



樓市冰火兩重天 一手火熱二手續受壓

天宇海3房戶3年蝕147萬沽



◆馬鞍山天宇海中層3房單位，3年多跌價近16%。資料圖片

新盤減價奏效，搶佔二手市場購買力，剛過去的周六日，本港四大代理錄得的十大屋苑買賣成交介乎3至8宗，續於單位數徘徊。有業主為求去貨套現，不惜大幅劈價、甚至蝕讓成交。馬鞍山天宇海最近錄得單位大幅減價16%成交，原業主3年多時間勁蝕147萬元；太古城也有單位減價132萬元成交。

◆香港文匯報記者 周曉菁

據市場消息指，馬鞍山天宇海5B座一個中層B單位，近日以778萬元成交，原業主於2020年4月購入單位時，作價925萬元，換言之，單位在3年多時間內勁蝕147萬元。翻查資料，單位實用面積約689方呎3房一套間隔，40個月時間跌價近16%。

愉田苑2房自由價4年蝕72萬

居屋市場也有蝕讓個案。世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，沙田愉田苑閣和閣中層05室，實用面積466平方呎，2房間隔，放盤2個月，原叫價560萬元，減32萬元至528萬元(自由市價)成交，減幅5.7%，實用面積呎價11,330元。原業主於2019年7月以600萬元(已補地價)購入，持貨4年易手賬面虧蝕72萬元，單位期內跌約12%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，新盤「平爆」出招奏效，刺激購買力釋放，個別二手業主亦進一步擴大議幅求售，整體樓價有下調壓力，相信部分新盤向隅客逐步回流二手。美聯剛過去周末有8宗買賣，連續15個周末錄得個位數水平。

第一城3房583萬沽 低年初14%

事實上，近日大幅減價個案也不少。美聯翕傑透透露，沙田第一城29座低層B室，面積451方呎，3房戶，以583萬元沽出，原業主

於2003年以121萬元購入。今年初同類型單位成交價680萬元，相比年初價格回落14%。美聯物業吳榮基稱，該行促成太古城海景花園翠閣閣高層D室成交，實用面積約922呎，三房套房間格，原業主6月以約1,700萬元放盤，近期已減至1,600萬元，最終多減32萬元以1,568萬元成交。美聯林海成表示，美孚新邨3期百老匯街67號中高層B室3房，實用面積717平方呎，原叫價860萬元，剛降至以745萬元售出，成交價較原先叫價下跌13.3%。

二手交投低迷 減價才獲承接

對於二手交投低迷，中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，二手業主減價仍不及一手新盤大，買賣雙方對造價仍有一段差距，拖慢交投。中原周末十大錄得4宗成交，較上周末多1宗，惟單位數成交量已維持15周。中原伍耀祖表示，嘉湖山莊本周末破蛋，景湖居1座中層D室，實用面積547平方呎，三房一廁間隔，最新於市場以488萬元易手，折合實用呎價8,921元。據悉原業主於2017年以473萬元購入，現轉手賬面僅獲利15萬元。

利嘉閣總裁廖偉強表示，有業主願意減價放盤且獲承接，反映市場購買力仍在。該行周末錄得8宗二手成交，按周增加4宗，屬近5周以來最多。香港置業行政總裁馬泰陽預計，惟有待新盤潮後，部分向隅客會回流，二手才有望逐步回暖。該行十大二手約只錄得3宗成交。

親海駅II帶挈 周末一手成交658宗 一年最旺



◆趙國雄(左)表示，親海駅I景觀更佳，向海單位較多，定價將有所提升。香港文匯報記者 周曉菁 攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)以「平爆價」出擊的長實油塘親海駅II創下紀錄，為8年來首輪銷售最多單位的新盤，單日沽清全數626伙，吸金逾39.1億元，推高周六日一手成交飆至約658宗，屬本港樓市1年來最旺周末。發展商再接再厲，長實執行董事趙國雄昨於記者會透露，見向隅客眾多，會加緊推售親海駅I，最快周內公布項目首張價單，惟其景觀更佳，向海單位較多，定價將有所提升。

親海駅I乘勢擬周內開價涉228伙

趙國雄解釋，親海駅I位處臨海更前排名位置，距離海邊約15米，更具吸引力，向海景單位或成「親海樓王」。雖調高定價，但他也強調「加價不會太盡」，希望樓盤能幫助愈來愈多市民在香港買樓，為樓市和經濟作出更多貢獻。長實營業部首席經理郭子威介紹，親海駅I將提供228伙，涉一至三房，實用面積介乎273至736平方呎，其中一房為114伙、兩房為46伙、三房為68伙，所有單位不涉露台或工作平台，兩房及三房單位均擁有海景。

據悉，曾參與過親海駅II首輪購樓的登記人，可獲納入特定組別，優先選購親海駅I首輪發售單位。親海駅項目總共提供886伙單位。

THE HOLBORN 兩日沽5伙

親海駅II大賣帶動市場氛圍，周末兩日新盤累計成交按周激增逾650宗，為去年8月後周末成交新高。恒地發展的鯉魚涌THE HOLBORN 周末兩日沽出5伙，為實用面積255平方呎的一房戶，成交價為590.82萬至627.83萬元，呎價23,169至24,621元，套現3,020.45萬元。信置等聯合發展的西南九龍維港滙II周末連沽兩伙，分別為1座8樓A室及6座27樓B室，實用面積1,536及490平方呎，成交價分別為5,110萬元及1,320萬元，折合呎價33,268元、26,941元。此外，星星地產發展的元朗雨後綠1宗交投，據報外區年輕客斥595萬購入一房戶自用，成交單位為中層D室，實用面積362平方呎，折合實用呎價約16,339元。

內地債務危機困擾 港股恐下試18600

投資市場 短期留意事項

- ◆ 內地公布零售銷售、工業生產與固定資產投資數據
- ◆ 內地公布失業率數據
- ◆ 內地公布1年期中期借貸便利(MLF)利率
- ◆ 內地公布70大中城市新建商品住宅銷售價格變動數據
- ◆ 美國公布零售銷售數據
- ◆ 美國公布工業生產與原油庫存數據
- ◆ 歐元區公布工業生產與通脹率數據
- ◆ 俄烏地緣政治局勢最新發展

整理：記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)內地債務危機引發市場關注。碧桂園(2007)旗下11隻境內債券由今日開市起停牌，涉及的債券規模約160億元人民幣。此外，消息指中植集團出現財務危機，而中融信託則有產品逾期，投資者未能按期收回本金和利息。上周五美股三大指數個別發展，至於ADR港股比例指數收報18,841點，跌233點或1.24%。

展望後市，有分析員認為，上述因素將拖累大市投資氣氛，預期恒指或會下試18,600點，建議投資者應保持觀望態度，避免於現水平盲目大舉入市。分析員期望內地能夠有更有力的政策(例如人行宣布降準)支持內地經濟與金融市場表現。

上周五美股三大指數個別發展，其中道指收報35,281點，升105點，標普500指數與納指則分別跌4點與93點。ADR港股比例指數表現疲軟，收報18,841點，跌233點或1.24%。港股ADR普遍下跌，其中阿里巴巴(9988)折合報93.54港元，跌1.85%；騰訊(0700)折合報329.36港元，跌1.92%；美國(3690)折合報133.33港元，跌2.82%；小米(1810)折合報11.73港元，跌1.13%；京東集團(9618)折合報142.52港元，跌2.45%。

投資氣氛轉差 暫宜觀望

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，內地債務危機引發市場關注，而碧桂園旗下11隻境內債券由今日開市起停牌，是不好的預兆，拖累大市投資氣氛，因此他預期恒指或會下試18,600點，建議投資者應保持觀望態度，避免於現水平盲目大舉入市。他表示期望內地能夠有更有力的政策(例如人行宣布降準)支持內

地經濟與金融市場表現。

關注外圍多項重要數據

另一方面，本周內全球不同地區將有多項重要數據公布，或會影響環球金融市場表現。這些數據包括內地公布零售銷售、工業生產與固定資產投資數據；內地公布失業率數據；內地公布1年期中期借貸便利(MLF)利率；內地公布70大中城市新建商品住宅銷售價格變動數據；美國公布零售銷售數據；美國公布工業生產與原油庫存數據；歐元區公布工業生產與通脹率數據。此外，市場亦關注俄烏地緣政治局勢最新發展。



◆ 港股上周跌464點，跌幅2.4%。

中新社

碧桂園11隻境內債券今起停牌

香港文匯報訊(記者 莊程敏)傳出財困的內地房地產巨頭碧桂園(2007)，昨天晚上於港交所發布通告指，旗下一批境內公司債券(合共11隻)，自今日(14日)開市起停牌，復牌時間另行確定。公告表示，因近期擬就公司債券兌付安排事項，召開債券持有人會議，根據深交所相關規定，經公司申請，有關債券於周一開市起停牌，該批債券總額約160億元人民幣。碧桂園H股於上周五一度大跌14%，收跌5.77%，報0.98港元，淪為「毫子股」。該股今年以來已累跌63.5%，為恆生指數中表現最差的股票。

涉總規模約160億元人民幣

停牌的債券包括深交所的6檔2021、2022年發行的人民幣債券，3檔在上交所發行的人民幣債券，碧桂園控股旗下的廣東騰越建築工程發行的一隻債券以及一隻未公開發行的私募債，總發行規模逾160億元人民幣。此次公告沒有包括境外債券。彭博報道稱，有內地券商已向部分碧桂園債券持有人表示，其債券承銷團隊已參與研究應對碧桂園境內到期債券的選項，包括將部分快要到期的票據展期。

碧桂園表示，集團將與各持份者溝通，並考慮採取各種債務管理措施，維護投資者的合法權益。後續集團亦將繼續穩妥推進各項風險化解措施和經營策略，以保障集團的未來長遠發展。控股公司則成立了由董事會主席任組長的專項工作小組，建立工作机制，統籌協調、高效決策、有力推進，努力渡過難關。

續推進各項風險化解措施

碧桂園繼繼承「階段性流動壓力」後，於8月10日發布內部消息公告，預期截至2023年6月30日止半年度之淨虧損介乎約450億至550億元人民幣。預計淨虧損主要是由於房地產行業銷售下行的影響，導致房地產業務結轉毛利率下降，物業項目減值增加；以及外匯波動造成預期淨匯兌損失所致，而上年同期它曾錄得約19.1億元人民幣的淨利潤。

評級機構穆迪(Moody's)上周四將碧桂園的公司家族評級(CFR)從B1下調至Caal，理由是流動性和再融資風險增加。

中梁盈警 上半年最差料蝕5千萬

香港文匯報訊(記者 莊程敏)再有內房企發盈警。中梁控股(2772)公告稱，據集團截至2023年6月30日止6個月的未經審核綜合管理賬目之初步審閱及公司目前可得的其他資料，目前預計集團可能錄得減值損失和公平值虧損前的稅後利潤約12.05億元(人民幣，下同)，按年下降約12%。受內地宏觀市場環境及房地產行業銷售下行的影響，預期下跌主要是由於房地產市場疲軟導致毛利率下降及匯率影響造成的損失。根據集團各項資產的減值評估結果及集團投資性房地產的估值，與截至2022年6月30日止6個月的擁有人應佔淨利潤約4.38億元相比，集團於報告期間可能錄得擁有人應佔淨利潤或虧損，範圍為利潤約5,000萬元至虧損約5,000萬元。



◆ 左起：HKVAX聯合創始人兼營運總監霍兆樑、HKVAX聯合創始人兼行政總裁吳煒樑。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港虛擬資產交易所(HKVAX)早前公布，獲證監會頒發原則上批准通知書，可進行第一類(證券交易)及第七類(提供自動化交易服務)受規管活動，將成為香港第三間持牌虛擬資產交易平台。HKVAX目標成為證券型代幣發行(STO)或資產支持代幣(ABT)等新產品類別的行業基準，並把握Web3帶來的投資機遇。HKVAX聯合創始人兼營運總監霍兆樑表示，自成立以來HKVAX一直專注於公司治理、合規、風險管理以及安全保障，故樂見證監會向更廣泛的社群開放虛擬資產，並提供投

資者所期許的透明、可靠、有保障的市場環境。除了產品服務組合，HKVAX表示將與紐約、倫敦、新加坡等五個最具影響力的國際金融中心的持牌發行平台攜手，為投資者創造全球生態系統，共建投資機遇的橋樑。

HKVAX在獲得第一類及第七類牌照最終批准後，將提供三類核心產品，包括場外交易(OTC)經紀商服務，令用戶可於法定貨幣和虛擬資產間輕鬆交易；機構級交易平台；以及100%保障的託管服務，當中資產存取權及控制明確，客戶與公司本身持有的資產亦分隔清晰。