、酒店旅遊、商業及住宅於一身的全新綜

合多元化新地段，昨日並為這個大型綜合地段命名為「Park Peninsula」。公司指，「Park」意指地段環抱全港最大、約45萬平方米之綠化及休憩地帶；而「Peninsula」即指三面環海的半島，突顯前臨維多利亞港的優勢。

## 綠化休憩地大維園2.3倍

上述提到的45萬平方米之綠化及休憩地帶，包括都會公園、啟德空中花園、啟德郵輪碼頭公園、啟德跑道公園及啟德體育園等，面積較維多利亞公園大2.3倍。Park Peninsula亦鄰近約2.4公里長的啟德河，同時連接約11公里長的海濱長廊及約13公里長的行人及單車共融通道，串連觀塘避風塘及鄰近地區。

此外，前跑道區亦毗鄰水上活動中心，提供多樣化水上活動，如賽艇、獨木舟及龍舟等，區內的海濱長廊亦提供零售店舖。至於附近的港鐵啟德站亦擁有商業可建樓面逾575萬方呎，包括全港最長「地下購物街」、全港最大百貨「雙子塔SOGO」及全港最大戶外多用途場地「啟德體育園」。

## 建高架行人道及跨海橋

交通方面，Park Peninsula將有「多元組合」模式環保連接系統，擬建設自動行人輸送帶的高架行人步道及跨海行人及單車橋，將Park Peninsula與觀塘及九龍灣連接，亦提供一系列的巴士及專線小巴等設施。跑道公園碼頭亦擬籌備成為水上的士上落點，連接中環、西九、尖東、紅磡與啟德。

# 發展商「抱團」增設施更易賣樓

特稿

政府提出「基建先行」，事實連發展商賣樓也要「基建先行」。啟德前跑道區缺乏民生配套成為該區最大短板，特別是政府近年突然「轉軌」以「多元組合」模式取代「單軌列車」，亦是不少人擔心住進該區後成為孤島居民的主因之一。隨着大量住宅陸續落成，由該區持份較大的9家發展商成立非牟利私營公司「啟德跑道區私人發展有限公司」，在昨日宣布推出綜合多元化地段Park Peninsula，此舉相信就是為確保銷情，以多元化配套作招徠減低銷售難度。

## 新供應接踵來「豪宅」乏配套

翻查資料，前跑道區暫時僅得維港1號在內，項目由2座高座及1座低座物業組成，提供1,059伙單位，預期明年3月落成，由中國海外於2018年以約80億元投得地皮，每方呎樓面地價逾1.3萬元。該盤在去年7月首輪開售400伙時，單日便沽出約370伙，去貨超過九成。惟之後次輪286伙銷售，單日僅售117

伙，佔開售量四成。到第三輪銷售217伙，單日僅售約26伙。市場對該盤消化力愈來愈小。

事實上，隨着區內住宅項目有序推展，各發展商亦準備賣樓，最近公布賣樓部署就有會德豐牽頭發展的承豐道23號1、2期，分別提供648伙及571伙，預計明年8月底落成。會德豐曾表示，集團正為項目積極籌備，有機會短期內開展軟銷工作，最快第三季賣樓，其後更有大量區內項目即將列隊登場。然而，由中海外的銷售成績，再加上最近疫情反覆、加息陰霾等負面因素，對於該區一帶以「豪宅」定位的物業來說，銷售難度不斷上升。

發展商為提升該一帶宜居程度，近年亦下了不少功夫。其中，城規會早前修訂大綱圖，將啟德5幅商業地改劃作住宅，但最後接納地建商會部分意見，只將其中3幅改劃為住宅發展，包括前跑道區的4B區5號用地。至於毗鄰的4C區4號及4C區5號兩地須保留作商業用途，連同4D區2號地盤，將提供商業/酒店樓面約397萬方呎，為區內提供足夠商業用地，以免因商業樓面不足而為人詬病。

其次，該區另一問題在於距離啟德站較遠，政府早年提出以「單軌列車」貫穿啟德前跑道區至觀塘一帶市區，惟計劃「夭折」。前任特首林鄭月娥在2020年發表的施政報告建議在區內推展「多元組合」模式的連接系統取代，認為較單一的基建更為有效和可取，意味着九龍東環保連接系統計劃被正式擱置。

## 盼「單軌列車」翻生 通往市區

據悉，有關改動遭到前跑道區內持有項目的地產商強烈反對，更成立關注組，並設立專家研究團隊，就理順區內交通向政府出謀獻策。地建商會執委會主席梁志堅曾直言，地產商昔日投地時，是看到政府提出的願景相當理想，設有「單軌列車」由觀塘站直通前跑道區，再前往附近一帶港鐵站，有關建議獲多家地產商表態支持。他指，多家發展商紛紛投得區內項目後，詎料政府卻突然「轉軌」，故隨即向政府查詢，並提出建議。他強調，雖然發展商提出多個建議，但始終最大心願是希望政府可以重新考慮引入「單軌列車」，這是最合乎效益的方法。

香港文匯報記者 黎梓田

# 凱柏峰II加價加推 周日售168伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和置業夥嘉華、招商局置地及港鐵合作日出康城凱柏峰II繼上周六公布首張價單後，昨提價0.5%加推70伙，折實平均呎價18,688元，折實664.77萬元入場，並落實於周日(17日)發售首輪168伙。

## 無大手客時段 收票超逾6倍

價單顯示，凱柏峰II加推的70伙，面積347至719方呎，包括一房15伙、兩房5伙及三房

5伙，扣除最高16%折扣後，折實價664.77萬至1,287.8萬元，折實平均呎價18,688元。信和置業執行董事田兆源表示，今批單位輕微提價0.5%，主要反映樓層及景觀等因素。

該盤於周日發售首輪168伙，並於本周六截票，不設大手客揀樓安排，每名登記人最多可買3伙。截至昨晚該盤累積收逾1,200票，以本周六開售168伙計，超額登記逾6倍。

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟指出，屯

門NOVO LAND第1A期將於24小時內上載售樓書，最快本周內開價。

## NOVO LAND快上載樓書

NOVO LAND會所連公用花園及遊樂地方總面積約40萬方呎，命名為NOVO Resorts。新地代理工程管理部策劃總監伍則堅表示，會所提供設施包括3.2萬方呎水上樂園、24小時開放的動力健身館、主題園林及寵物公園等。