

# 大嶼山長沙「奕地」僅收一標

大嶼山長沙東涌道小型住宅地昨日截標，據地政總署公布，項目僅收1份標書，入標發展商是信和置業。該地皮是特區政府於今個財年第三季賣地計劃唯一推出招標的住宅用地，是繼8月荃灣油柑頭「港人首次置業」項目後，再有住宅官地截標時收到1份標書。有測量師認為，長沙住宅地存在流標風險。

◆ 香港文匯報記者 曾業俊



◆ 是次推出的住宅地位於大嶼山長沙，信和置業此前曾成功投得該處一幅住宅用地(小圖)。資料圖片

坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，2017年至2019年有4幅南大嶼山一帶的低密度住宅地招標及批出，當時分別吸引到6至12標，中標價普遍高於預期。信置4次均有參與，並有1次成功奪標。惟隨着市場大環境變化，是次長沙住宅地項目尚未被市場消化。市場對此地皮估值介乎約1.9億元至約4.09億元，相當於每平方呎樓面地價2,370元至5,000元，並預期流標可能性較高。

## 市場估值最低1.9億

梁沛泓續指，信置一直積極參與該區的地皮競投，近期亦獲得九龍區的多個項目。今次流標與否的關鍵，在於信置的出

價和政府取向，由於區內的舊供應尚在，市場對度假式住宅的需求又疲弱，在只有一標的情況下，如標價不合理，政府決定流標也無可厚非。

## 業界：區內舊供應未消化

美聯測量師行董事林子彬認為，該地皮適合發展為低密度洋房，料可建約20伙至30伙洋房，估計部分單位或享海景。不過地皮位置較遠離東涌市區，屬較「冷門」的地皮，加上市況仍然疲弱，料日後客源較少，風險較高，估計發展商出價保守。

普緒總監(估值及諮詢)李雋傑指出，離島獨立屋或半獨立屋成交量一向偏低，平均每年大約20宗，難以為有意競投的發

展商提供估值參考；再者，大嶼山並非傳統投資地段，向來鮮有發展商在此投資，預計入標發展商出價傾向克制，項目具流標風險。

## 發展商出價料克制

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，即使剛批出的市建局九龍城盛德街項目都只有6份標書，每呎地價不足4,700元；而目前市況下，豪宅比剛盤更難賣，所以發展商對離島區低密度豪宅地皮缺乏興趣實屬意料中事。息口壓力及新盤去庫存慢，都拉高發展商槓桿比率，相信即使長沙住宅地最終批出，造價亦不太理想。

# 新盤低開搶二手客 CCL跌穿150點

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤低價推售，二手樓價持續受壓，樓價指數進一步跌穿150點心理關口。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報149.99點，按周跌0.48%，連跌4周共2.57%。今年CCL暫跌4.32%，指數創逾6年半新低。中原指，今周樓價指數是反映天水圍新盤公布首張價單當周的市況，拆息高企及港股急挫，相信樓價走勢繼續向下。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，早前拆息升至近16年新高及港股急挫，將於12月下旬的CCL中反映，相信樓價走勢繼續向下，預期2023年全年樓價跌約5%。12月14日美國聯儲局及本港主要銀行維持利率不變，美國並暗示明年將會減息0.75厘，對本地二手樓價的影響將於2024年1月上旬公布的CCL才開始反映。

另外，美聯物業表示，美聯儲日前公布息

口維持不變，會後聲明被市場解讀為最快明年將逐步進入減息周期，加上新界區新盤令購買力釋放，部分向隅客回流二手市場尋覓心水盤，帶動二手樓樓活動。

## 憧憬減息 預約睇樓量微升

據該行統計，本週六日(12月16日至17日)15個指標屋苑預約睇樓量暫錄約317組，較上週六日約312組輕微回升約1.6%。

# 緹外分層大宅 2.4億沽 呎價逾5.4萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特區政府10月底推出減辣措施後，豪宅成交向好。嘉里建設旗下九龍半山緹外昨透過招標以2.4億元售出第1座3樓B室連裝修示範單位分層大宅。該單位為緹外第1座3樓B室分層大宅，實用面積為4,436平方呎，屬四房四套房加雙工人房間隔，呎價約54,103元，買家日後可行使住宅停車位的認購權，認購最多兩個住宅停車位，每個住宅車位認購價為500萬元。

## OMA by the Sea 三房1245萬成交

永泰地產旗下屯門OMA by the Sea昨以1,245萬元售出三房海景分層單位，成交單位為第2座11樓A1單位，實用面積942平方呎，連40平方呎露台，呎價13,217元。

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，OMA by the Sea在新推出「優秀人才現金付款計劃」後，參觀人數明顯上升及接獲不少查詢。在新付款計劃及市場預期未來減息的情況下，買家入市信心明顯增強，希望買入心儀單位。

會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE以1,594.6萬元售出低座C座地下C室，實用面積528平方呎，另花園面積312平方呎，呎價30,201元。買家現居於九龍城，喜歡項目的地下花園戶，加上受到新推出的先住後付「置優越1088付款計劃」優惠吸引，故購入自住。

## MONACO MARINE 花園戶逾1594萬沽

佳明集團旗下土瓜灣明雋及青衣明翹匯夥拍美聯物業推「聖誕置業旅遊禮券」，優惠名額共10個，優惠合共總值約28.8萬元。即日起至2023年12月31日期間，凡透過美聯物業選購明雋及明翹匯一手單位的買家，將可獲贈「聖誕置業旅遊禮券」予各項目首5名買家，優惠價值約2.88萬元，優惠名額共10個，即合共總值約28.8萬元。麗新市區重建局合作發展觀塘Bal Residence昨更新價單，推出「120天優才現金優惠付款計劃」，為合資格優才買家提供8%至10%折扣優惠。連同價單內所列之其他折扣，最高折扣為15.75%，較原本的11.75%，增加4%折扣優惠，扣除最高折扣後，一房單位折實價由464.03萬元起，折實呎價由13,608元起。是次價單合共有13個可出售單位折實呎價低於15,000元，新價單下周二生效。



◆ 圖為緹外第1座3樓B室連裝修示範單位分層大宅。

**「美容天后」組工商舖基金 擬籌5億**

香港文匯報訊(記者 黎梓田)現代健康科技全資附屬公司滙達基金管理昨宣布，滙達基金管理獲委任為工商業和工商舖地產私募基金「滙達工商舖有限合夥基金」之基金管理人及投資經理。滙達工商舖基金開放予專業投資者的首次發行經已展開，並吸引不少投資者查詢認購相關事宜，基金目標未來3至5年集資規模5億元。

**投資入場門檻30萬**

有美容天后之稱的曾裕，為現代健康科技(前稱「現代美容」)主席，本身持有不少工商舖物業。她說，個人鍾情於投資物業，因「磚頭」夠實在不會「呃人」，過去投資工商物業亦有不少

斬獲。

她指基金將聚焦於香港工商業大廈及商舖買賣投資，並容許專業投資者以低門檻投資工商舖物業，投資入場門檻為30萬元，最快三年可贖回；收費方面，基金收取投資物業租金收入的10%，另在賣出物業時也會按售價收取表現費。

**擬明年首季買3舖位**

曾裕透露，基金目標未來3至5年集資規模5億元，目前集資已達數千萬，計劃明年第一季買入三間舖位，每個舖位大約2,000萬元至3,000萬元，認為小型舖位增長潛力較高，目標主要集中在核心區，預計租金回報率3%至4%，並相信會

隨着通脹有所上升。

曾裕指，基金投資之物業將作長線放租，目標是租予老人院或政府部門等，期望獲得高租金回報，也可能由現代健康科技租用經營美容。而現代健康科技及她本人亦有機會投資該基金，其中個人作為專業投資者有機會投入數千萬，但強調不會向基金注入個人物業。

被問及對工商物業前景看法，現代健康科技首席財務總監兼滙達基金管理副總裁鄭志明表示，美聯儲暗示明年或降息75點子，不過美國大選臨近，估計新當選總統為爭取選票會加大降息力度，而過去亦有先例可循，因此預期未來工商物業前景較市場預期好。

## 投資理財

# 英國央行偏鷹 英鎊擴大升幅

金匯動向

馮強

英鎊本週三企穩1.2500美元支持位連日反彈，周四向上逼近1.2795美元水平逾16周高位後走勢偏軟。英國央行本週四宣布維持利率不

變，官方指標利率保持在5.25%，連續3次會議暫停加息。今次央行會議是以6比3的票數保持利率不變，繼續有3位政策委員支持加息0.25%，反映英國央行現階段依然沒有減息傾向，偏緊立場未有動搖。

英國央行11月份貨幣政策報告分

別下修今明兩年利率走勢預測至5.3%及5.1%，頗為接近央行現行的5.25%官方指標利率，顯示央行現階段傾向讓利率維持在現水平一段長時間。

雖然英國央行本週會議預期明年上半年經濟將處於停滯表現，但央行早在11月份便已下調明年經濟增長預測至0%水平，該因素早被市場消化，未對英鎊走勢構成負面。此外，美國本週四公布11月份零售銷售按月攀升0.3%，較10月份的0.2%跌幅改善，而扣除汽車的零售銷售則按月有0.2%升幅，均好於市場預期，美元指數跌幅略為放緩，英鎊本週尾段的升幅暫時受制1.2790至1.2795美元之間的阻力。不過美國聯儲局政策立場轉鷹，頗有機會早於英國央行作出減息行動，有助英鎊延續過去5周以來的反覆上移走勢。預料英鎊將反覆重上1.2900美元水平。

## 金價料反覆走高

周四紐約2月期金收報2,044.90美元，較上日升47.60美元。美元指數周五跌幅放緩，同日現貨金價大部分時間徘徊2,031至2,044美元之間。隨着美國聯儲局傾向掉頭寬鬆其貨幣政策，美國10年期債息失守4%水平，支持金價表現，不排除現貨金價向上衝破2,040至2,050美元之間的阻力區後擴大升幅。預料現貨金價將反覆走高至2,060美元水平。

## 金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆重上1.2900美元水平。  
金價：現貨金價將反覆走高至2,060美元水平。

# 高息環境 美元短票基金可吼

投資攻略

美聯儲在12月會議維持基準利率在5.25%至5.5%不變，但暗示2024年開啟降息周期。由於美國基準利率仍高於5%，持續推動資金流入美元貨幣型基金，彭博數據顯示，該類型基金的總資產已達5.9萬億美元，今年來累積吸金1.16萬億美元。而在明年可能降息但利率仍相較過去十多年來更高之際，資產組合納入美元貨幣型基金也將使投資更加靈活。

富蘭克林證券投顧表示，自2008年金融海嘯以來，美國利率長期都保持在很低的水平，也使美元短期票券型基金在那之後並不受市場青睞。利率一直到目前才在美聯儲快速升息下回升到近22年來的高點，也讓美元短期票券型基金重獲市場關注。

## 穩定利息收益助避險

即使明年可望開始降息，但預計降息過程相對前年的升息周期較為緩慢，短時間內不太可能大幅降息，利率水平仍較可能會比過去一段時間更高，這對投資人的啟示是，納入這類型基金將能使投資組合更具彈性，因為當股價市場發生震盪時，美元短期票券型基金將扮演避風港的角色，同時繼續收取穩定的利息收益，而當市場有利於股債時，投資人亦可轉向股債市場並參與市場行情，並在適時獲利了結後重回美元短期票券型基金坐享利息收益，因此可說美元短期票券

型基金已成了高利率時代不可或缺且提高投資機動性的必備工具。

美元短期票券型基金投資標的包含美國國庫券、短期固定和浮動利率債券、商業本票、聯邦政府機構的貼現票據等優質貨幣市場工具，這類工具普遍在1年之內到期，甚至可能在幾個月甚至幾個月之內就到期，故具有變現快速的特性，此外，持有標的的信用評等大多為A級以上，風險低，是市場公認安全且可靠的投資工具。

## 短期票券可快速變現

富蘭克林證券投顧分析，即使未來美聯儲開始降息，緩步降息仍是較可能的情境，美國繼續處於高利率環境仍是目前市場的共識。而在此一更長時間高利率(Higher for Longer)的環境下，美元短期票券型基金除了繼續發揮其收取利息收益的功能外，還可與股債工具組成「投資金三角」，讓投資更靈活。(節錄)

**申請酒牌續期公告**  
**BLACK SUGAR**

現特通告：陳凱迪其地址為九龍又一村又一居第6座4樓A室，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第三期地下G17舖BLACK SUGAR的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年12月16日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE BLACK SUGAR**

Notice is hereby given that CHAN HOI TIK of Flat A, 4/F, Tower 6, Parc Oasis, Yau Yat Tsuen, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BLACK SUGAR situated at SHOP NO. G17, G/F, SITE 3, WHAMPOA GARDEN, HUNG HOM, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th December 2023

本人葉偉誠向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人何雪梅的骨灰加放於荃灣墳場龕位露天而65號。現尋該龕位之原申請人葉萍，其最後地址為九龍官塘康寧道康麗苑C座。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2024年1月16日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7785)或經華永會網頁在線查詢www.bmcp.org.hk與配售處何先生聯絡。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

**刊·登·廣·告**

熱線：3708 3888  
傳真：2873 0009  
電郵：www.padv@tkwww.com.hk