

維港·雙鑽料本周開價 天璽·天或下周上載樓書

趁美聯儲有望9月減息，新盤爆發大戰，啟德區更成為市場焦點，本月至少已有三盤計劃登場競逐。中國海外地產董事總經理游偉光昨日表示，啟德前跑道區維港·雙鑽最快本周公布首張價單，不少於141伙單位，而示範單位將短期內正式開放予公眾參觀。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

另一邊廂，新地代理總經理胡致遠表示，啟德天璽·天第1期有望下周上載樓書，目標月內開價，首批主打推出空中花園以下的 ELITE ZONE 單位，入場單位為開放式戶型，面積約250方呎。項目第1期近八成單位分布於 ELITE ZONE，提供718伙，涵蓋開放式至四房戶。

胡致遠相信，項目獨特便捷的交通優勢以及完善的配套設施，對買家有吸引力。對於同區有多個新盤同步出擊，個別更已減價推售，他認為，市場多一些新盤供市民選擇是好事。

啟德海灣擬增加精選單位

至於日前突將50伙單位加大折扣變相減價的啟德海灣，發展商之一嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，項目已有不少投資者及潛在大手買家準備入市，會考慮增加精選單位數量以及加推。該盤聯同中原地產提供優惠，即日起至9月22日經中原購入一房單位，並於入伙後經中原租出，首5名一手買家可獲1年免費租務管理服務。

元朗尚柏上載樓書 涉112伙

其他地區方面，麗新發展旗下元朗大旗嶺單幢盤

◆維港·雙鑽第1B座28樓H室交樓標準示範單位，面積493方呎，屬2房複層間隔。



趁減息在望出擊

啟德掀新盤混戰

◆新地代理總經理胡致遠表示，天璽·天第1期目標月內開價。

尚柏昨上載售樓書，料快將開價。項目提供112伙，涵蓋一房及兩房戶，面積265至494方呎。最細單位為地下B室及1樓A室，面積均為265方呎，皆為一房間隔。特別的是地下B室連555方呎花園，面積大過單位逾1倍。

長實貨尾盤紛加優惠清貨

部分貨尾盤紛加優惠清貨。長實及新地合作的屯門飛揚1期更新價單，購入指定5伙單位的買家可選擇獲贈車位或80萬元折扣。同時，安排本周六以先到先得形式發售6伙，均為三房單位，入場單位

為2座9樓E室，折實價929.9萬元，折實呎價12,880元。另外，長實為油塘親海軒推出中秋節優惠，購買親海軒I最後1伙三房單位可獲贈99,800元足金金龍一隻，購買親海軒II開放式或兩房單位可獲39,800元黃金禮券。

至於沙田名日·九肚山加推最後1間山景三房單位發售，屬第1座16樓D室，面積755方呎。長實營業經理詹勳榮表示，該單位折實價約1,180萬元，連全屋傢俬發售，呎價15,633元。同時亦提供特長成交期「高尖才俊滴滴金」計劃，買家僅需支付5%首期。

宏安會德豐周六推售單位

宏安地產旗下旺角 Larchwood 於本周六發售 11 伙，包括 7 伙開放式及 4 伙一房單位，面積 203 至 259 方呎，扣除最高 28% 折扣，折實 388.8 萬元起。

此外，會德豐地產旗下藍田 KOKO ROSSO 及 KOKO MARE 亦在本周六價單發售 30 伙一房至兩房戶及招標發售 1 伙特色戶。計劃招標的特色戶為 9 座 26 樓 G，面積 1,078 方呎，設樓梯可直達約 740 方呎專屬天台。

上月樓宇買賣跌穿 5000 宗 近 6 個月新低

香港文匯報訊（記者 蔡競文）一手私宅交投隨市場觀望息口去而向時冷時熱，在發展商放慢推盤節奏下，置業人士亦傾向觀望，整體樓宇買賣登記低位窄幅震盪。根據土地註冊處數據所得，8月全港共錄4,746宗樓宇買賣登記，較7月的5,266宗跌10%，是「撇撇」後6個月以來新低。至於月內整體物業登記總值錄得358.77億元，按月相應挫16%，量值雙雙回軟。

然而從住宅物業環分析，利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，上月一手私宅買賣登記量升幅驕人，主要受惠兩大新盤早前熱賣的滯後登記所帶動，分別為屯門低價開售的上車盤意嵐及位於啟德細單位的柏蔚森 I；最終刺激8月一手私宅買賣宗數大幅反彈四成，重越千宗水平之上；不過，因登記集中在細單位為主，故導致買賣登記

總值逆市大減21%，只錄得123.82億元。8月份一手私宅登記量最多的首三個新盤依次為意嵐(336宗)、柏蔚森 I (186宗)及柏蔚森 III (100宗)。

買家觀望息口 二手成交放緩

二手住宅市場方面，受累股市在7月中旬至8月初再次下探16,600點的低位，加上市場觀望美國減息最新發展，令入市進度維持緩慢，處於二千餘宗水平窄幅回落。二手私宅買賣也同步回落，8月只錄得2,249宗登記，按月跌12%，反覆偏軟；至於登記總值錄得159.12億元，相應減少14%。

至於非住宅市場表現，受累股市持續跌勢，加上息口處於高位徘徊不降，整體工商舖買賣登記再度轉冷，在商廈、店舖及車位買賣登記量按月

均跌逾一成至兩成拖累下，縱然工廈微升，亦難挺整體表現，結果整體非住宅物業登記量再度尋底。數據顯示，8月整體工商舖及其他買賣登記量按月跌17%，錄得607宗；期內買賣登記金額持平微升不足1%，錄得45.23億元。

本月整體樓宇買賣料回暖微升

陳海潮表示，受市場屏息以待9月減息，發展商亦放慢推盤步伐，在缺乏大型全新盤應市下，料9月一手私宅登記將再次大幅萎縮，至約550宗左右。不過，在購買力趁減息來臨前轉流二手市場及於工商舖趁低吸納下，料可抵消一手市場的淡況，初步預期，9月整體樓宇買賣登記量有機會略為回升，按月看升近4%，上試4,930宗；而當落實減息後，料後市買賣登記量有力持續造好。

興勝創建6億蝕放西營盤酒店

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）再有酒店放售消息傳出。興勝創建持有港島西營盤干諾道西138號 THE CON-NAUGHT 酒店最新委託高力及萊坊(香港)招標放售，叫價由早前的10億減價至最新的6億元，減幅達40%，折算每間房叫價1,153.8萬元，呎價約1.44萬元，將於10月23日中午12時截標。

據悉，該酒店由興勝創建於2018年以7.3億元買入並進行翻新，現叫價較買入價低出1.3億元，蝕幅約17.8%。

總面積4.1萬呎 擁999年地契

高力香港資本市場及投資服務部主管翟聰表示，該酒店樓高29層，總建築面

積約41,705方呎，於2019年完成翻新工程，現共提供52個房間，每個均可飽覽維港海景。整幢酒店擁有999年土地契約，並連酒店牌照。

萊坊執行董事及大中華區私人客戶主管麥子興表示，儘管環球經濟仍處於不穩定狀態，酒店投資市場在過去兩季成績表現不俗。如今年2月初，由本地共居品牌 Dash Living 夥拍外資基金保德信 PGIM，以3.2億元承接上環皇后大道286號奧華酒店，平均呎價1.23萬元；反映出投資者對酒店市場的長期信心仍然很高，加上美國即將減息，料將吸引不少有意於購入酒店的用家及投資者入市。



◆西營盤 THE CON-NAUGHT 酒店叫價由10億減至6億元。

瑞銀：降存量房貸按息不利內銀

香港文匯報訊（記者 周曉菁）瑞銀大中華金融行業研究主管顏淵之昨在媒體交流會指出，內地存量按揭利率平均下降約1厘，而銀行存款利率不變下，對銀行的淨息差可能帶來11個基點的負面影響，並有10%以上的利潤負面影響。故若存量房貸利率減息成真，相信銀行將減存息以作對沖。從銀行利潤角度而言，目前並非完全放開轉按揭的最好時機。

近期有市場消息傳出銀行會下降存量按揭利率，允許消費者重新做轉按揭。她指出，大型銀行的按揭利率介乎2.1至2.3厘之間，存量按揭利率再降1厘會令同業競爭更加激烈，從而導致銀行股的利潤嚴重受到影響。她還指出，雖然大部分銀行的中期業績呈穩定趨勢，但實際上並不是很好。銀行撥備同比减少，才能讓淨利潤保持穩定。

成交量未必能彌補淨息差減

顏淵之展望指出，若內地現在允許存量按揭減息甚至轉按揭，會拖累銀行的淨息差表現，需視乎情況各銀行能否從「量」補回來，最好的情況是淨利息收入全年按年持平。她預計，貢獻營收的手續費收入部分，在第三季會按年降一成以上，第四季才有好轉。整體而言預計內銀今年營收難「變正」。

談及內銀股股價年初以來升近兩成，顏淵之解釋，很大程度上跟投資者追逐高股息相關，銀行在A股中的股息率約在5%，港股卻能達到7%以上。在其他一些行業較弱的情況下，轉投銀行高股息情有可原。銀行股即便上升或下降，也能長期維持比較穩健，且在可以預期範圍之內。

何超瓊：海陸空聯網為澳門搶遊客

香港文匯報訊（記者 帥誠 珠海報道）「新機遇·新活力—鳳凰灣區財經論壇2024」於9月2日至4日在橫琴粵澳深度合作區舉辦，一眾粵港澳大灣區政商界代表，在會上共探粵港澳大灣區新格局下高質量發展的新機遇。香港信德集團董事長何超瓊以信德集團投資澳門和珠海橫琴的經歷指出，琴澳融合是「制度之異」轉化為「制度之利」的成功典範，為大灣區發展摸索出一條方程式。中國旅遊集團（香港中旅集團）董事、總經理范雲軍則建議，香港特區政府及香港業界應立足香港，着眼大灣區，不斷加大旅遊全產業鏈投資布局。

在「澳門回歸25週年：粵港澳大灣區發展新格局」主旨演講環節，何超瓊回顧澳門回歸後，信德集團投資建設、推動澳門城市規劃建設以及經濟架構改革的經過。「我們不只是建房子、建商場、建酒店，更重要的是打造完善的、全方位為澳門旅遊業旅客增長提供最便捷服務的海、空、陸的聯網。」她說：「除了海路，港珠澳大橋啟用後，我們與中旅（聯合經營）過境巴士服務及陸上其他跨境交通，為進一步連接珠港澳做好我們的工作，而且我們也在香港國際機場創立一個海天碼頭，更是全球首個海天聯運的模式，將八個大灣區內港口與

香港國際機場連接起來。」

橫琴作支援 澳門經濟多元發展

何超瓊表示，大灣區具有一個國家、兩種制度、三個關稅區、三種貨幣，粵港澳三地的法律體系、制度規則、管理理念以及市場習慣各有差異。琴澳協作在過去幾年也是吸取了不同的經驗，才能把「制度之異」轉化為「制度之利」。「澳門的經驗為橫琴發展做模範，橫琴是澳門的發展後花園，為澳門經濟適度多元發展提供支援，琴澳為大灣區的發展摸索出一條對接方程式。當中有許多制度創新和先行先試的舉。」

中國旅遊集團鑰把握入境遊升溫

在中國旅遊集團（香港中旅集團）董事、總經理范雲軍看來，粵港澳大灣區具有「一國兩制三地」的特殊區位優勢，有非常獨特的人文環境，國際都市、異域風情、濱海度假多種要素融合，增添大灣區「一城多站」旅遊產品的吸引力。他列舉數據表示，去年所有訪港遊客中，有三成遊客選擇多個目的地。其中，海外長途遊客意願更加明顯，前往多個目的地的遊客佔比達到73%，當中「粵港澳大灣

區是最主要的目的地」。

他也坦言，粵港澳大灣區仍在建設之中，雖初具規模，但客源結構、人均消費國際化水平仍有待提升。然而，大灣區的潛力也在逐漸凸顯，「今年以來免簽政策擴容，供應鏈修復，帶動內地入境遊市場的升溫，前七個月全國各口岸入境外國人1,725.4萬人次，同比增長了130%。」

范雲軍認為，在此趨勢背景下，必然給大灣區帶來難得的機遇，而粵港澳三地協同合作，打造大灣區旅遊核心吸引力是關鍵。他建議，香港特區政府及香港業界應立足香港，着眼大灣區，不斷加大旅遊全產業鏈投資布局，包括做大在港酒店規模，打造跨境交通平台，優化存量、拓展增量，打造標杆產品等。

港發揮金融角色 為內企尋資金

香港的國際金融中心地位得到與會不少行業大咖和嘉賓專家的肯定，香港特區財經事務及庫務局副局長陳浩濂在演講中表示，特區政府將繼續實施一系列措施，包括為下調香港證券市場最低上落價位的建議進行公眾諮詢，為家族辦公室提供稅務寬免及一站式支持等，繼續發揮好香港國際財富及資產



◆中國旅遊集團（香港中旅集團）董事、總經理范雲軍 香港文匯報記者帥誠 攝

管理樞紐的重要角色。

香港上市公司商會總幹事黃明偉接受記者採訪時表示，內地企業到香港上市，在尋找資金、人才以及科研合作方面都會有更多便利，也有助於推動企業產品研發的成功。他也指出，近年受國際政治經濟形勢影響，一些內地企業在港獲取投資途徑受阻。「在這種大環境下，我認為企業應該更有耐心，也可以嘗試從銀行、發債等渠道去挖掘資金。」

他建議，內地公司赴港上市時應做好透明度的提升，通過舉辦股東會、見面會多介紹企業，同時充分展現企業在 ESG 方面的成就。又透露，接下來香港上市公司商會將為香港上市公司與內地上市公司創造更多交流合作機會。