



# 憧憬樓市「撒辣」 剛需客趕入市

新一份施政報告明日(25日)出爐，市場普遍期待特區政府將推樓市「減辣」措施，用家趕於施政報告公布前入市。綜合四大代理數據，十大二手藍籌屋苑剛過去的周六日(21及22日)錄得5至10宗成交，交投量回升，多間代理表示假期睇樓量不俗，但買家呈兩極分化。若計及重陽節，過去3日假期(21至23日)，十大屋苑二手則錄得5至12宗成交。

◆香港文匯報記者 周曉菁



◆新界及九龍地區剛需盤近日成交上升，圖為嘉湖山莊。 資料圖片

中原地產於剛過去的周六日錄得10宗成交，較上周增加6宗或1.5倍。過去三日長假合共錄得12宗成交，其中沙田第一城表現最佳，錄5宗成交。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示，不少用家怕「減辣」或「撒辣」後，議價空間下降，近日均加快入市決定，帶動新界、九龍地區剛需盤成交。但中高價樓物業買家則仍以觀望為主，有買家稱待新政策出台才作入市決定。

## 藍籌屋苑成交升逾六成

美聯物業分行統計，十大藍籌屋苑在剛過去的3天假期共錄得12宗成交，若按周六及周日計則錄得10宗成交，較對上一個周六日6宗回升約66.7%，若按15大屋苑計算，三天共錄13宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，施政報告出爐在即，市場普遍預期政府會為樓市「撒辣」或「減辣」，將左右本港樓價後市走勢，故目前買賣雙方大多抱持觀望態度，僅當部分放盤多時業主為盡快出貨減價而促成低價交投，樓市觀望氣氛濃厚，相信部分準買家待房策明朗化後，始會作出入市的決定，令周六日二手交投持續低位徘徊。

布少明續指，政策綑綁加上受到高息環境影響，樓市現時已面臨轉角，故全城期待施政報告提出有效的撒辣措施。他相信，若明日公布的施政報告未有合乎預期的撒辣措施為樓市鬆綁，第四季樓市交投將繼續受挫，全年樓價甚至「倒跌」告終。

## 美孚嘉湖成交齊領跑

利嘉閣總裁廖偉強透露，十大屋苑三天小長

假總共錄得10宗成交。若以屋苑劃分，以美孚新邨及嘉湖山莊表現最佳，三天各錄3宗成交。

港置行政總裁馬泰陽亦認為，若施政報告能為樓市鬆綁，今年內樓價止跌回穩，助有需要的市民置業，有望重振整體交投氣氛，令樓市重拾健康。該行過去三日合共錄得5宗成交。

## 觀望氣氛濃厚 一手交投放緩

另外，一手觀望氛圍更加濃厚，交投顯著放緩。綜合市場數據，過去三日小長假新盤僅沽出21伙尾貨。九建發展的將軍澳海茵莊園昨日錄得1宗開放式單位成交，單位實用面積215平方呎，成交價為401萬元，呎價約18,651元。

此外，佳明集團發展的青衣明翹匯以1,470萬元標售2座15樓A室，呎價約18,193元，單位實用面積808平方呎。據悉，買家為荃灣區家庭客，是次入市用以換樓。

## 中證監通報內地投行現場檢查情況

香港文匯報訊 近日，中國證監會對對中天國富、華西證券、華創證券、中德證券、西部證券、華泰聯合、國信證券、萬和證券8家券商進行了投行內控及廉潔從業現場檢查並予處罰。其中，中天國富、中德證券、西部證券、國信證券、萬和證券被點名批評。

### 四方面問題較突出

界面新聞引述中國證監會指出，從檢查情況看，各公司基本建立健全了投行「三道防線」內控體系，但仍普遍存在部分投行項目內控把關不嚴、未有效關注重大事項等問題，其中萬和證券投行內控流於形式，問題較為突出，主要有四方面：一是內控制度不健全、有效性不足，如中天國富質控內核與業務部門人員交叉混同，萬和證券質控項目現場檢查比例偏低等。二是「三道防線」把關不嚴，如國信證券在某項目執行階段，盡職調查不充分，未對主要股東進行關聯方核查、未對主要股東的異常入股行為進行核查等。

### 「三道防線」把關不嚴

三是薪酬績效考核體系不合理，如萬和證券、中天國富等證券公司遞延支付比例較低等。四是廉潔從業方面存在的問題，多家證券公司投行項目聘請第三方未嚴格履行合規審查程序，申報文件中未充分披露聘請第三方事項。

## 內地電商平台iPhone 15大減價

香港文匯報訊(記者 莊程敏)蘋果手機在內地的銷量被華為反超。內地電商平台標價顯示，蘋果最新的iPhone 15系列在內地多個電商平台皆有大幅折扣，其中一些機型的售價較零售價更多下調900元人民幣。分析師稱，iPhone 15在內地的銷售情況不如前代產品。Counterpoint Research上週稱，iPhone 15上市後的前17天，在內地的銷量與iPhone 14相比下降了4.5%。

### 部分機型下調近千元

香港文匯報記者在淘寶上翻查，128 GB版iPhone 15僅售5,599元人民幣(約5,988港元)，較蘋果官方零售價6,899港元低約911港元；256 GB版iPhone 15售6,519元人民幣(約6,972港元)，亦較蘋果零售價7,699港元低約727港元。其中，iPhone 15 Pro Max 512GB降幅最大，官網定價為11,999元，淘寶折後僅10,698元。不過，128 GB版iPhone 15 PRO售8,278元人民幣(約8,973港元)，則較蘋果零售價8,599港元貴。

# NOVO LAND 第2A期擬推售410伙

香港文匯報訊(記者 岑健樂)行政長官李家超將於明天(10月25日)發表新一份施政報告，施政報告公布前夕，發展商積極部署。新地副董事總經理雷霆表示，新地旗下屯門大型住宅項目NOVO LAND第2A期將推出CHARLOT第1A座及CHARLOT第1B座，合共提供410伙單位。新地代理總經理陳漢麟其後補充，CHARLOT第1A座及CHARLOT第1B座的戶型包括1房至3房，另設特色單位。他表示此樓盤景觀較佳，因此對銷情有信心，他表示留待施政報告公布後按市場氣氛再作定價。

## 新地年內將推售多個新盤

另外，雷霆表示，新地計劃未來兩至三周推

售大埔白石角優景里63號University Hill餘貨，涉及約200伙；下月中或可推出位於天水圍的物業發展項目YOHO WEST；至於年內則有可能推售九龍東啟德協調道10號天璽·天第1期及天璽·海第1期。對於市場上有多個新盤將推出市場，雷霆表示不擔心競爭，認為香港住宅市場百花齊放是好事。

## 「啟德海灣」最快今開價

另一方面，嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明昨表示，「啟德海灣」的銷售部署如箭在弦，在過去周末亦接獲不少有興趣準買家的垂詢，回應市場的熱烈回響，項目最快有機會在今天公布首張價單。



◆雷霆(右)表示，新地計劃未來兩至三周推售University Hill餘貨，涉及約200伙。左為陳漢麟。

# 美聯樓價指數見逾6年半低位

香港文匯報訊 高息環境持續，本港樓價亦拾級而下。美聯物業昨公布，美聯樓價指數最新報144.45點，按周跌0.55%，連跌10周；較四星期前跌2.22%；而本年迄今跌1.09%，指數見逾6年半新低。若按3區劃分，3區內樓價全數下跌，當中港島區跌幅最大。

## 今年以來跌逾1%

港島樓價指數最新報154.74點，按周跌0.49%；較四星期前更跌2.97%；本年迄今港島樓價指數跌1.65%。九龍樓價指數最新報

146.45點，按周跌0.72%，比起四星期前跌1.81%；本年迄今樓價指數跌1.35%。新界樓價指數最新報133.74點，按周跌0.44%；較四星期前相比則跌2.29%；本年迄今樓價指數跌0.74%。報告又顯示，美聯信心指數最新報53點，按周升2.3%，連升2周；不過目前指數仍然窄幅上落，連續9星期於50至55點之間徘徊。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，情況反映市場觀望氣氛仍然濃厚，但樓市「減辣」的機會愈來愈大，業主信心略增。

## 新界區減價盤最多

另外，根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的三個區分別是荃灣、九龍灣、天水圍。若以單位面積劃分，減價盤比率首3位排名連續4星期維持不變。減價盤比率最多的是實用面積約431至約752平方呎的B類單位；其次是實用面積約430平方呎或以下的A類單位；緊隨其後的是實用面積介乎約753至約1,075平方呎的C類單位。

# 成都下月拍賣7宅地 取消附加樓價條件

香港文匯報訊 四川省成都市公共資源交易服務中心昨日掛牌7宗宅地，土地面積總計20.43萬平方米，起點總價約28億元，將於11月15日拍賣。

值得注意的是，此次拍賣採取「競地價」方式，取消了「限價競買+抽籤競得」方式，且未設置成品房清水最高銷售均價，進一步取消地價限制。

另外，9月27日、28日成都公告掛牌的9宗涉宅用地將於10月26日拍賣，出讓方式採取「限價競買+抽籤競得」方式，取消了成品房清水最高銷售均價。



香港文匯報訊 WeChat Pay HK 宣布，即日起至11月20日與深圳市羅湖區工信局攜手推出「趣玩在東門 內地消費賞」港人專屬獎賞，配合WeChat Pay HK電子錢包的港幣付款功能，人民幣自動轉為港幣結算，無須換匯及免收手續費。在活動期間，羅湖東門步行街五大合作商場，推出線下掃碼領取電子現金券。合作商場包括深圳1234space、東門天虹商場、太陽百貨、茂業百貨東門店、東門鴻展中心城。

**尋家人啟事**  
尋 已故人士陳鏡洪先生(HKID.No.:XXXX826(4)) (於2017年5月26日離世)之家人。由於要辦理有關陳鏡洪先生內地之遺產事宜，現需陳鏡洪先生之家人簽署有關文件，如見報，請立即致電廖陳林律師事務所職員梁小姐聯絡，電話：3628 7787。

**尋遺囑啟事**  
已故人士張金勝先生(HKID.No.:XXXX759(A))，於2021年11月21日離世，享年81歲。如有知情者發現上述張金勝先生，曾訂立任何遺囑，請即致電廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。

**尋遺囑啟事**  
已故人士鄭從添先生(於1905年出生，生前為中國內地居民，於1988年在中國內地離世，享年83歲)及黃來麻女士(出生日期不詳，生前為中國內地居民，於1944年在中國內地離世)。如有知情者發現上述鄭從添先生及黃來麻女士，曾訂立任何遺囑，請即致電廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。

**尋遺囑啟事**  
已故人士鄭堂妹先生(HKID.No.:XXXX319(0))，於1990年7月29日離世，享年54歲。如有知情者發現上述鄭堂妹先生，曾訂立任何遺囑，請即致電廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。

**尋遺囑啟事**  
已故人士謝中文先生(HKID.No.:XXXX549(0))，於2013年12月25日離世，享年76歲。如有知情者發現上述謝中文先生，曾訂立任何遺囑，請即致電廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。

**尋遺囑啟事**  
已故人士李偉權先生(HKID.No.:XXXX197(2))，於2018年12月19日離世，享年84歲。如有知情者發現上述李偉權先生，曾訂立任何遺囑，請即致電廖陳林律師事務所職員聯絡，電話：3628 7700。