

# 黃金海灣·意嵐呎價1萬有找8年最平

## 206呎開放式 184萬 發展商冀吸「西餅客」

下半年伊始，本港高息環境持續，銀行又收緊按揭審批，加上一手供應量多，本港發展商急於套現，繼續要劈價賣樓。「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際發展、樓花期約16個月的屯門青山灣黃金海灣·意嵐昨日公布首張價單共139伙，折實平均呎價9,988元，為自2016年7月南豐於屯門豐連首批折實平均呎價8,826元以來開盤呎價低於1萬元的新盤，較鄰近帝御系列一二手呎價1.3萬元平約23%，甚至貼近深圳福田區呎價水平。該盤206呎開放式戶折實184.2萬元入場，為2014年底長實大埔嵐山二期165方呎單位折實129.4萬元入場後的十年新低上車價。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘形容，是次開價為「黃金西餅價」，因項目鄰近黃金泳灘，希望定價吸引更多「西餅客」（即大手客）入市。是次定價除參考同區附近一二手的樓價外，還有考慮到項目自身優勢，同時亦考慮到未來利息走勢下降，相信樓市情況亦趨向好，希望提供一個「上樓價」幫助年輕人置業，亦相信未來加推有提價空間。

### 旭日：相信最終都會獲利

他更指，因應近期銀行按揭取態，該盤已安排中信銀行及中國工商銀行為買家承造按揭。被問到是次開價能否獲得合理利潤，李炳餘表示，定價是考慮市場因素為主，並指「相信最終都會獲利」。

### 明起開放示位 或月內開售

旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波表示，該盤將於明天起對外開放示位參觀及接受認購登記，最快月內開售。他又指，首張價單中折實價200萬元以下單位共有24伙。

黃金海灣共有1,323伙，第1期意嵐佔692伙。至於意嵐首張價單提供139伙，涵蓋開放式至兩房，面積206至444方呎，扣除120天現金付款最高12%折扣後，折實價184.2萬至436.9萬元，折實平均呎價9,988元。發展商提供4種付款方式，包括120天現金付款、180天現金付款（11%折扣）、靈活建築期付款（8%折扣）及優越建築期付款（6%折扣）。

### 代理料收租客可佔三成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今次項目入場費低見「1字頭」，創10年新低，可謂「車位價」，相信連居屋客亦會被搶走。現時區內二手屋苑細單位租務暢旺，加上鄰近機場，受到機場三跑工程人員及機組人員追捧，料呎租可達40元，回報約3.5厘，並估計項目買家有三成屬收租客。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，項目入場門檻低於「兩球」，反映發展商「求量」決心，相信項目將受到年輕上車客及大手「西餅客」追捧。

黃金海灣地皮原屬內房佳兆業持有，在2020年1月以35億元投得，以地盤可建樓面58.28萬方呎計，每方呎樓面地價6,005元。不過，佳兆業集團主席郭英成翌年出現財困，旭日集團主席蔡志明同年底遂以近38億元購入地皮，令旭日國際首度成為住宅發展商。若以旭日當時買入價計，樓面地價每方呎約6,520元，計入建築費及利息成本等因素，項目成本每方呎約1.2萬元。

## 港寫字樓租賃量連升四季

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港商業房地產市場整體疲軟，惟上半年寫字樓租賃量呈上升趨勢。世邦魏理仕昨日發表報告指出，寫字樓租賃量連續四個季度上升，今年上半年達230萬方呎，為自2019年上半年的最高半年結。該行預料，今年內隨着整體經濟動力及金融市場情緒改善，租賃需求將進一步加強。

### 世邦魏理仕：需求基本穩定

世邦魏理仕執行董事兼主管馮慧詩表示，甲級辦公室租賃市場淨吸納量連續第四季錄得正數，市場對於寫字樓需求基本上穩定。部分租戶選擇以實惠的租金升級他們的辦公室，因此新落成的寫字樓即使位處在非核心區，也越來越受歡迎。而高空置率及新供應將繼續令租金下降。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平也表示，至今年年中，香港商業房地產市場面臨全球經濟逆風，包括高利率環境、中國經濟復甦放緩及地緣政治緊張局勢，投資者及租戶繼續保持謹慎態度，導致需求有限。

儘管面臨挑戰，寫字樓租賃市場仍有所改善，該行表示，寫字樓租賃量連升四個季度，上半年達230萬方呎，為自2019年上半年的最高半年結。至於淨吸納量（新增租賃的面積減去撤回市場的面積）上半年亦達100萬方呎，為2018年下半年以來的半年最高水平。至於上半年新增供應150萬方呎，總空置面積達1,500萬方呎，空置率為16.9%。空置率高企導致租金按季跌1.6%，較第一季0.6%跌幅有所加快，半年跌幅達2.1%。不過，中環租金跌幅最少，按季只跌0.5%。

### 商舖上季空置微增至6.8%

商舖市道方面，今年第二季空置率較上季上升0.2個百分點至6.8%，但較去年底9.1%顯著改善。世邦魏理仕商舖部資深董事兼主管溫運強表示，儘管上半年租賃勢頭放緩，但仍超過2018/2019年的水平。其間租賃活動主要集中於餐飲、服飾鞋類零售及藥房。至於現時核心區街舖舖租仍低於2019年高峰約30%。



◆ 旭日李炳餘（左）、林敏卿（右二）及辜錦波（右一）公布黃金海灣·意嵐首張價單。

◆ 鄰近黃金泳灘的黃金海灣共提供1,323伙，第1期意嵐佔692伙。



項目	開價日期	折實均價	入場價
黃金海灣·意嵐	2024年7月	9,988元	184.2萬元
凱和山	2023年9月	11,088元	312.5萬元
飛揚第2期	2023年3月	12,509元	306.9萬元
飛揚第1期	2022年6月	15,050元	437.2萬元
帝御·嵐天	2021年1月	15,020元	299.9萬元

## 經絡料今年按息維持逾4厘

香港文匯報訊（記者 曾業俊）樓市全面「撤辣」後曾現「小陽春」，惟次季交投再度放緩，樓價連升兩個月後轉跌。另一方面，本港息口持續高企，負資產個案創20年新高，銀行對按揭業務取態偏向審慎。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明展望下半年香港樓市表現時認為，市場仍面對不同挑戰，其發展將視乎外圍及本地政經因素影響。如未有利好因素出現，對下半年樓按市場將持審慎態度，雖估計美聯儲最快今季減息，惟本港年內按息料將維持4厘以上水平。

### 美聯儲最快今季減息

曹德明表示，近期美國經濟數據出現進展，加上美國通脹連跌2個月至3.3%，美聯儲仍有理據年內首次減息，現時美息已高位

橫行約11個月，不排除最快今季開始減息。如美息下跌，本港拆息或隨同回落。至於本港銀行會視乎拆息走勢、多項外部因素及自身策略而決定減息步伐，但相信最優惠利率（P）下調空間有限，年內本港銀行新造按揭息率將維持4厘或以上水平。

### 0%回贈 轉按料跌七成

曹德明續指，銀行自上半年起批核按揭更趨審慎，預料受樓市交投再度放緩及息口持續高企影響，加上經濟未完全復甦，下半年審批按揭將保持謹慎持平，並估計新取用按揭將現負增長，全年宗數及金額料只有約4.5萬宗及2,000億元，按年回落約一成及一成半。

他又指，鑑於下半年高息環境將持續，銀行已陸續削減轉按現金回贈至0%。在轉按



◆ 經絡曹德明相信最優惠利率（P）下調空間有限。香港文匯報記者曾業俊攝

誘因大減下，現時轉按市場主要由少量加按套現、除名及發展商高成數按揭轉按慳息的業主支撐，預料全年轉按金額及宗數將大幅回落約七成至300億元及6,500宗水平。

據金管局資料顯示，首5個月新批轉按金額及宗數比去年同期下跌約四成半，宗數更創2003年有記錄以來的同期新低。

## 調查：亞太逾半人有意增持股票



◆ 調查顯示，香港投資者為亞太區持有股票的比例最高的地區之一。中新社

香港文匯報訊（記者 周紹基）富達國際昨日發布《2024年亞太區投資者調查》的結果顯示，近年定期存款等現金資產正提供高於過去10多年水平的息率，促使普遍亞太區投資者將約48%的資產，配置於活期存款和定期存款，但由於減息周期預測將在未來6至12個月開展，投資者對現金的熱情料逐步減弱，股票正取而代之，成為投資者的首選資

產，以應對新一輪投資周期。資金停泊在存款市場，使港股近年的表現欠佳，恒指昨日再跌275點，收報17,524點，盤中更曾跌穿250天牛熊線水平，成交減至893億元。

### 投資者正為減息作部署

富達在中國內地、中國香港、中國台灣、新加坡、日本和澳洲等六個亞太區市場進行調查，旨在了解區內投資者的投資概況及未來投資意向。調查顯示，亞太區投資者正為聯儲局有望於未來6至12個月減息作準備，並開始轉向風險偏好，計劃減持現金，轉投其他投資產品。基於股票向來可受惠於減息周期，超過一半（53%）的區內投資者，有意增持股票，當中以台灣（61%）、新加坡（60%）和澳洲（59%）尤其顯著。香港有此打算的投資者，比例則為49%。

儘管調查顯示，區內投資者對風險資產的興趣持續增加，但仍有為數不少的投資者（40%）

計劃在未來12個月內增持現金，有24%區內投資者計劃將更多資金投入定期存款。調查又顯示，最受歡迎的三大資產，股票佔據首位，67%區內投資者持有股票，香港、台灣和新加坡持有股票的比例最高；63%投資者擁有定期存款（尤其是在內地、香港和日本市場）；另58%投資者持有保險產品，香港、台灣和新加坡市場在此亦相當突出。

### 強積金股票基金回報6.2%

本港強積金表現方面，積金局公布截至今年6月底的12個月，股票基金回報率為6.2%，混合資產基金回報率為6.5%，債券基金回報率為1.4%，保證基金回報率為1.6%。該局又指，貨幣市場基金—強積金保守基金回報率為3.9%；貨幣市場基金—不包括強積金保守基金回報率為3.1%。至於俗稱「懶人基金」的「預設投資策略」基金平均回報方面，核心累積基金回報率為11.5%，65歲後基金回報率為4.4%。

## 渣打：大灣區營商活動穩定

香港文匯報訊（記者 蔡競文）渣打銀行與貿易局昨日公布第二季「渣打大灣區營商景氣指數」（GBAI），營商活動的「現狀指數」錄得54.1，與第一季的54.3相比，變動不大，接近自2021年第二季以來的最高水平。渣打大中華區高級經濟師劉健恒表示，下半年影響該指數表現的因素包括：11月美國大選、美國減息次數及內地三中全會釋出的信息，但預期隨着美國大選臨近，選情將明朗化，令市場憂慮降低，將利好指數表現。

### 劉健恒：香港指數表現強勁

劉健恒指出，該指數在調查期間，美國根據301條款對總值180億美元的中國進口商品加徵關稅，同期歐盟委員會也展開對中國電動車徵收反補貼稅的程序，部分創新和技術行業受訪者的業務可能是電動車和鋰電池供應鏈的一員，依賴外部需求，個人預料業界

對關稅的關注至少會持續至美國大選。不過，香港業界的指數表現相對強勁，很可能是源於特區政府大力推行「搶企業、搶人才」措施，促進創科發展。城市表現方面，香港的「現狀指數」從43.3升至47.1。

### 美元轉弱有利港零售業

貿易局研究總監范婉兒則表示，隨着本港出口改善，如美聯儲一如市場預期下半年減兩次息，或有機會改變強美元的情況。而港元與美元掛鈎，如美元轉弱有利本港經濟及零售業。范婉兒續稱，「新質生產力」是內地通過技術創新和轉型，推動經濟增長模式現代化的最新舉措。其中，市場關注需求是否能夠消化所增加的產能。只有11.7%受訪者認為部分新興產業存在過度投資和潛在產能過剩的「風險非常高」，另外有36.7%認為有這個可能，但「風險較低」。



◆ 渣打劉健恒（左）及貿易局范婉兒公布最新「渣打大灣區營商景氣指數」。

范婉兒表示，產能過剩的風險，或是經濟前景不明朗等宏觀的關注因素，沒有影響大灣區企業在未來12個月推行設備升級和其他業務投資計劃。有26.1%的受訪者表示，他們計劃大幅或略為增加此類投資，而計劃減少的僅佔6.9%，有67%認為基本上沒有變化。她又認為，隨着國家專注推動新質生產力，預期香港將會有更大的角色，特別是在產業轉型的範疇，融資和投資展望仍有龐大增長空間。