

息口居高不下 樓市一手二手都劈價

白沙灣洋房蝕43%



◆ 西貢白沙灣濠喬一幢銀主洋房拍賣，吸引4組客爭購，最終以2,830萬元拍
出，原業主慘蝕約2,170萬元。
資料圖片

國際地緣政治局勢緊張，市場預計美國短期內難以降息，加上銀行年尾資金紮緊因素，本港銀行同業拆息（HIBOR）近期持續上升，昨日一個月期HIBOR報5.35厘，連升4個工作日，見逾一個半月新高；三個月HIBOR更報5.59厘，再現近23年新高。高息環境下，樓市大受拖累，有發展商以「居屋價」賣新樓，二手難逃「劈價」，其中西貢白沙灣濠喬銀主洋房以2,830萬元拍賣售出，賬面慘蝕43%；商舖同樣受累，位元堂1億元沽利園山道自用舖，舖價蒸發52%。

◆ 香港文匯報記者 黎梓田

位元堂賣舖輸一半



◆ 位元堂2014年買入銅鑼灣寶榮大廈物業，現今出售后將租回3年，月租為35萬元，不包括管理費、政府差餉、地租及其他雜項費用。
資料圖片

網絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，臨近年尾，銀行資金需求緊張，使HIBOR急升至5厘以上水平，料年內HIBOR將繼續反覆上升，並有機會挑戰至2007年10月12日（5.7厘）即16年的新高。曹氏表示，如HIBOR持續高企，香港銀行仍有加息壓力，並會根據自身資金成本以及公司策略，不排除再多一次上調最優惠利率（P），幅度約0.125厘左右。

隨時加P 新盤平賣增折扣

一手市場疲弱，發展商須劈價賣樓。由新地及港鐵合作發展的天水圍輕鐵天榮站YOHO WEST第一期，首張價單折實平均呎價為10,888元，折實入場299.9萬元起，與本期安達臣道新居屋8,212元至9,812元的呎價差不多，YOHO WEST的折實平均呎價也較去年9月推出、同系同區天水圍Wedland Season Bay第三期，折實均價14,186元賣平近23%。

至於嘉里及信置等合作的港鐵黃竹坑站港島南岸第二期揚海也提高折扣，昨日更新價單，由原先最高20%折扣優惠，增加至最高33%折扣優惠，另提供8%提前完成交易現金回贈。如連同現金回贈計，合共增加41%優惠。

濠喬屋主持貨15年貶值43%

二手方面，豪宅市場出現大幅蝕讓。西貢白沙灣濠喬一幢銀主洋房昨以2,830萬元拍賣售出，呎價

11,936元。環亞物業拍賣董事總經理區蘊聰表示，該洋房為濠喬26號屋，面積2,371方呎，花園面積約1,228方呎。物業最初開價2,680萬元，於拍賣當日吸引多達4組客爭購，最終以2,830萬元拍。是次成交呎價創屋苑歷史低位。原業主於2008年以約5,000萬元購入單位，是次賬面慘蝕約2,170萬元，貶值高達43.4%。

中原地產鍾國基表示，最新錄大埔翠怡花園B座低層7室成交，面積321方呎，屬2房間隔，議價後以345萬元沽出，呎價10,748元。原業主於2018年以400萬元購入單位，持貨5年，是次轉手賬面蝕讓55萬元離場，單位期內貶值13.8%。

位元堂沽銅鑼灣舖再租回

舖位同樣錄得蝕讓成交個案。位元堂公布，其間接全資附屬公司出售銅鑼灣舖位，代價1億元。據悉，該舖位早於2014年由同系宏安以2.1億元買入，該舖位在過去9年賬面蒸發1.1億元或52.4%。

位元堂公布，有關物業為位於香港利園山道61、63、65、67、71及73號寶榮大廈地下AB號舖及波斯富街108、110、112、116、118及120號的店舖單位，總面積約1,204方呎。目前，位元堂使用該物業作為其自家零售店，租期於2024年4月屆滿。該物業將於完成交易後租予位元堂一間附屬公司，租期為3年，每月租金為35萬元，不包括管理費、政府差餉、地租及其他雜項費用。

觀塘新盤9個月賣平兩成



◆ 觀塘Bal Residence外貌。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港拆息持續上升，發展商去貨心切，紛紛劈價賣樓。麗新發展夥拍市區重建局合作發展的觀塘Bal Residence昨更新價單1C號，其中18伙減價發售，部分單位折實價對比2月公布價單第1號累積減幅高達21%，扣除最高11.75%折扣後，一房戶折實入場價474.79萬元，折實入場呎價13,923元。該盤昨亦加推27伙，首度提供兩房單位及限量優惠。該盤周日（26日）發售75伙。

加推27伙 485萬起入場

Bal Residence加推27伙，面積338至489方呎，包括首次推售的高層兩房單位戶型，面積為489方呎。該批單位扣除最高11.75%，折實價485.3萬至914.4萬元，折實呎價14,120至19,058元。最新首兩張價單合共10伙的折實價低於500萬元。

恒地紅磡盤加推28伙

同屬九龍盤，恒地產旗下紅磡必嘉坊BAKER CIRCLE GREENWICH昨亦加推28伙，涵蓋一房至兩房，面積226至349方呎，折實平均呎價19,098元，較上月底對上一張5號價單折實平均呎價19,668元低2.9%，256方呎一房折實入場447.03萬元。該28伙折實價447.03萬至689.31萬元，折實呎價17,462元至23,117元。項目將於周日發售18伙。

嘉里建設旗下九龍筆架山龍駒道3號綫外安排周日招標發售第3座5樓B室分層大宅，面積4,557方呎，連兩個停車位認購權。

傳許家印山頂兩大宅遭接管

香港文匯報訊（記者 黎梓田）債務危機困擾的中國恒大（3333），隨着12月4日將面臨清盤聆訊，消息指，有債權人加快接管集團主席許家印在港資產。許家印私人持有的山頂布力徑兩間大宅，包括前妻丁玉梅近年報住的10號C屋及E屋，債權人昨日遞交接管文件，料短期內可正式接管業權。兩大宅市值超過15億元。

許家印早年買入布力徑10號3間洋房，其中B屋已經於去年11月遭債務代理人接管，當時

市值約8.8億元，其後接管人今年初曾委託代理出售該大宅，但最終因未達意向而收回。換言之，許家印3間山頂大宅已全遭接管。

市值共15億 擔保借逾8億

根據去年11月8日有關人士簽署的借貸文件，許家印將市值合共約15億元的10號C、10號E大宅，抵押至財務公司「歐力士」，再加兩間離岸公司擔保，共借8.21億元。其中一間

擔保公司與其前妻丁玉梅相關。

為該兩屋承造按揭的財務公司「歐力士」，曾與恒大有合作。恒大屯門掃管笏樓盤「瓊瑰灣」，原本由恒大旗下的「創盈財務」為小業主承造俗稱「呼吸plan」的高成數一按，直到今年年中，恒大要求部分小業主簽保密協議，轉向歐力士申請按揭，而部分現樓按揭，恒大亦以「轉讓按揭」（Assignment of Mortgages）形式，打包出售予歐力士。

謝瑞麟：市道恢復較預期慢

香港文匯報訊（記者 莊程敏）因內地業務不如預期，利率上升及人民幣貶值等帶來不利影響，謝瑞麟（0417）昨日公布，截至9月底止的中期業績轉虧約5,820萬元，去年同期則錄得逾190萬元盈利，不派中期息。期內，營業額升近8%至近13.5億元，港澳營業額升近41%至近4.1億元，主要受惠旅遊及客流量穩健復甦，同店銷售亦有增長。該股昨收報0.9元，無升跌。

中期轉蝕5820萬「旺丁不旺財」

謝瑞麟主席及行政總裁謝邱安儀表示，臨近年尾，但旅客人數回復速度仍比預期慢，長假期整體市況不是特別理想，銷情一般，形容是「旺丁不旺財」，加上港人近期流行北上消費，相信單純做本地消費生意的行業仍然會錄得跌幅，下半年整體零售銷售僅得低雙位數增長。7月在香港開設兩間新店，但同月策略性地關閉1間店舖。集團將持續檢討及優化港澳店舖網絡，捉緊後疫情時代帶來的新機遇。

內地營業額8.7億 倒退3.2%

期內，營業額按年增7.9%至13.5億元，當中，銷售珠寶首飾的營業額為13.1億元，按年增8%；服務收入4,028萬元，按年升3.6%。謝瑞麟表示，受惠於旅遊及客流量的穩健復甦，集團在港澳和馬來西亞的營業額逐步改善，但內地的表現則未如預期。期內，港澳地區營業額為4.07億元，按年大增40.4%，但內地營業額8.7億元，按年倒退3.2%。

毛利率34.9%，減少0.8個百分點，集團指，宏觀經濟前景不明朗，黃金被視為可靠保值，因此更注重24K金首飾業務，相關銷售額因而增加，惟利潤率較低。

阿里高層澄清馬雲一股未售

香港文匯報訊（記者 周紹基）有消息稱馬雲拋售巨額阿里巴巴（9988）股票，引發股價大幅波動。阿里巴巴合夥人、首席人才官蔣芳最新在內網發帖稱：「馬雲一股都沒有出售」；阿里董事長蔡崇信也跟帖表示「我們只要以開放的心態，創新的思維，就有機會再創一個與眾不同的阿里巴巴」。美國證交會（SEC）在11月16日於官網上披露的F144文件，顯示馬雲家族信託和JSP Investment Limited擬於11月21日分別減持500萬股阿里巴巴創始人股份。

合夥人蔣芳稱是巧合的誤解

蔣芳在內網上的帖文稱，由於「11月16日剛好是設定好的披露時間，但是股票經紀

並不知道這一天恰好是公司發布財報之日，這個巧合是讓外界產生第一重誤解的原因。」蔣芳又稱，馬雲曾經聲明，會堅定持有阿里，「這是事實，阿里股票目前大大低於阿里巴巴的實際價值，他不會賣的。」阿里巴巴方面亦表示，這是一份於11月21日開始的長期股權計劃申請，該申請設定在若干前置條件下，可以選擇是否出售阿里巴巴股票。這一信息卻被理解成馬雲馬上要拋售阿里股票，甚至產生眾多惡意猜測和聯想。

對於近期阿里要裁員2.5萬人的傳聞，蔣芳提到：「已經報警追究造謠者的責任，希望早點看到造謠者承擔責任。」

有分析認為，馬雲家族信託減持新聞與阿里雲中止分拆、盒馬IPO計劃暫緩等消息，在同一天釋放，使市場的負面情緒被放大。蔣芳有關帖文在網上廣傳後，阿里昨股價即回升1.1%，收報76.85元。

◆ 阿里巴巴合夥人、首席人才官蔣芳稱，阿里要裁員2.5萬人的傳聞是有人造謠。
資料圖片



Meta：亞太區是主要增長動力

香港文匯報訊（記者 曾業俊）社群網絡科技公司Meta發表年終回顧暨明年展望，Meta亞太區副總裁Dan Neary昨以視像出席香港的記者會時表示，亞太區是主要的增長動力，是Facebook用戶數量和增長率佔最多的地區，每日活躍用戶和每月活躍用戶分別佔全球43%及45%。按年總增長率方面，全球每日活躍用戶和每月活躍用戶分別有53%和49%源自亞太區，他相信上述趨勢將持續增長。

專注發展AI Reels 商務式通訊

Dan Neary表示，現時全球近半人口每月均會使用Meta的應用程式和服務，活躍用戶達39.6億，按年增長6.7%。Facebook、Instagram和WhatsApp的每日活躍用戶達31.4億，按年

增長7.2%。未來Meta將繼續專注於三個關鍵創新領域，包括人工智能（AI）、連續短片（Reels）及商務式通訊，以幫助商家在旗下平台蓬勃發展。

他提到，Reels是Meta旗下平台上增長速度最快的內容格式，用戶每日轉發Reels的次數超過20億次，在過去6個月更翻了一倍。Meta估計，Reels自發布以來，公司所作的排名和產品改良令用戶使用Instagram的時間增加40%以上，而目前Facebook和Instagram上每日播放Reels的次數更超過2,000億次。

瞄準拓展亞太區Z世代市場

展望今年第四季和2024年的機遇，Dan Neary指，Meta明年將繼續塑造商業環境的

社交媒體趨勢，包括持續投資人工智能。此外，他又估計到2025年，Z世代將佔亞太區人口的四分之一，他們正在賺取更多收入且願意消費；而東南亞Z世代的生活方式又以數碼為中心，當中82%的受訪者是網上社群成員。隨着Z世代在每個日常生活中利用影片來表達自己，Meta將繼續積極發展Reels和短片。

被問及對於人工智能安全和個人數據私隱問題的擔憂，Dan Neary表示，Meta創建一個專門的跨學科團隊來幫助確保人工智能技術的設計和使用是負責任，並正在與外部專家和監管機構合作。Meta目前仍處於人工智能技術的早期階段，因此正付出額外努力，確保公司與不同持份者合作以實現這一目標。



觀塘apm今個聖誕節投放1,200萬元推廣費，包括設計一座3,000方呎聖誕極光冬日小鎮，充滿極地愛斯基摩小鎮氛圍。新地代理租務部助理總經理（推廣）馮穎欣表示，平安夜感謝日會聯同全場逾數十個人氣品牌推出逾千件潮流產品，以低至1元震撼價供大家採購，並預料聖誕期間商場人流及生意可按年上升20%。
◆ 記者 梁悅琴