



洪水橋滙都I呎價1.37萬平鄰盤11%

首批125伙今起收票 一房440.9萬入場

美聯儲或會繼續加息，本港發展商開價保持克制。受惠「北部都會區」概念，泛海國際旗下樓花期約兩年的洪水橋滙都I昨日公布首張價單125伙，折實平均呎價13,747元，相比2021年10月長實同區#LYOS首批折實平均呎價15,503元低11%，326方呎一房折實440.92萬元入場。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆泛海國際關堃林(左)相信現時屬推盤時機，強調集團沒有推盤壓力。旁為邱英發。



◆滙都I之423方呎經改動裝修示範單位。

記者梁悅琴攝

泛海國際執行董事關堃林形容滙都I首張價單是「北部都會區」貼地價，定價參考同區新盤樓價、項目位置及周邊交通配套等，並指滙都是目前洪水橋區最大規模項目，提供1,025伙，相信現時屬推盤時機，強調集團沒有推盤壓力。該盤將於今天開始收票及對外開放示範單位。

今開放示位 最高折扣14%

滙都I首張價單涵蓋26伙一房單位、96伙兩房單位、2伙三房單位及1伙連天台特色單位，面積326方呎至498方呎，扣除最高折扣14%，折實價440.92萬至705.97萬元，折實平均呎價13,747元。當中，一房戶全數折實價低於500萬元。

項目提供4種付款辦法，包括120天現金付款(14%折扣)、180天現金付款(13%折扣)、靈活建築期付款(首期10%，可享9%折扣，提前付清樓價另回贈1%至5%)及輕鬆置業建築期付款(首期10%，其中5%樓價於簽臨約後360日內分5期各付1%，可享8%折扣，提前付清樓價另回贈1%至5%)。

「北都區」潛力 代理看好一房

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，政府期望將洪水橋一帶打造為新界北核心商務區，滙都I毗鄰輕鐵洪水橋站，首張價單以吸引

價錢推出，加上以中小型單位為主，相信可吸引不少用家及長線投資者青睞，投資客比例料達40%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，洪水橋坐擁「北都區」發展潛力，滙都I「食正」北都盤大賣氣流，首批呎價低附近一手盤約一成，加上鄰近新盤缺乏一房選擇，相信項目會受到市場追捧。

海盈山明起接受認購登記

另一邊廂，嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，集團夥信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸海盈山第4A期自本周二公布首張價單後，展銷廳連日累積逾3,000參觀人次，當中約60%至70%客源來自港島區，查詢戶型以兩房及三房為主。

該盤將於明天起接受認購登記，將視乎收票情況加推單位應市，有機會下周開售。

嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，海盈山會所Clue Cascade以流水建築為主題，戶外園林及遊樂地方連會所總面積逾4萬平方呎，提供27項設施。

HENLEY PARK累收7594票

在九龍區，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德HENLEY PARK早前加推82伙，



洪水橋滙都I首張價單		附近屋苑二手呎價	
伙數	125伙	1 柏逸	12,759元、樓齡5年
面積	326-498平方呎	2 尚築	12,263元、樓齡7年
戶型	一至三房戶	3 蔚林	12,225元、樓齡9年
最高折扣	14%	4 濠林	11,772元、樓齡10年
折實價	440.9萬-705.9萬元	5 泉薈	11,056元、樓齡12年
折實平均呎價	13,747元	6 尚城	10,315元、樓齡12年

至今累收7,594票，超額登記91倍，正積極考慮加推，最快今日公布次輪銷售安排。

一手成交方面，太古地產旗下灣仔星街EIGHT STAR STREET以

1,692萬元售出11樓B室，面積437方呎，呎價38,718元。華懋及港鐵合作發展的何文田站瑜一·天海以2,993.76萬元售出第2B座19樓A室，面積957方呎，呎價31,283元。

樓花預售新入紙 上半年跌46%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月新盤銷情放緩，加上有逾萬伙已批但未推售的單位，發展商亦減慢入紙申請預售樓花步伐。美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料顯示，6月未有項目新申請預售樓花同意書，自去年2月後首現。上半年新申請數目僅7,303伙，按年減46.1%，創2年新低。另一方面，戴德梁行昨預期，下半年發展商繼續積極推盤去貨，並以貼近二手價開盤和推出不同優惠吸客，全年樓價升幅介乎3%至7%。

上月僅天璽·天批出預售

獲批預售樓花方面，6月只有新地啟德協調道10號天璽·天第1期獲批，涉及906伙，較5月大減49.3%。而上半年獲批預售樓花單位共錄6,980伙，按年減少34.9%，同創2年新低。

上半年預售樓花無論新入紙抑或獲批均顯著減少，目前已批出預售樓花但尚未發售的新盤單位總數仍超過12,000伙，但部分亦已部署短期內推出，包括已公布價單的黃竹坑站4A期海盈山及洪水橋滙都I。與此同時，累積待批預售樓花單位回落至21,840伙，按月跌約4%，仍處偏高水平。

戴行料新盤續貼二手開價

另一邊廂，戴德梁行執行董事鄧淑賢昨預料，下半年高息環境將持續一段時間，而股市波動、地緣政治不穩及外圍經濟復甦緩慢等均抑制買家入市情緒，預期下半年發展商繼續積極推盤去貨，貼近二手價開盤和推出不同優惠吸客，相信以1,000萬元以下的中小型盤最受買家追捧，二手市場則相對慢熱。全年樓價升幅介乎3%至7%，住宅成交量按年升10%至15%至約5萬伙。

此外，全面復常通關加上輸入人才計劃，帶動租金在過去4個月累升4%，該行相信短期內租金走勢會比樓價走勢穩定。

戴行：下半年舖租走勢待觀望



◆戴德梁行蕭亮輝(中)、林應威(左)及鄧淑賢(右)。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)戴德梁行最近發表報告指出，自復常通關以來，本港街舖租金逐步回穩，空置率持續下降。銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角街舖平均空置率下降至9%，上述四區及元朗和屯門的街舖租金分別按季錄得1.4%至3.8%的低單位數增長，上半年六區平均租金升約5%。餐飲租金亦繼續穩步上升，核心區年

初至今錄得5%至6%升幅，但高端零售商和連鎖品牌則不敢輕舉妄動，對下半年整體租金走勢持觀望態度。

內地旅客消費模式改變

戴德梁行執行董事林應威解釋指，過去數月積極進駐一線街區的多以承租能力較強的藥妝店和藥房為主，主要由於內地客已改變消費模式，由以往的「純購物」或「血拚」演變為「深度遊」，令高端零售商和連鎖品牌不敢輕舉妄動，也未見他們有明確的擴張意慾。雖然最近市場上也有出現奢侈品牌租賃個案，但大多只屬搬遷和舖面整合，故舖租難以短時間內明顯反彈。

林應威又說，復常通關後港人出境的人次比來港旅客人數還要多，變相流失部分本地消費力。雖然旅客數字正穩定增長，但仍未回復到疫情前水平，加上加息及人手配套不足，都令之前五一黃金周和佛誕

長假期間的零售市道未如預期中熾熱，現時的零售業只回到疫情前五至六成水平。該行對下半年的租金走勢持觀望態度，有待觀察疫情後首個暑假旅客到訪的情況。

辦公室租金全年料跌7%

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出，環球經濟前景不明朗，加上地緣政治和息口等因素，都影響企業在考慮擴充業務和辦公室或搬遷時更加審慎。再加上，部分企業已習慣在家工作，並彈性使用辦公桌模式，減少對辦公室需求，均導致第二季甲級寫字樓錄得負17.27萬平方呎淨吸納量；租賃活動未見明顯反彈，待租率微升0.2%至17.3%。甲廈租金按季回落2.1%，上半年累跌3.6%，以港島東跌幅最顯著。下半年將有幾個大型寫字樓項目陸續落成，待租率高企將繼續遏抑寫字樓租金，料全年寫字樓租金跌5%至7%。

畢馬威料下半年10宗特專科企IPO

香港文匯報訊(記者 馬翠嫻)小米(1810)有份投資、內地自動駕駛計算芯片開發商黑芝麻智能早前提交上市申請，成為港交所(0388)自3月底引入上市新規18C以來，首間循18C章申請上市的特專科企。畢馬威中國資本市場組合夥人鄧浩然預期，陸續有特專科企在下半通過18C提交上市申請，但考慮到港股仍然受地緣政治及宏觀經濟等不明朗因素影響，加上18C制度的整體門檻較高，預料數目將在5至10間。

鄧浩然表示，18C制度除為科企提供額外上市途徑，特別是發展初期的未商業化公司，其對整個科技行業的長遠發展具正面影響，尤其是香港作為國際金

融中心，制度有助特專科技公司與國際資金接軌。同時，對於港股而言，特專科技一直是稀缺板塊，18C制度有助香港資本市場邁向更多元化。長遠而言，18C制度將利好硬科技公司赴港上市，若本港能扮演好這個超級中介人的角色，將有望締造企業、投資者以及港股市場共贏的局面。

新能源半導體AI最受惠

問到哪些行業料將受惠於18C制度，鄧浩然則認為，雖然短期內18C制度將難以掀起新一輪赴港上市熱潮，但料新能源、半導體以及人工智能等領域將最為受惠。

長實將啟CSH退市 稱獲近九成股本

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實(1113)早前宣布對英國社會房地產投資信託基金Civitas Social Housing PLC(CSH)提出全面收購，該集團董事會昨宣布，自收購要約被宣布為無條件起，競投公司已接獲更多對收購要約的接納，現時已取得目標公司75%或以上之表決權。

競投公司將會要求目標公司向英國相關監管機構申請撤銷目標公司股份在倫敦證券交易所交易及上市地位，預期將

於8月4日生效；以及當收購要約結束前競投公司已收購目標公司90%或以上之表決權時，行使其權利強制收購尚未接納收購要約之餘下股份。根據英國收購守則規定，收購要約將一直開放可供接納，直至另行通知收購要約結束為止。

長實特別項目總監趙汝成表示，長實已取得近90% CSH已發行股本，對所有持份者而言均為理想的進展。有關收購要約將繼續維持開放之同時，集團將啟動撤銷其上市地位的程序。

合景委安邁助重組境外債

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)已經發生債務證券違約的合景泰富(1813)最新宣布，集團認為應為其所有持份者的利益即時探尋目前境外債務狀況的全面解決方案，以確保集團可持續經營，並已委任安邁融資顧問公司評估該集團的資本架構、評核該集團的流動資金及探

索所有可行解決方案，從而盡快緩解目前的流動資金問題及為全體持份者達至最佳全面解決方案。

公司將在切實可行情況下盡快就任何重大發展向市場提供最新消息，又期望與境外債權人接洽及合作，呼籲保持耐心、理解及支持，共同尋求全面解決方案。

美聯工商舖料核心區舖租升一成

香港文匯報訊(記者 曾業俊、實習記者 吳怡穎)美聯工商舖(銳聯控股, 0459)昨日發表2023年下半年市場展望，行政總裁(工商舖)盧展豪表示，隨着全面復常通關，經濟復常及零售業反彈，工商舖買賣市場溫和復甦，租賃市場交投量大幅回升，今年上半年租務成交按年增加約兩成半；同期工商舖買賣較去年下半年升16.3%至2,136宗，成交額錄297.7億元。展望下半年工商舖交投維持平穩，一旦各國釋出利率見頂信號，全年成交料達4,500至5,000宗，按年升10%內。

上半年商舖成交宗數平穩

美聯旺舖董事梁國文指，全面復常通關後訪港旅客大幅回升，不少零售品牌和主打旅客生意的商戶重新進駐本港舖位。上

半年商舖成交宗數為525宗，與去年下半年的527宗相若；金額則為109.8億元，按半年升28.1%。預料強勁的勞動市場及訪港人數，加上第二期電子消費券刺激，下半年舖位成交能保持平均每月100宗水平。由於市民消費意慾增加，租金將在短期內回升，租客為鎖定租金支出將更傾向長租，料大額租賃成交將會增加。下半年零售商戶將加快承租步伐，餐飲業及必需品相關行業繼續為街舖租賃主力，各大購物區的空置率將持續回落。預料今年核心區舖位的租售價保持平穩，全年分別上升3%至10%。

中環甲廈表現贏大市

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，上半年商廈成交量錄488宗，按

年增加14.8%，成交金額按年上升21.9%至95.3億元。指標甲廈價格和租金分別累升0.2%及1.8%，表現大致持平，其中中環表現跑贏大市，甲廈今年累漲7.1%，平均呎價約31,441元，反映核心商業區備受投資者及用家追捧。然而，商廈市場空置率高達10.3%，加上企業消化樓面步伐減慢，相信商廈租售價將持續受壓，預計全年甲廈售價及租金維持平穩至下跌3%。展望下半年，翁鴻祥預期成交量將按年反彈25%，全年成交量料達1,000宗。

至於工廈，美聯工商董事陳偉志指上半年工廈成交量按年減少28.6%至1,123宗，同期工廈租金持平，惟售價下調2.6%。由於市場對經濟前景維持審慎，預料下半年工廈成交量1,380宗，全年達2,500宗。