



# GREENWICH 首批折實均呎價 18928 元 必嘉坊一年賣平兩成

# 215呎開放戶 368萬入場 市區新盤兩年最平

### 紅磡 BAKER CIRCLE 三期首張價單對比

期數	BAKER CIRCLE · GREENWICH(三期)	BAKER CIRCLE · EUSTON(二期)	BAKER CIRCLE · DOVER(一期)
單位數目	56伙	56伙	68伙
實用面積	215至490平方呎	222至514平方呎	202至362平方呎
戶型	開放式至兩房戶	開放式至三房戶	開放式至兩房戶
折實平均呎價	18,928元	21,238元	23,888元
折實價	367.83萬至905.49萬元	458.82萬至1,125.52萬元	467萬至506萬元
公布日期	2023年7月	2022年11月	2022年6月

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



◆ BAKER CIRCLE · GREENWICH 昨公布首張價單56伙。

面對本港息口持續上升，新盤開價一浪低於一浪。恒基地產旗下樓花期約20個月的紅磡必嘉坊 BAKER CIRCLE 第三期 BAKER CIRCLE · GREENWICH 昨公布首張價單56伙，涵蓋開放式至兩房戶，折實平均呎價18,928元，相比去年6月同系列第一期 BAKER CIRCLE · DOVER 首批68伙折實平均呎價23,888元平20.8%，亦貼近同區二手呎價，215平方呎開放式折實入場367.83萬元，為該系列最低入場價，亦是兩年來市區新盤新低入場價，其中24伙折實價低於500萬元。該盤將於明天起收票，最快下周推售。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆林達民認為，樓市最壞的消息已出盡，現時是買家趁低位入市的好時機。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民形容，BAKER CIRCLE · GREENWICH 首張價單售價為超級優惠價，相比於項目第二期 BAKER CIRCLE · EUSTON 售出單位的平均成交呎價低約5%，希望刻意引起市場關注。他認為，樓市最壞的消息已出盡，現時是買家趁低位入市的好時機，相信息口快見頂，隨著本港旅遊、零售持續復甦，帶動經濟向好，對樓市的需求亦會回升。

BAKER CIRCLE · GREENWICH 共有 278

伙，首張價單56伙，涵蓋開放式至兩房戶，實用面積215至490平方呎，扣除100日現金付款最高折扣10%，折實平均呎價18,928元，折實價367.83萬元至905.49萬元，折實呎價17,108至20,379元，其中24伙折實價低於500萬元。

### 提供多個低首期及高成數按揭

發展商除了提供100日現金付款計劃外，亦提供多個低首期及高成數按揭付款計劃，包括100天優惠第二按揭付款計劃，可享9%折扣，發展商旗下財務公司提供最高樓價四成二按(一加二按不可超過九成，買方於簽署臨時買賣合約後100天內於提款日起計息，分期供款，其中不超過樓價一成的第二按揭貸款於提款日起首十二個月享有「供款假期」(即免供免息)；靈活建築期付款計劃，可享3.5%折扣，首期5%，於簽署後480日內分16期各付0.5%樓價，入伙時支付餘款87%樓價。

### 中原：定價料已計及加息因素

事實上，由於紅磡 BAKER CIRCLE 發展規模

大，共有8期提供2,800伙，而首兩期共有604伙，自去年6月至今售出約336伙，為了加快去貨速度，又遇上息口上升壓力，發展商自然要劈價賣樓。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，BAKER CIRCLE · GREENWICH 首張價單折實平均呎價約18,928元，不但較同系項目去年11月第二期推出首批折實平均呎價低一成，亦與同區新晉二手屋苑有5%至8%折讓，相信首批定價已計及加息因素，今期入場費低於400萬元，屬三期之中最低，料可搶去二手客源，甚至居屋客。

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，BAKER CIRCLE · GREENWICH 坐落紅磡站、何文田站及黃埔站中心點，交通網絡方便，加上項目入場門檻低，料吸引區內外用家及投資者捧場，估計項目日後呎租可達約65元水平，回報率約3.8厘。

### 親海馱II下周開價 首批推132伙

另一邊廂，長實營業部首席經理郭子威表示，油塘親海馱II鐵定下周開價，首批將推出132伙，將包括兩房連開放式廚房戶，而親海馱I將會緊接推售，預計親海馱I將於本周內上載售樓書。

郭子威指，美聯儲局加息0.25厘，本港主要銀行亦跟隨調升最優惠利率0.125厘，雖然會後聲明未有明確未來是否繼續加息，但整體加息已見頂，息口市場明朗化，相信短期內成交量未必會急增，但未來交投將會顯著上升超過20%。

星地產主席及首席執行官陳文輝相信美國聯儲局加息已接近尾聲，現時是置業的最佳時機，集團旗下元朗兩後預計短期內可獲批滿意紙，正籌備下月開放現樓，並安排9月交樓。該盤緊沽166伙，套現近10億元，平均成交呎價約15,000元。

## 加碼推廣谷消費 apm料暑期生意升15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫後市道復常，加上香港上半年約有1,300萬旅客訪港，新地代理有限公司租務部助理總經理(推廣)馮穎欣表示，觀塘apm商場於暑假期間斥資超過900萬元打造逾2,000呎「夏日潮玩MOMO太空站」，推廣費用按年升15%，料7至8月暑期該商場生意及人流按

年升幅15%，看好下半年零售市道會穩步上揚。馮穎欣指出，是次apm以近40%推廣費用作多重獎賞，希望帶來更多回頭客，預期7月至8月該商場人流按年升30%，尤其看好精品金飾及小家電類別，例如降溫小家電及寵物用品，料按年升20%。因應政府派發第二期消費券，服裝及護膚品

較受惠，料按年升15%。暑期又多親朋聚會，又有消費券帶動，預期餐飲按年有25%增長。

她指出，從該商場的旅客消費來看，依然有大額購物如金飾等消費，今年以來apm亦引入Rolex及Tudor名店，由於訪港旅客數字持續上升，相信下半年零售市道會穩步上揚。

## 加息符預期美匯軟 港股亞股齊升



◆ 港股昨升273點，成交逾1,135億元。 中新社

香港文匯報訊(記者 岑健榮)美聯儲宣布加息0.25厘，符合市場預期，美聯儲主席鮑威爾表示日後會否再加息，需視乎美國經濟數據表現。在市場預期聯儲基金利率即將見頂的前景下，美元回軟，昨日美匯指數失守101關口，令亞洲多地股市上升，其中日本股市升0.68%，韓國股市升0.44%，台股升0.46%。

港股亦表現良好。恒指昨收報19,639點，升273點或1.41%，大市成交逾1,135億元。國指收報6,670點，升121點或1.86%，科指收報4,341點，升122點或2.9%。市場憧憬美息見頂，新經濟股受捧，阿里巴巴(9988)收報95.45元升1.7%，騰訊(0700)收報343.8元升0.82%，美團(3690)收報136.6元升1.26%，小米(1810)收報12.04元升5.61%，京東集團(9618)收報151.3元升1.2%。

### 後市看好 恒指初步步闊二萬

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，預期美聯儲基金利率將進入高原期，在高位橫行一段時間，加上中央表態支持積極擴大內需與內地房地產市場健康發展，人民幣兌美元轉強，有利A股與港股表現，他預期港股或呈反覆向上的格局，恒指初步有望上試20,000點。

黃德凡現時看好內地零售與旅遊相關股份，因為中央表態支持積極擴大內需。此外他表示長遠而言仍看好內地汽車股，不過由於相關股份早前已累積一定升幅，因此短期內或會出現整固。

### 內房受捧 小鵬鵬34%領漲車股

其他板塊方面，中央政治局會議提到會適時調整優化房地產政策，內房股繼續有資金流入，碧桂園(2007)收報1.61元，大升11.81%，是昨日表現最好的藍籌股，同系碧桂園服務(6098)收報9.46元升9.36%，是昨日表現第二好的藍籌股；龍湖集團(0960)收報18.88元升5.24%，華潤置地(1109)收報35.7元升3.93%。

大眾汽車集團早前宣布，將向小鵬汽車(9868)投資約7億美元，並與小鵬汽車合作開發兩款車型，預計將於2026年開始投產。受消息刺激，小鵬汽車股價大升33.88%，收報81元。其他內地汽車股亦造好，蔚來(9866)收報104.8元升13.36%，吉利汽車(0175)收報10.9元升8.57%，理想汽車(2015)收報152.9元升2.69%，比亞迪股份(1211)收報266.4元升0.23%。

## 中銀Visa推新卡 簽1.5元換1飛行里

香港文匯報訊(記者 周曉菁)港人外遊重掀熱潮，中銀香港Visa昨推出「中銀 CheersCard」，主打餐飲及旅遊簽賬積分獎賞，首25,000元簽賬最高可享10倍積分，相等於1.5元兌換1飛行里數或4%現金回贈，每季度簽賬滿15,000元可免費享受機場貴賓室2次。

中銀信用卡(國際)副總經理林敏儀於發布會介紹，新信用卡主打中產客群，分為「Visa Infinite」及「Visa Signature」兩個級別。前者可於指定網站預訂同一酒店4晚或以上75折，憑卡簽賬享免費人身意外保險、指定餐飲買1送1優惠等，惟首年豁免年費為3,800元。

此外，即日起至年底，客戶登記參與「10x 狂賞派」消費獎賞計劃後，憑卡消費可獲額外9倍積分，合共積分獎賞高達19倍，相等於近0.8元簽賬兌換1飛行里數或7.6%現金回贈。迎新優惠最高可達20,000飛行里數或1,200元的現金回贈。

據悉，「Visa Infinite」的年收入要求為60萬元，「Visa Signature」則為15萬元，後者簽賬可有8倍積分，相等於1.9元兌換1飛行里數或3.2%現金回贈，年費為2,000元，首年豁免。

### 下半年信用卡簽賬料增雙位數

助理總經理關文萱指出，港人外遊刺激旅遊相關消費增加，截至2023年4月底，餐飲及旅遊簽賬按年分別升2.6倍及3.6倍，海外實體卡簽賬按年增加近3倍，網購簽賬亦有三成升幅。她對下半年消費氛圍表示樂觀，料信用卡業務會有雙位數增長。

## 中銀：高端客層對財富傳承產品需求大

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)本港自年初通關以來，在跨境人流恢復下，不少內地客來港「爆買」保險產品。中銀香港個人數字金融產品部助理總經理兼保險業務處主管李健興透露，今年首4個月內地私人財富客戶投保終身壽險產品升幅顯著，期內新造業務保費及交易筆數按年分別升約15倍及11倍，兩者對比疫情前升幅亦分別達接近5倍及7倍，同期內地訪港客戶投保多元貨幣保單(港元/美元/人民幣)新造業務保費及交易筆數按年升逾6倍及3倍。

### 內地客投保終身壽險產品勁升

壽險業務表現方面，李健興指，留意到在本港經濟復甦下，高端客層及內地客層對財富傳承的需求都非常大，單計首4個月高端客層及內地客層的新造業務保費及交易筆數錄得顯著升幅，期內整體終身壽險業務新造業務保費按年錄得雙位數增長，同期私人財富客戶投保終身壽險產品新造業務保費及交易筆數按年分別升約六成及七成，兩者對比疫情前升幅均高達2倍。

他說，該行今年5月推出專為私人財富客層而設的「理鑽私人財富終身壽險計劃」，計劃提供首日保證現金價值高達已繳保費的80.4%，由於



◆李健興(左)表示，中銀今年首4個月內地私人財富客戶投保終身壽險產品升幅顯著。旁為魏志輝。香港文匯報記者馬翠媚攝

設有簡易核保選項，大幅縮短投保流程，因此客戶的反應良好。參考保監局今年首季保險業務數據，中銀香港保險業務於線上直銷渠道及人民幣新造保單業務方面在市場排名第一，該行預期線上及人民幣保險業務將繼續保持市場領先位置。

### 新推產品預繳保費可享6厘年息

另外，保底息5厘的銀債今日起接受認購，不過在美國加息環境下，市場亦有不同高息產品選