



波老道買家撻訂 趙國雄爆受美加息所累

樓市逆周期 用家入市時機

本港住宅樓市近月再受加息困擾陷入冰封狀態，6及7月一手盤成交量均不足千伙，連去年9月長實以207.7億易手的半山波老道豪宅盤21 BORRETT ROAD 餘下152個單位及全部車位，買家新加坡華瑞資本都要於7月中撻訂20.77億元離場，引來市場嘩然。長實集團執行董事趙國雄昨日接受訪問時表示，相關交易於去年9月簽約時雙方無估計到美國自去年3月起會連續加息達5厘，這對於借美息為主的基金而言十分吃力，導致該基金要撻訂收場。不過，他指出，美國長債息率已見回落，相信美息接近見頂，加上內地積極推動經濟發展、本港旅遊、零售業亦持續回升，本港經濟下半年料會比上半年好，長實旗下油塘親海軒本周內開價，首批價錢會有少少折讓，相信目前樓市正健康發展，直言現時逆周期下有自住需要買家上車或換樓亦是一個入市時機，又認為政府應該適時作出優化辣招措施，吸引更多專才來香港發展。

香港文匯報記者 梁悅琴

趙國雄指出，不少基金都以美息來進行借貸投資，去年9月長實已配合買家新加坡華瑞資本需要作出長成交期，按揭及長實會協助賣樓等安排，無奈美國聯儲局自去年3月至今年5月連續加息10次達5厘，該基金亦抵擋不了加息壓力，最終要撻訂20.77億元離場。雖然今次交易未能成交，他表示，該盤仍然繼續銷售中，近日亦推出個別單位招標，並指：「去年9月估計完成交易時長實會有約60億元收益，如今未能成交，長實都可以袋20.77億元，所以都無因為今次未能交易而唔開心！」

預告親海軒將折讓價開售

長實旗下油塘親海軒將於本周內開價，他透露首批價錢會有少少折讓，但不會用太低價搶客，一來要計成本，二來會令市場解讀為越開越平，反而影響入市意慾，又強調該盤為三房戶買家提供的「3房1·2·3換樓付款計劃」並非「呼吸Plan」，主要因為該盤樓花期較長(約兩年)，希望可以幫助到換樓人士減輕同時供兩間樓的供款壓力。該計劃提供九成一按，首期只需10%，另推為期3年的低息定息優惠，首年息口定息1厘，第二年息口定息2厘，第三年息口定息3厘，首3年供息不供本，亦無須提供任何入息證明文件及免壓力測試。親海軒I共有228伙，涵蓋一至三房戶，實用面積273至736方呎，一房佔近五成；親海軒II共有658伙，涵蓋開放式至三房，實用面積210至723平方呎，當中複式戶佔28伙。

對於市場擔心美國加息周期未完結，他認為，美國長債息率已見回落，相信美息接近見頂，加上內地積極推動經濟發展、本港旅遊、零售業亦持續回升，本港經濟下半年料會比上半年好，預期明年美國會開始減息。他認為，目前本港按揭利息處於P減水平，仍屬於低按息，以往集團旗下新盤推售一小時會售出逾百伙，如今同行新盤一小時售出數十伙，反映市民現時入市心態比以往理性、冷靜，相信目前樓市正處健康發展，直言現時逆周期下有自住需要買家上車或換樓亦是一個入市時機。他更指，作為發展商亦不想樓市太熾熱，令買地價錢也變貴。

籲優化辣招 吸引專才來港

被問到政府應否在逆周期下撤辣招？趙國雄表示，本港樓市因為辣稅、投機炒賣已絕跡，八成置業者都是住家，亦有長線買樓收租者。與此同時，政府為了搶人才，卻要這批專才先付15%辣稅，住滿7年才可以退稅，的確會影響吸引力。他指出，政府吸引專才來香港一定要考慮到他們的居住需要，始終並非所有專才都有一大筆錢付香港辣稅，舉例一個專才來香港買一層一千萬住宅樓，要付15%辣招，已達150萬元，並非小數目，如果他們因為無錢付辣招而選擇租樓，反而會驅使租金上升，將令本港居民也要捱貴租，引來怨氣。因此他認為，政府應該適時作出優化辣招措施，才可吸引更多專才來香港發展。

趙國雄又證實，長實對正在進行債務重組的內房龍光集團和合泰富合作發展之鴨洲豪宅凱珺有興趣。至於長實旗下馬鞍山海澄軒酒店獲屋宇署批准改建772伙住宅，他指出，由於項目仍要進行補地價程序，相信不會在可見的將來成事，只可視為土地儲備而已。



長實趙國雄稱，21 BORRETT ROAD 仍然繼續銷售，近日亦推出個別單位招標。



長實去年9月以207.7億元易手的半山波老道豪宅盤21 BORRETT ROAD 餘下152個單位及全部車位上月公布交易取消。



長實旗下油塘親海軒將於本周內開價。



BAKER CIRCLE GREENWICH 加推單位480萬入場，圖為恒基物業代理營業(一)部總經理林達民。

BAKER CIRCLE GREENWICH 加推28伙 折實呎價近1.9萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE GREENWICH 自上周六起收票以來，反應理想，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤昨加推28伙，實用面積265至387平方呎，涵蓋一房、一房連儲物室及兩房，實用面積265至387平方呎，扣除最高10%折扣，折實平均呎價18,978元，與首張價單折實平均呎價相若，折實價480.6萬至774.63萬元，折實呎價18,136至20,016元。

該5伙原於2021年5月以1,501萬至5,238.8萬元售出，合合作價約1.55億元。

晉環連錄5宗撻訂

晉環5宗撻訂估計發展商撻訂約1,288萬元。其中，第1A座31樓G室，實用面積840平方呎，三房間隔，由永義國際創辦人兼前主席官永義兒子官俊廷，於2021年5月斥3,136萬元購入，惟最新已終止交易，若以發展商撻訂10%計算，料損失訂金313.6萬元。

折實480.6萬入場

最低售價及呎價均為11樓J單位，實用面積265平方呎，一房間隔，折實價480.6萬元，最低折實呎價18,136元。

路勁地產牽頭發展的屯門低密度住宅項目凱和山於日前取得預售樓花同意書，項目提供693伙，備有分層戶及洋房，預計最快於第三季登場。

同樣是路勁地產牽頭發展的黃竹坑站港島南岸第一期晉環昨日連錄5宗撻訂個案，

息口未明朗 住宅租務轉旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)息口走勢未明朗化下，不少準買家「轉買為租」，不但令租務成交增加，亦帶動租金上升。其中啟德THE HENLEY 上月一個開放式戶呎租高見71元，媲美半山盤呎租。

啟德屋苑呎租高見71元

啟德區7月錄得203宗租賃成交，按月躍升36%，保持啟德月月過百宗租務成交紀錄，其中THE HENLEY 錄12宗租賃成交，平均呎租54元。中原施蒂文表示，啟德THE HENLEY 低座B座低層G室，面積208方呎，開放式間隔，以月租14,800元租出，

呎租達71元，創屋苑新高。據了解，上址業主於2021年6月以約601萬元一手購入單位，可享3厘租金回報。

元朗市中心租務破200宗

其他地區方面，美聯物業林振華表示，元朗市中心7月租務亦突破200宗，創有紀錄以來新高。租盤渴市下，Grand Yoho三房單位呎租升至約33元。林振華表示，該屋苑三座高層B室，面積632方呎，三房套間隔，獲本地家庭客以21,000元承租，呎租約33元。業主於2019年以1,215.2萬元購入物業，以是次租值計算，享逾2厘租回報。

青衣區7月錄得約85宗租賃成交，按月增約9%，其中晉藍錄11宗租賃，較6月1宗大幅增加。

中原地產李子清表示，該屋苑有高層A11室租賃成交，面積203方呎，開放式戶，月租叫價1.3萬元，比市價略低，加上所有傢俬電器已齊備，吸引一名內地專才即場洽租，業主減租500元，隨即以1.25萬元成交，呎租約62元。李子清指，該名內地專才之前於外國工作，最近來港發展，見上址條件合適，故快速拍板租入。業主於2022年4月以528.5萬元一手買入單位，現租出可享約2.8厘租金回報。

富途體驗店開幕 今年再開2分店

香港文匯報訊(記者 曾業俊)富途證券位於尖沙咀的首間實體店昨日正式開幕，該店為面積4,437方呎的兩層高地舖，店內設有講座及交流活動空間、六面屏及功能示範區、牛牛周邊禮品展等。富途證券創辦人李華表示，「富途體驗店」反映該行對香港市場的長遠承諾，同時建立常設的面對面投教平台，讓該行更貼近用戶。

並與投資者互動，相信有助該行增加客戶。余啟輝續指，該行首季的客戶基數、客戶留存率及財富管理業務增長都非常強勁，目前管理資產規模超過400億元。未來會繼續多元發展，服務將涵蓋港股、美股、衍生品、債券和其他理財產品。

今年增逾一成產品研發人手

富途高級合夥人及首席財務官陳宇指出，如果香港的線下實體店成果顯著，不排除會將香港的營運模式複製至其他地區。該行計劃今年總共增加約10%至20%人手，主要增聘產品和研發人員；香港是該行最重要的市場之一，因此亦會增加香港市場推廣和中後台人手。該行目前在美國、新加坡及澳洲都有業務，而旗下交易應用程式海外版MooMoo已在日本及馬來西亞上架，目前正研究將業務拓展至其他地區。陳宇強調，全世界股市本身都會有周期性，短期收縮屬正常，最近內地和香港都有利好資本市場的政策和消息出台，相信整體市場環境將隨政策落地及經濟復甦而逐漸轉好。該行對香港資本市場的長期發展非常有信心，亦因此繼續加大在香港的投資和推廣。



左起：富途證券市場部總監盧偉傑、高級合夥人及首席財務官陳宇、市場部總監余啟輝。記者曾業俊攝

振消費措施出台 A股造好

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報道)國家發展改革委發布《關於恢復和擴大消費的措施》，20條政策舉措力求長短兼顧、務實有效。A股大消費板塊昨日爆發，商業百貨、汽車、旅遊酒店、房地產等板塊大幅跑贏。加上昨公布的中國製造業採購經理指數(PMI)為49.3，比6月上升0.3個百分點，A股行情向好。截至收市，滬綜指報3,291點，漲15點或0.46%；深成指報11,183點，漲83點或0.75%；創業板指報2,236點，漲17點或0.77%。兩市共成交11,052億元(人民幣，下同)，較上周五放量近兩成；北向資金淨流入93億元。

3%，華遠地產、中南建設、天房發展、合肥城建、城建發展、上實發展、金科股份漲停。商業百貨板塊颯4%、旅遊酒店勁升3%，華聯股份、益民集團、南京新百、國芳集團、人人樂、中央商場、徐家匯、國光連鎖、西安飲食、金陵飯店漲停。

滬綜指7月升2.7%

昨日也是7月最後一個交易日，整個7月滬綜指累計升2.78%，深成指、創業板指分別月漲1.43%、0.98%。國金證券分析，儘管政策落地和消費需求回暖節奏尚待觀察，但當前條件下，預期改善會對市場短期形成有效提振。操作上可以優先布局超跌的龍頭，行業配置上，業績確定性仍是第一位，優選高端白酒、乳製品、家電龍頭、體育服飾。

汽車百貨股漲4%

汽車板塊整體暴漲4%，海馬汽車、眾泰汽車漲停；房地產板塊拉升