# 啟德MIAMI QUAY I低開一成

## 首批130伙 平均呎價22452元 入場費524萬

本港新冠疫情再度升溫，加上美聯儲局本月會再加息，發展商開價保持克制。會德豐地產夥恒基地產、新世界及帝國合作發展、樓花期約一年，位於啟德跑道區PARK PENINSULA的MIAMI QUAY I昨公布首張價單共130伙，扣除最高12%折扣，折實平均呎價22,452元，較今年4月啟德區兩個新盤MONACO MARINE及THE HENLEY II首批折實平均呎價24,833元及24,333元低10%，亦比去年6月中國海外同樣位於啟德跑道區的維港一號首批折實平均呎價22,977元低2.3%，250方呎開放式單位折實入場524.2萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

### 今起收票 最快中秋假期開售

會德豐地產常務董事黃光耀形容為「齊心開動價」，日後加推有提價空間，今日將開放示範單位予公眾參觀及同步收票，預料最快中秋長假期開售。

會德豐地產主席梁志堅表示，該盤為PARK PENINSULA命名後首個推售新盤，項目位於三面環海的半島，鄰近郵輪碼頭、啟德體育園等，而且未來亦設有穿梭巴士接駁港鐵站。展望樓市前景，他認為樓價仍會有3%至5%調整，由於香港為彈丸之地，又有國家作為後盾，相信經濟始終會向好，因此看好明年市況。

黃光耀形容首批定價為「齊心起動價」，低市價約一成，期望可引起市場關注，並可吸引小家庭及年輕客。項目將於今日開放示範單位予公眾參觀，同步接受認購登記。他指出，首批130伙，面積250至620平方呎，涵蓋7伙開放式戶，52伙一房戶、67伙兩房及4伙三房戶。價單定價由595.6萬至1,664.1萬元，平均呎價約25,512元；發展商提供最高12%折扣優惠，折實售價524.2萬至1,446.5萬元，折實呎價約20,339至23,839元，折實平均呎價22,452元。除了90天即供付款可享最高12%折扣外，今次亦會向合資格醫護人員提供醫護心連心120天即供付款計劃，最高折扣同樣是12%，並享有120天成交期。首批價單市值13.2億元。該盤於今明兩日亦會於展覽廳舉辦MIAMI主題派對，更設中秋節慶工作坊。

### 中原料吸引投資者入市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，MIAMI QUAY I首張價單定價保守，比同區一手貨尾低約15%，豪宅地段開出親民價，可見發展商繼續低開吸客，首張價單大部分單位的折實價均低於1,200萬元，能受惠於「財爺Plan」，當中部分單位折實入場價更低於600萬元，相信可滿足市場需求。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，MIAMI QUAY I首批單位開價較同區新盤及貨尾低約10%，涵蓋開放式至三房戶型，迎合不同買家需要，相信投資者比例料佔約30%，70%為用家。他預期日後呎租可達約45元水平，回報率料約2.5厘。

### 旺角Larchwood首日售34伙

另一邊廂，累收604票、宏安地產旗下旺角Larchwood昨日下午首輪銷售83伙，售樓處現排隊人潮，以年輕客及家庭客為主，消息指，首日售出34伙，銷售率近41%。昨日銷售單位面積由181至267方呎，提供53伙開放式及25伙1房標準單位，以及5伙低層特色單位，各自附連面積由26至81方呎的平台，扣除最高15%的折扣，折實價383.3萬至652.5萬元，折實呎價約18,448元至25,107元。

▲MIAMI QUAY I的433方呎兩房示範單位。 記者梁悅琴 攝

▲MIAMI QUAY I公布首張價單，上圖為會德豐主席梁志堅（中）、會德豐常務董事黃光耀（左一）、恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝（左二）、新世界發展營業及市務部總監黃浩賢（右二）及帝國集團執行董事姚志偉。

### MIAMI QUAY I首張價單

| | |
|---|---|
| 單位數目： | 130伙 |
| 實用面積： | 250至620平方呎 |
| 戶型： | 開放式至三房 |
| 定價： | 595.6萬至1,664.1萬元 |
| 最高折扣： | 12% |
| 折實價： | 524.2萬至1,446.5萬元 |
| 折實平均呎價： | 22,452元 |

製表：記者 梁悅琴

## 銅鑼灣新盤下周五將開價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情下服務式住宅反應大不如前，有財團於是將物業改為拆售。V Group創辦人兼主席陳韻雲表示，旗下銅鑼灣「THE HAYWORTH BY V」將拆售8至19樓共64個連裝修單位，暫定於9月9日（下周五）開價，即中秋節前夕。首張價單會先推出6個位於10樓的單位，全屬1至2房戶型。

◆THE HAYWORTH BY V暫定於下周五開價。

據了解，V Group於2008年購入銅鑼灣怡和街9號（THE HAYWORTH BY V），已持有14年，一直作服務式住宅用途，兩年前公司花費約2億元將全幢翻新，現保留4至7樓繼續作服務式住宅，8至19樓共64個單位則會連裝修出售，包括1至3房，單位面積由274至875方呎，當中1房有38個、2房20個、3房6個。

項目亦備有少量特色戶，8樓有2個單位連平台，平台面積227方呎至331方呎。另外有4個純天台物業亦會拆售，面積由241方呎至429方呎。項目每呎管理費約4.5元。

陳韻雲表示，暫定9月9日會先以價單方式，推出10樓6個單位，實用面積274至599方呎，開價會貼市價。而恒生銀行為項目提供按揭計劃，最高可達樓價九成，按揭利率為H+1.3%（封頂息率約2.5%至2.75%），現金回贈1.5%至1.8%，罰息期2年。

## 海茵莊園延期交樓

## 九建：不會提供補償或取消交易方案

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍建業於8月30日（周二）宣布，原訂8月31日入伙的將軍澳海茵莊園將延期至2023年3月31日。有業主對此感到不滿，已聯絡區議員協助，並聯署要求發展商提供補償。九建昨日回覆指，由於是次延期為買賣合約下容許之安排，故公司不會提供補償或取消交易方案。

據了解，海茵莊園業主聯署列出多項要求，內容指出絕大部分業主都是基於九業在售樓處及銷售廣告中以短樓花期的失實售樓資訊，因此以一生積蓄購入其物業。可是九建卻到交樓前一日才通知業主會大幅延長交樓日期達7個月，造成一眾業主的沉重負擔，因此要求發展商提供補償方案，及取消交易方案，清楚交代延期原因等。

### 九建稱延期沒違反買賣合約條款

九建昨晚發聲明指，明白買家之關注及疑慮，強調項目認可人士於今年8月26日發出延期證明書後，公司已迅即指示代表律師草擬並於8月30日向所有買家發出書面通知，有關安排符合買賣合約第4(3)(b)條下賣方必須於證明書日期14天內發出通知的規定，並不存在任何隱瞞或欺騙。

認可人士已在其延期證明書中表示，是次延期完全基於建築期間的惡劣天氣及不可抗力事件，兩者均為買賣合約下容許的原因。據公司所知，所述之不可抗力事件包括（但不限於）因疫情所致的施工人手不足及2021年12月至2022年4月期間因內地封關或封區所致之建築及裝修材料運送延誤。

九建續指，發展項目早於今年1月已取得由屋宇署發出的入伙紙，代表建築物已按照經批准圖則落成。公司一直以如期交樓為目標，現時發展項目範圍內的大部分工程（包括單位及公用部分的裝修等）已進入最後階段。

惟截至今年8月底，九建仍未能與相關政府部門就發展項目地契規定要求興建的兩條行人天橋落實施工方案和日期。九建稱，目前正積極與地政總署商討及尋求解決辦法，務求盡早取得「合格證明書」或「轉讓同意書」並將住宅物業交付予各位買家。公司將會適時再向各位買家交代進度。

由於是次延期為買賣合約下容許之安排，九建指，公司不會提供補償或取消交易方案。如買家就申請按揭有任何疑問，應直接聯絡相關銀行或財務機構查詢。另外有關現場工程問題，公司已將相關問題轉交承建商跟進處理。

### 柏傲莊重建 買家獲賠樓價15%

翻查資料，近年較大宗延期交樓發生在新世界及港鐵發展的大圍站柏傲莊III，由於工程問題需要拆卸重建，入伙日期推遲21個月。發展商為此向所有買家作出補償，不論是否選擇繼續完成交易或取消交易，均可獲一筆過額外津貼及相關時段的利息補償。以購買樓價1,500萬元單位的即供買家為例，一筆過額外津貼連同利息補償，共可獲約219萬元，相等於樓價近15%。

# 29萬人認購銀債破紀錄 凍資626億

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）專為60歲以上長者而設的銀債昨截飛，由於保底息加碼至4厘，認購反應熱烈，政府發言人昨表示，從配售機構收集到初步資料，是次銀債吸引了29萬人認購，為歷來最多，初步認購金額626.4億元，則為歷來第2高，發行規模料將加碼至450億元。由於銀債採循環派發機制，以29萬人認購計，料抽15手以下將會全中。有銀行預告將推出向隅資金優惠，因此在銀債設有最多分派100手限制下，仍吸引不少長者「落重飛」提早部署，其中招商永隆銀行獲大手客認購500手。

### 有大手客認購500手

中銀香港表示，今年經該行認購銀債的人數創該行新高，按年升近兩成，而經手機銀行認購的客戶數目亦按年升七成。滙豐表示，今年經該行認購銀債的申請宗數在新客戶帶動下創歷年新高，逾四成客戶未有於2021年認購銀債，並有超過10%的客戶是申請銀債前才於8月新開立投資戶口。

新一批銀債認購反應熱烈，多間銀行表現報捷，不少長者更重鎚出擊，表現進取，其中招商永隆銀行表示，該行客戶平均認購24手，最高認購500手。工銀亞洲表示，新一批銀債的總認購人數與對上一批相若，最高認購400手，客戶平均認購20手。信銀國際表示，該行客戶平均認購23手，最高認購300手。

券商方面，耀才證券表示，該行接獲近2,150人申請，涉資近4億元，最高申購200手，無論認購人數及金額均創新高。早前為銀債設立24小時電話專線的富途表示，接獲逾2,000人申請認購，涉資4億元，人均認購17手，最高認購100手。

### 銀行預告將推退款優惠

耀才證券執行董事兼行政總裁許繹彬預期，今批銀債抽15手以下將會全中，是次銀債銷情火熱，是因為老友記向來喜歡在股市投資較為穩陣的收息股或認購新股，今年股市的表現反覆及新股市場表現不濟，相信令一向穩陣的銀髮一族卻步，再加上全球股市或債券市場陰晴不定，在苦無投資方向的情況下，政府今次將發行額度增至450億元，更將保底息增至4厘，令銀髮族找到穩陣回報的出路下重鎚出擊。

政府將於下周五（9日）公布配發結果，由於今批銀債發行額加碼至450億元，在凍資逾626億元下，意味將有約176億元向隅資金，不少銀行在銀債初步結果出爐後，已預告將推出退款優惠。中銀香港預告，將提供銀債退款或新資金港元定期特優年利率優惠、投資產品及人壽保險推廣優惠。信銀國際指將推出銀債退款優惠，由9月14日至30日，客戶利用銀債退款敘造6個月港元定存，可享特惠年利率，詳情稍後公布。

### 7批銀債發行詳情及認購反應

| 批次 | 發行年份 | 發行規模 | 保底息 | 認購金額 | 認購人數 | 超購 | 最多獲派手數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1批 | 2016 | 30億元 | 2厘 | 89.31億元 | 7.6萬人 | 1.97倍 | 5手 |
| 第2批 | 2017 | 30億元 | 2厘 | 41.83億元 | 4.48萬人 | 0.39倍 | 10手 |
| 第3批 | 2018 | 30億元 | 3厘 | 62.21億元 | 4.54萬人 | 1.07倍 | 8手 |
| 第4批 | 2019 | 30億元 | 3厘 | 79.19億元 | 5.65萬人 | 1.64倍 | 6手 |
| 第5批 | 2020 | 150億元 | 3.5厘 | 432.24億元 | 13.52萬人 | 1.88倍 | 14手 |
| 第6批 | 2021 | 300億元 | 3.5厘 | 678.63億元 | 25.68萬人 | 1.26倍 | 14手 |
| **第7批*** | **2022** | **450億元** | **4厘** | **626.4億元** | **29萬人** | **0.39倍** | **—** |

*數據僅爲配售機構的初步數據，最終數字可能會有所調整 資料來源：金管局

## 股神再沽比亞迪套現4.5億

香港文匯報訊（記者 周紹基）恒指繼續缺乏方向，昨日午市跌勢加劇，最多曾跌逾250點，低見19,342點，創8月24日以來的新低。港股全日收報19,452點，仍跌145點。股神巴菲特再沽比亞迪（1211），聯交所資料顯示，巴郡再申報減持比亞迪171.6萬股H股，平均價每股262.7243元，套現4.51億元，持股比例由19.02%降至18.87%。

內地媒體引述比亞迪投資人者關係工作人員表示，比亞迪也是從港交所得知消息，減持是股東投資決策，而比亞迪銷量屢創新高，目前經營情況健康，一切正常。巴郡在8月24日亦沽出133萬股比亞迪H股，套現3.69億元，為巴菲特入股比亞迪14年來首度減持。比亞迪昨收報228.4元，跌1.806%。

### 港股全周累跌717點

港股連跌兩日下，全周計累跌717點或3.6%，是七周以來最差表現。由於恒指季檢在收市後生效，使大市成交增至1,103億元。美國今晨公布就業數據，市場人士認為，全球投資者都在關注美國最新的非農就業報告。由於美國8月份的就業增長，可能較7月份有所放緩，但預計仍相當強勁，許多行業都有廣泛的招聘，由於目前當地失業率不高，薪資增長穩定。若非農就業表現強勁，無疑會進一步提升聯儲局9月大幅加息的機會。

美銀首席美國分析師Michael Gapen表示，市場目前的觀點，是就業報告比通脹報告更重要，這將確定9月聯儲局會否大幅加息75個點子，甚至更高。如果非農數據強勁，可能引發美股更大的拋售力度，並推高債券收益率，因投資者會認為，這將使聯儲局在加息方面更積極。

Bleakley Advisory Group首席投資官Peter Boockvar則說，若就業數據疲弱，將導致美債反彈、美匯走軟，美股有望止跌回升，但他不知道這種情況會持續多久，因為就業數據疲弱反映了經濟衰退，而在經濟衰退時買入股票，並非一個好策略。