

# 新盤爭相出擊 啟德柏蔚森I今開價

## 屯門黃金海灣·意嵐下周開價 首批至少推139伙

7月兩個大型新盤爭相出擊，新世界夥拍遠東發展合作啟德跑道區柏蔚森I將於今天開價，首張價單不少於60伙，主打兩房戶；另外，旭日國際旗下屯門青山灣黃金海灣·意嵐計劃下周開價，首張價單不少於139伙。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

◆旭日李炳餘(左)及辜錦波公布黃金海灣·意嵐最新銷售計劃。



◆新世界何家欣(右)及遠東發展陳富強介紹柏蔚森I三房示範單位。

新世界營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示，柏蔚森I將於24小時內開價，首張價單不少於60伙，涵蓋一房至三房，示範單位將於本週六起對外開放，並會採用網上收票，預計下周展開首輪銷售。

### 柏蔚森I三房單位料吸專才家庭

遠東發展營業及市務總經理陳富強指出，柏蔚森I僅提供48伙三房戶，屬「單邊單位」，且廳房均享海景。何家欣表示，由於項目位處傳統九龍城中學名校區以及34小學校網，預料三房戶將對專才家庭特別吸引。

另一邊廂，旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，屯門青山灣黃金海灣·意嵐計劃

下周開價，下周起開放示範單位予公眾參觀。他指，每個項目均各有特色，黃金海灣務求為住戶打造優質海灣生活，約2分鐘便可直達黃金泳灘，對項目非常有信心，將按照自己步伐推盤。

### 意嵐下周起開放示位參觀

他又認為，近期同區以至港島區新盤推售反應都不俗，市場又憧憬下半年減息，加上中央推出一系列惠港政策，相信下半年樓市相對穩定。

旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波指出，項目首張價單將不少於139伙，涵蓋戶型會視乎市場需求作調整，並考慮適合換樓客或上車客的戶型，亦將涵蓋不同付款方式，向買家提供多款具靈活性的付款方式。

### ONE STANLEY下周標售3號洋房

此外，建灝地產旗下赤柱 ONE STANLEY 昨加推3號洋房招標，下周一起至7月23日以逐日截標形式發售。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，該洋房位處 ONE STANLEY 最前排之 Asta Avenue 中心位置，可享無遮擋海景，物業面積4,689方呎，設獨立入口及門牌，同時又設私人升降機可直達每一樓層，擁有1,624方呎前後花園，且附私人泳池。

中原地產西半山首席營業董事李巍表示，該行獨家代理、位處西半山般咸道 YOO 18 BONHAM 昨以7,300萬元售出12至15樓複式單位，面積2,499方呎，呎價29,212元。

## 財庫局：盡快落實券商參與理財通

香港文匯報訊(記者 莊程敏)「跨境理財通」自2021年9月啟動至今持續穩步發展，今年推出的「理財通」2.0版，擴大參與機構範圍，新增符合要求的證券公司作為參與主體。特區政府財庫局局長許正宇昨日指出，香港證監會與中國證監會目前正爭取盡快讓兩地合資格且有意參與的證券公司開展「跨境理財通」業務。

他提及券商參與跨境理財通的資格，持牌法團應已獲發牌進行第1類受規管活動、擁有一定資產及債券方面具有至少3年經驗、在過去3年內任何12個月期間的交易額不少於5億港元，及設有完善的監控系統。另外，與適用於銀行的現行安排類似，相關持牌法團在提供「跨境理財通」服務時，應與一間或多間合資格內地券商建立合作安排。

### 續探索進一步優化措施

許正宇亦指，理財通作為大灣區金融合作創新措施，涉及三個不同的監管體系，採取先行先試、循序漸進的方式進行試點。當局會繼續與業界和內地監管機構緊密交流，並持續關注市場發展和檢視「理財通2.0」的實施情況，共同推動「跨境理財通」業務的平穩順暢運行，同時持續探索進一步優化措施。

「理財通2.0」已於今年2月26日正式啟動，優化措施包括把個人投資額度由人民幣100萬元提高至人民幣300萬元；降低南向通的參與門檻，支持更多大灣區居民參與試點；擴大參與機構範圍，新增符合要求的證券公司作為參與主體；擴大合格投資產品範圍；以及進一步優化宣傳銷售安排。



◆財庫局局長許正宇 資料圖片

## 本港創科生態圈 港投公司冀加速構建

香港文匯報訊(記者 周紹基)財庫局局長許正宇昨日表示，港投公司希望發揮「耐心資本」的影響力，透過投資加簽訂合作協議，加速香港創科生態圈的構建，並爭取一定的投資回報。許正宇昨回覆議員提問時表示，港投公司在6月已開始落實部分直接及共同投資項目，圍繞硬科技、生命科技、新能源、綠色科技等主題。這些項目均聚焦具備前沿技術或處於關鍵行業的企業，屬中長期投資。

### 以港作上市地優先考慮

在未來的發展規劃中，港投公司會優先考慮以香港作為上市地，以及投入資源提升香港的算力水平等。港投公司持續為其資本引導生態圈構建的投資策略，在香港、內地，以及海外向前沿科技生態圈的參與者和潛在參與者，進行宣傳與推廣，讓他們有更深入的了解。許正宇相信，這些具針對性的宣傳工作，有助吸引相關企業來港。

港投公司計劃與思謀集團攜手，加速推動人工智能大型語言模型前沿技術在香港的持續開發和應用，為香港的經濟和社會發展作出貢獻。戰略合作協議的主要內容包括思謀集團將在香港創立首個人工智能研究院，着力培養香港青年人才在人工智能的發展；在未來的發展規劃中，會優先考慮以香港作為上市地；以及投入資源提升香港的算力水平等。有關協議內容已於簽署協議當日披露，但該協議對商業敏感部分設有保密條款，故未能公開投資金額詳情。

### 思謀將落戶大學設研究院

思謀集團將在香港創立的人工智能研究院，將落戶本地一所知名大學，細節已進入深度磋商階段。他認為，人才培育是港投公司挑選戰略合作夥伴或投資項目時的重要考慮。

許正宇又稱，考慮到港投公司的運作還處於起始階段，投入的資金需要時間才能合理體現回報。此外，港投公司投資的另一重要政策目標是助力提升香港中長期的競爭力，因此董事會今年給行政總裁訂下的工作目標和績效指標，主要包括管治和投資機制的建設、團隊的建立，以及與本港、內地和海外的投、產、學、研界別，建立廣泛和緊密聯繫。此外，目標還包括物色優質的投資項目、企業和合作夥伴，以及推動本港創科生態圈的構建。

## 宏安程德韻：下半年樓市量升價穩



◆宏安地產程德韻(左)認為，下半年美國會減息，有望令本港樓市量升價穩。旁為黃文浩。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓市自2月28日政府全面「撤辣」後，3月及4月經歷一輪熱銷，惟因美聯儲再三拖延減息步伐，5月及6月交投又再轉弱回落。宏安地產執行董事程德韻最新接受香港文匯報訪問時認為，相信下半年美國會減息，有望令本港樓市量升價穩，豪宅更因供應少，走勢會穩步上揚，而內地客和來港人士會成為樓市一股新動力。至於宏安地產下半年將繼續推售薄扶林道 MOUNT POKFULAM、旺角 Larchwood 及兩個港島區全新樓盤。

### MOUNT POKFULAM 設現樓示範屋

宏安夥拍錦華實業集團合作發展的薄扶林道 MOUNT POKFULAM，提供7幢獨立洋房，每幢均有私家電梯由地下到天台，並包含兩個車位，為採用軍事級保安系統的超級豪宅。當中，6幢連花園泳池，1幢(86A號)連天台泳池。發展商最近斥資3,000萬元及4,000萬元將86A號及86C號洋房設計裝修成現樓示範屋，其中86C號面積達4,802方呎，改則為四房四套，其花園泳池更設有升降平台，當戶主不想作泳池時，可按掣變身成花園平台。

今年4月，該盤首錄成交，以3.3355億元售出86D號洋房，面積4,765方呎，連2,231方呎花園及955方呎天台。程德韻表示，項目銷售步伐未有減慢，持續收到不

少本地及內地超級富豪查詢，期望即將公布新的銷售安排。

### 兩港島全新盤下半年推

她又指，下半年集團計劃推售兩個新盤，包括鯽魚涌芬尼街3-9號項目(約90伙)及北角炮台山英皇道項目(約250伙)。至於旺角 Larchwood 剛踏入現樓階段，下半年將積極推售餘下單位。

展望下半年本港樓市，她指出，中小型住宅以本地車和換樓客為主，隨著本港經濟進一步好轉，市民憧憬下半年減息，置業安居需求逐步釋放，預料成交量會回升。再加上輸入人才計劃及本地大學吸納更多留學生的支撐下，預計帶來更大的置業和租樓需求，從而吸引不少投資客入市。

### 供應稀少 看好香港豪宅

豪宅市場方面，她認為，全面「撤辣」有助重建豪宅市場信心，而香港豪宅市場仍保持一定優勢，因其供應稀少，在息口有望回落之下，預期有實力的買家會逐漸重返豪宅市場，走勢將穩步上揚。

另一方面，內地客入市比例自「撤辣」後明顯回升，她認為原因是內地在港置業無需再付「辣稅」，置業成本降低，吸引不少投資者重投市場，同時證明港樓對內地客具有吸引力，相信內地客和香港人會成為樓市一股新動力。



◆發展商斥4,000萬元設計裝修 MOUNT POKFULAM 的86C號洋房。圖為地下客廳。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 戴行：一手抑二手 樓價料年跌5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)隨着政府在2月底宣布樓市全面「撤辣」，刺激住宅成交宗數和價格反彈。戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢昨日表示，下半年發展商將繼續積極貼市推售一手樓盤，變相限制二手樓價復甦，全年樓價或錄得5%跌幅。惟由於「撤辣」後交投加快，預計全年住宅成交量約5萬伙水平，比去年低位回升約15%至20%。

展望下半年樓價表現，鄧淑賢指，減息時間

表相比市場早前預期一再推遲，即使美國在下半年落實減息，相信調整幅度有限，香港銀行也未必立即跟隨，再加上現時本地銀行借貸取態更為審慎，導致撤辣效應未能持續。

### 減息續推遲 新盤貼市推

另外，鄧淑賢又預期，發展商下半年繼續積極貼市推售一手樓盤，二手樓價復甦步伐仍會受到限制。該行因此調低今年樓價預測，全年樓價或會錄得0%至5%跌幅。又預計全年成交量約5萬伙左右，比去年低位回升約15%至20%。

至於租務市場，受惠於外來專才及學生的支持，租金指數自去年起一直穩步上升，相信今年將延續勢頭，全年或錄得0%至5%升幅。

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明指出，第二季住宅交易宗數錄得約1.9萬

伙，比首季低位升約93%，按年亦多出56%。住宅價格由3月起轉跌為升，然而升勢未能維持，樓價自5月起重啟跌勢，年初至今累計下調3.8%。另一方面，「撤辣」後發展商繼續積極去貨，樓市焦點繼續集中在一手市場，1月至5月一手成交約佔整體住宅交投約35%。

### 甲廈連續三季正吸納量

甲級寫字樓市場則連續三季錄得正吸納量，需求主要受非核心區帶動，不過待租率高企使租金繼續受壓。戴德梁行香港董事總經理及項目/企業服務部主管蕭亮輝表示，第二季甲級寫字樓淨吸納量錄得正31.8萬方呎，帶動上半年錄得約正58萬方呎的淨吸納面積。惟租金持續受壓，按季跌1.5%。該行預測今年香港各區商廈平均租金將錄得7%至9%跌幅。

### 旅客增 一線舖租料升5%

戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威表示，港人北上到內地消費已變得常態化，不過訪港旅客人數正穩步增加，相信一線街舖空置情況將進一步獲改善，預期下半年各區一線街舖租金升幅將介乎0%至5%。

### 申請新酒牌公告 牛湖鍋

現特通告：唐詠森其地址為九龍九龍灣宏照道38號企業廣場5期辦公大樓1座22樓03室，現向酒牌局申請位於九龍黃大仙龍翔道136號黃大仙中心北館1樓N141舖牛湖鍋的新酒牌。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：2024年7月4日

### 申請新酒牌公告 海灣酒家

現特通告：鄧作舟其地址為新界元朗流浮山正街44號文量約份第129約地段第3388號地下，現向酒牌局申請位於新界元朗流浮山正街44號文量約份第129約地段第3388號地下海灣酒家的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年7月4日