

近期有大型發展商向撻訂小業主追收差價事件，引來市場熱議，更令買家入市信心進一步減弱。星星地產主席及首席執行官陳文輝昨表示，最近市場就取消交易是否追討買家差價引起熱烈討論，隨着息口即將下調，相信價量齊升的日子即將來臨，發展商應給予準買家更大信心入市，集團承諾即日起不會就元朗雨後未能成交的買家追收差價及利息。該盤昨更新價單，本周五起為其中10伙推出送車位一個或可直減100萬元樓價優惠，並提供安心利息保障，若美聯儲於今年12月31日前沒有下調聯邦基金利率，買家可獲贈樓價1%的回贈。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



雨後更新價單，6伙三房戶及4伙特色戶新增置業優惠，買家可獲贈私家電動車位一個或直減樓價100萬元。

星星地產陳文輝(右)認為，發展商現時應該加強買家入市信心。旁為李平山。

# 雨後承諾不追撻訂買家差價

## 星星地產加碼優惠 美如今年不減息回贈樓價1%

陳文輝強調，明白每一個置業者要放棄交易的決定並不容易，若要再被追收差價及利息更會感到相當困難，並認為發展商現時應該加強買家入市信心，因此大膽作出承諾不追差價，讓買家實現「零憂慮置業」。他續指，雨後先前只有3伙於簽署臨時買賣合約後交易告吹，已沒收訂金，另有1伙「撻大訂」，單位現已降價逾一成重新售出，差價近100萬元，亦沒有追討買家差價。

### 供應料減 樓價再下調有限

他相信，減息周期開始，一定利好資產價格，市民入市信心將會回升，加上今年以來新屋動工量減少，數年後又會出現一手供應量減少的情況，相

信本港樓價再下調的空間有限。雨後自去年3月推售至今已售出303伙，佔全盤335伙逾九成單位，銷售額突破18億元。目前該盤尚餘32伙，包括13伙三房戶、7伙開放式、7伙兩房、1伙一房及4伙特色戶。

星星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山表示，雨後昨日更新價單，於本周五起向其中6伙三房戶及4伙特色戶新增置業優惠，凡於9月16日美國聯儲局議息前成交的買家均可獲贈指定私家電動車位一個，價值149萬元，或者買家可選擇直減樓價100萬元。同時提供安心利息保障，若美國聯儲局由今日起至12月31日沒有下調聯邦基金利率，買家可獲贈樓價1%的回贈。

以三房單位8樓E室為例，面積717方呎，買家如若不選擇私家電動車位即可扣減樓價100萬元，折實861萬元入場，折實呎價12,009元，比較早前成交的15樓E室，成交呎價14,341元，減幅近16%。

### 觀塘工業地已申請新規劃

陳文輝又指，集團未來正密鑼緊鼓籌備位於觀塘臨海以及元朗錦上路兩幅地皮，位於觀塘臨海工業地皮已正式入紙申請作新規劃，而位於元朗錦上路農地亦正在規劃中。

高息口影響樓價，新盤撻訂宗數持續增多。據中原地產的統計，新盤撻訂連續兩季逾百宗，上半年撻訂共308宗，已較2023年全年總數261宗多出

18%。其他新盤成交方面，新世界影拍遠發展合作發展的啟德柏蔚森III昨以1,449.3萬元沽出第1座6樓A室，面積666方呎，三房套及儲物室連廁間隔，呎價21,761元。另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸昨以1,312.1萬元售出第3座48樓D室，面積677方呎，三房間隔，呎價19,381元。

### 買家逾2600萬購環環2伙

華潤置地(海外)夥保利置業合作啟德環環獲同一組買家斥資逾2,600萬元購入位於第3B座23樓B室及25樓B室，面積均為523方呎，同為兩房單位。

## 美聯籲政府再出招振經濟

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港工商舖價格持續調整，但亦吸引投資者入市大額物業。美聯工商舖昨日發表報告指，今年大手買賣市場呈「量升額跌」的態勢，截至8月中，逾1億元大手買賣宗數錄51宗，較去年同期增約4.1%，惟金額僅錄得逾250億元，按年減少約15.4%。該行分析指，今年商業樓宇買賣會持續量多價跌趨勢，反映經濟回復速度仍緩慢，加上香港未必很快隨美國減息，籲特區政府繼續推措施提振市道，如配合減息放寬按揭申請或加強盛事活動的宣傳。

美聯工商舖行政總裁盧展豪昨認為，市場預期美國聯儲局最早在9月開始減息，但本港的按揭利率減幅未必會完全跟隨美息的步伐，除非聯儲局的減息幅度足夠大，否則減息對投資市

場的刺激作用有限。不過，金管局將與銀行公會成立小組協助中小企進行融資並確保加快物業按揭的審批。本港三大發鈔銀行亦確保若客戶能準時供款便不會要求他們提前還款(Call Loan)以及不會因抵押品價值下跌而催促客戶還款，相信措施有望穩定市場情緒。

展望下半年，他預期，隨着部分港人已多次前往深圳的商場消費，相信部分市民會回港消費。今年以來本港舉行不少大型活動，並吸引不少市民參與。假如盛事經濟能持續，相信有助吸引回流的港人參與，並有望提振本港市道。不過，他亦建議政府應爭取將內地旅客免稅額進一步調高，以便利旅客在港購買價值更高的產品。長遠而言，本港應推出更多招商引資的政策，並協助

中外資本更快地適應本港市場，令香港的經濟得以持續發展，並為工商舖市場帶來支持。

### 全年商舖成交或跌穿1000宗

盧展豪稱，目前工商舖市有不少銀主盤正在放售當中，加上住宅市場尚有不少一手貨尾，預料工商舖價格仍面臨壓力。整體市場方面，該行預料全年工商舖成交量僅錄3,350宗，屆時將創自1996年有紀錄以來29年新低。商舖全年料錄960宗成交，是歷年來首次跌穿1,000宗水平，而工廈全年預料則錄1,700宗成交，兩者皆創有紀錄以來29年新低。雖然寫字樓全年料錄近700宗，屬有紀錄以來次低水平，但僅比2020年歷史低位高出約6.9%。

## 中石化力爭化工業務扭虧



◆中石化董事長馬永生(中)表示，董事會批准了「提质增效重回報」行動方案。香港文匯報記者岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)中石化(0386)管理層昨日於記者會上表示，下半年將透過優化原油採購節奏以管控採購成本，並力爭化工業務扭虧轉盈局面。

### 國際油價或續中高位震盪

公司財務總監壽華華預期，下半年國際油價或會繼續在中高位震盪，但隨着中秋節及國慶節假期內地出行需求增加，將有助帶動成品油需求。她指，中石化會透過優化原油採購節奏，藉以更好地管控採購成本，以及優化產品結構(例如降低柴油銷售佔比和提升汽油銷售佔比)，以應對市場最新情況。至於上半年煉油業務毛利下跌，主要由於市場需求疲弱，加上公司自海外進口不少原油，但包括運費在內的成本受到國際地緣政治等不明朗因素所影響。隨着內地經濟持續增長，相信相關業務表現將有望向好。

公司高級副總裁萬濤指，受國際油價較高和市場競爭加劇所影響，公司化工業務面對原材料成本升幅高於產品價格升幅的挑戰。不過，上半年化工業務的虧損額已較去年同期大幅減少，未來會透過嚴控成本、開發高附加值新產品等應對相關情況，力爭扭虧轉盈的局面。

中石化早前公布中期業績，基本每股收益為0.296元(人民幣，下同)，中期息派0.146元，按中國會計準則計算中期分紅比例49.8%。公司董事長馬永生表示，董事會批准了「提质增效重回報」行動方案，提議未來3年每年現金分紅比例不低於65%，藉以與股東分享發展成果。中石化H股昨收升1.18%，報5.16港元。

## 鮑威爾放「鴿聲」 港股升近200點

香港文匯報訊(記者 周紹基、章蘿蘭)美國聯儲局主席鮑威爾在全球央行年會預示，聯儲局有機會在下次議息會議實行減息，利好投資氣氛。港股昨日最多升過213點，升越100天線(17,736點)，收報17,798點，升186點，科指及國指同升1%，大市成交額略增至836億元。至於內地上市證綜指及深圳成指微升。另外，阿里巴巴(9988)將於8月28日在香港主要上市，成為在港交所、紐交所雙重主要上市公司。分析指阿里有望最快在9月5日「港股通」檢討後獲納入名單，阿里連升3日創1個月高。

### 阿里三連升創1個月高

阿里昨日升0.8%報83.3元，連升第3日。高盛發表報告，預計阿里被納入「港股通」名單

後，可能會為股份帶來約150億至160億美元的潛在資金淨流入。高盛維持阿里巴巴的「買入」評級，目標價105元，認為今年阿里的GMV增長再次加快，顯示其增長調整及用戶至上的發展策略奏效，以淘寶天貓作為增長核心業務的戰略正在順利推進。

中微證券研究部執行董事黃偉豪稱，港股短線仍有條件作進一步反彈，因為外圍有明顯的減息訊息，唯一的問題是港股成交額未跟上，若港股能夠突破100天線後並持續穩一段時間，相信可望吸引部分成交回流，令恒指重上7月份高位，即約18,300點水平。

減息預料大機會在短期內落實，地產指數大升3.1%，地產股齊齊造好，九倉置業(1997)大漲6.4%，領展(0823)升4%，恒隆(0101)升

3.9%，恒地(0012)及新世界(0017)升3.8%，新地(0016)升3.5。另外，內房股龍湖(0960)中期業績偏穩，亦回升3.1%。

### A股三大指數近平收

另一邊廂，在美聯儲釋放明確降息信號，以及央行馳援流動性之下，上證綜指昨收報2,855點，漲1點或0.04%；深圳成指報8,194點，漲12點或0.16%。不過，創業板指跌1點或0.1%，報1,545點。兩市共成交5,265億元人民幣，較上周五放量約3%。招商證券指，A股面臨的外部流動性環境已經開始改善，市場企穩的概率進一步提升。隨着美聯儲進入減息周期，美元指數和美債收益率有望加速回落，A股成長風格相對佔優。

## 遼寧與大灣區進出口商會簽戰略合作



◆遼寧省委書記、省人大常委主任郝鵬進行座談交流。香港文匯報記者黃艾力攝



◆遼寧省商務廳與大灣區進出口商業總會簽署戰略合作協定。遼寧省委書記、省人大常委主任郝鵬，大灣區進出口商業總會顧問譚耀宗和會長林龍安等人見證。香港文匯報記者黃艾力攝

香港文匯報訊(記者 蔡競文)遼寧省委書記、省人大常委主任郝鵬昨日起一連五日率代表團訪問香港及澳門。代表團昨午到訪大灣區進出口商業總會，與該會會務顧問譚耀宗、會長林龍安等進行座談交流。隨後遼寧省商務廳、瀋陽市政府與大灣區進出口商業總會簽署戰略合作協定，冀在國際經貿、科技創新國際等方面展開深入合作。

### 商會盼積極發揮橋樑紐帶作用

林龍安在致辭表示，香港是遼寧對接粵港澳大灣區國家戰略、拓展對外經貿合作的重要平台。該商會將積極發揮橋樑紐帶作用，帶動更多的香港和大灣區企業深度參與遼寧對外開放和國際合作，進一步拓展商會與遼寧在國際貿易和跨境電商等領域的務實合作。為助力遼寧構建高水平對外開放新優勢，加快打造東北亞開放合作樞紐地貢獻力量。同場，郝鵬介紹，遼港合作源遠流長，

國家改革開放以來，香港在遼寧投資建成交約13,000家企業，投資額超過1,200億美元，可以說香港是遼寧的第一大外資來源地，佔據遼寧外資來源的一半以上。

### 郝鵬：共同推動經濟高質量發展

他指出，本次來訪希望將遼港合作推到另一個新階段，首站到訪大灣區進出口商業總會，也是希望在大灣區發展中加入遼寧力量，共同推動中國製造、中國產品、中國技術「走出去」，帶動中國經濟實現高質量發展。

隨後，遼寧省商務廳、瀋陽市政府分別與大灣區進出口商業總會簽署戰略合作協定。遼寧省商務廳與大灣區進出口商業總會將在招商引資、商協會組織聯動發展、國際經貿合作、科技創新國際合作等方面推動合作開展。瀋陽市政府與大灣區進出口商業總會將就共同打造遼港國際貿易合作平台，建設跨境電商服務基地等方面深化務實合作。



途虎養車(9690)位於柴灣工業城的工場店昨日正式開幕。公司創始人兼行政總裁陳敏表示，公司作為獨立汽車服務平台，為消費者提供相對合理且價格透明的一站式服務，讓香港車主簡單養車。截至6月底，途虎養車在內地擁有逾6,300家工廠店，註冊用戶突破1.2億。該公司位於荃灣德士古道的工場店已於4月開業，隨着柴灣店開業，公司線下服務網絡正式延伸至港島市場。

◆香港文匯報記者 蔡競文