

美聯儲有望本月中啟動減息，銀行資金成本下降，本港大型銀行亦積極部署搶按揭業務。市場消息指，中銀香港近期低調恢復為新造按揭提供少量現金回贈，按照貸款額規模提供0.1%至0.25%不等的回贈，貸款額越大回贈越高，逾千萬元物業回贈達到0.25%。業內分析指出，大型銀行樓按揭取態轉趨積極，對樓市是正面信息，料有助增加買家入市信心，帶動第4季樓市逐步在利好因素增加下回暖。有投行策略師指出，港銀若減息1厘，已可為市場節省數百億元利息支出，有利風險資產。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴

中銀香港昨日回覆查詢指，樓宇按揭是該行的核心業務，該行一直為有意置業的市民提供合適的按揭服務，協助市民安居置業。該行的按揭服務條件，會視乎貸款金額、客戶關係等多項因素而定。

### 施永青：現是入市好時機

中原集團主席施永青昨出席集團活動時表示，美國透過加息來壓抑通脹至2%的目標其實未達到，但因要維持就業及經濟動力，令減息成為大趨勢。美國減息對全球資金流向及美元匯價影響大，如港人往外地及內地消費的習慣，料將隨着減息令港元轉弱而改變。他相信只要有條件減息，香港銀行將會迅速作出反應。又認為，若利息回落，相信會令本港零售市道及樓市不再惡化，樓價再大跌的機會不大，惟短期一手盤仍然有供過於求的壓力，但由於發展商已減少投地，未來一手盤供應會減少，故此現時是用家入市好時機。

施永青稱：「香港經濟其實不錯，只是一些人放大了零售、餐飲業生意差的一面，影響投資氣氛。然而，香港經濟增長動力最主要是看金融、專業服務及進出口表現，今年以來這三方面的表現其實都不俗，因此本港樓價不應該『跌得咁多』。」他指出，息口回落租金上升，證明香港人負擔能力高，隨着定期存款息口降，買樓收租回報率漸吸引，只要供樓接近租樓，便會吸引市民轉租為買。

### 1個月同業拆息見一年新低

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，昨日一個月銀行同業拆息(HIBOR)報3.89%，連跌兩個工作日，是自去年9月4日(3.69%)後即一年的新低，市場料美聯儲即將於今個月減息，本港拆息將跟隨回落，銀行按揭業務資金壓力可進一步舒緩，料其他銀行或因應自身條件及息口走勢，改變其按揭業務策略，取態或將轉為積極。

曹德明相信，美聯儲減息在即，本港息口料將跟隨回調，加上日前多間銀行承諾加快按揭審批流程，增加市民入市信心，對樓按揭市場有正面支持。惟他提醒，現時各銀行不定時改變其按揭業務策略，其按揭息率及優惠回贈不一，建議客戶可貨比三家，選擇較多優惠的銀行承接按揭。

### 銀行轉積極 強化買家信心

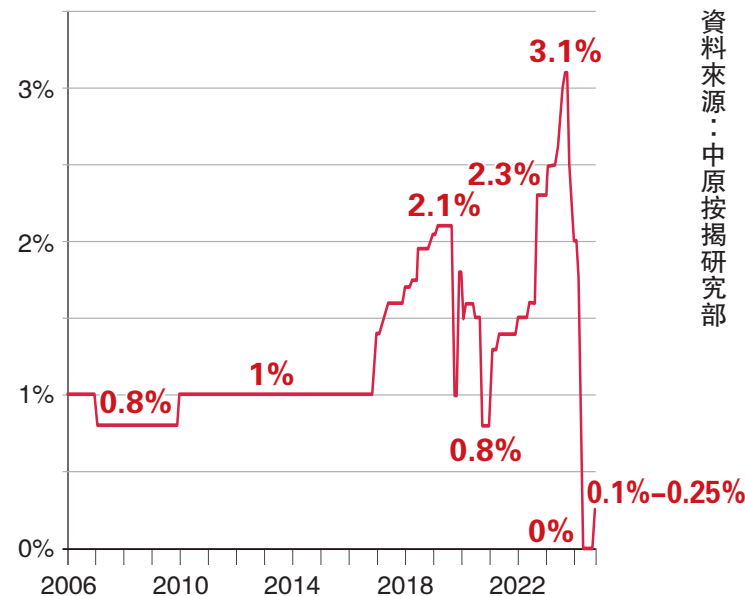
中原按揭董事總經理王美鳳指出，從銀行最近增加回贈、重推按揭預批、提出兩星期審批指標等，反映銀行樓按揭取態已復常並漸趨積極，相信當9月中美國展開減息步伐，第四季至明年息率有望逐步回落，銀行樓按揭積極性亦會進一步增加，有利強化買家入市信心。近日趁低吸納的買家開始增加，發展商亦陸續表態短期內加快推售新盤步伐，相信有助提升銀行樓按揭積極性，現時銀行樓按揭取態漸轉積極，料有助增加買家入市信心，帶動第四季樓市逐步在利好因素增加下回暖。

# 大銀行重啟回贈

# 樓市見底信號？

## 中銀回贈最多0.25% 預料更多銀行跟隨

### 銀行按揭現金回贈轉積極



### 業界對中銀新造按揭恢復現金回贈看法

#### 經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

◆ 美聯儲將於今個月宣布減息，本港拆息料將跟隨回落，銀行按揭業務資金壓力可進一步舒緩，料其他銀行或因應自身條件及息口走勢，改變其按揭業務策略，取態或將轉為積極。



#### 中原按揭董事總經理王美鳳

◆ 從銀行最近增加回贈、重推按揭預批、提出兩星期審批指標等，反映樓按揭取態已復常並漸趨積極，相信當9月中美國展開減息步伐，第四季至明年息率有望逐步回落，銀行樓按揭積極性會進一步增加，有利強化買家入市信心。



#### 星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝

◆ 美國預示降低利率，市場對於樓市的信心也隨之增強。香港銀行同業拆息(HIBOR)目前已跌至約3.89%，低於按息水平，意味着銀行的資金成本有所降低，進一步激勵它們推動按揭業務，預計中小型銀行也可能會陸續跟隨相應提高現金回贈，以在競爭中保持優勢。

## 維港·雙鑽每呎1.84萬 403萬入場

**閃亮登場價 \$16,328**

開放式 247平方呎

### 啟德維港·雙鑽首張價單資料

|        |                  |
|--------|------------------|
| 伙數     | 141伙             |
| 面積     | 247至493方呎        |
| 戶型     | 開放式至兩房戶          |
| 最高折扣   | 10%              |
| 折實價    | 403.3萬至1,024.6萬元 |
| 折實平均呎價 | 18,456元          |

◆ 中國海外地產游偉光(左)指，維港·雙鑽前臨都會公園，可覽啟德體育園、維港景致，屬項目優勢。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬美國本月啟動減息，多個新盤內爭相出擊，啟德區更成為「戰場」。中國海外旗下啟德前跑道區維港·雙鑽昨日傍晚公布首張價單共141伙，折實平均呎價18,456元，相比7月同區柏蔚森首批折實平均呎價17,188元高7.3%，亦比日前同區啟德·海灣加大折扣變相減價後的50伙折實平均呎價17,384元貴6.1%。項目247方呎開放式單位折實403.3萬元入場，則是區內僅次於柏蔚森及龍譽的第三低入場價單位。

### 首批141伙 現樓示位今起開放

中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港·雙鑽前臨都會公園，可覽啟德體育園、維港雙景致，屬項目優勢，目前區內已開售的項目，無法直接對標比較。又指，定價主要參考啟德跑道區向維多利亞港，以及啟德城中心面對啟德體育園的相關項目。

該盤首張價單共141伙，佔項目全數單位約20%，涵蓋開放式、一房及兩房間隔，單位面積247至493方呎，扣除最高10%折扣，折實價403.3萬至1,024.6萬元，折實平均呎價18,456元。位於九龍灣國際交易中心的展銷中心及現樓示範單位將於今天起開放予公眾參觀。該盤總共提供702伙，面積244至1,770方呎，經已取得入伙紙，預計入伙日期為明年3月底。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，維港·雙鑽首批單位訂價極具競爭力，由於項目提供不少戶型選擇，且入場門檻吸引，相信將搶佔市場焦點，預料買家中約30%為長線投

資客，租金回報約3.5至4厘水平。至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為該盤屬市價推盤，作為最接近啟德體育園的海濱區項目，入場價低於500萬元，料可吸引上車客及收租客。

### 柏蔚森III加推 中秋再減2.8萬

另一邊廂，鄰近維港·雙鑽、由新世界夥遠東發展合作發展的柏蔚森III昨亦加推30伙，並於本周六發售75伙。遠東發展地產總裁方文昌表示，加推單位屬項目優質海景單位，個別加價約1%。他又認為現已進入減息周期，相信會有更多買家考慮入市，對項目銷情有信心。

遠東發展營業及市務總經理陳富強表示，本周六發售的75伙，包括24伙一房戶、40伙兩房戶及11伙三房戶，除原有最高18%折扣外，新增中秋限時2.8萬元折扣(9月7日至10月6日)，合計折實價介乎459.8萬元至1,499萬元，折實呎價16,508至22,508元。而中秋限時折扣亦適用於柏蔚森I。

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，項目開售至今已售317伙，佔可售單位逾75%，套現逾21.8億元。

此外，受惠於廣州最新樓市政策放寬，廣州有別墅銀行首套房貸利率可低至2.9%，買家購入後首期亦只需付樓價的一成半。新地旗下廣州南站ICC·峻鑾推出全新長首期分期付款計劃，因應不同買家需求，因客制定專屬的首期分期付款計劃。峻鑾目前各項工程進度理想，首批業主明年第一季收樓。

## 淘寶擬增微信支付

香港文匯報訊(記者 周曉菁)內地互聯網巨頭加速互聯互通。據阿里巴巴(9988)旗下淘寶天貓表示，為提升消費者的購物體驗，計劃新增微信支付能力，將覆蓋全體淘寶和天貓商家。淘寶官網發布公告頁面，還包含上述意見徵集的投票。淘寶天貓表示意見徵集結束後，將進行平台規則調整。

騰訊(0700)亦表示，目前與淘寶平台商戶的功能適配正在開通中，具體上線時間請關注淘寶平台公告，並稱「微信支付始終秉持開放的合作理念，積極探索與各領

域之間的互通合作。」騰訊表示，此前微信支付已與包括銀聯雲閃付、京東(9618)支付、三大運營商旗下支付平台、數字人民幣等陸續開展支付互通合作，未來也將不斷探索，在保障交易安全的基礎上，持續為用戶提供便利。

據騰訊財報披露，截至6月末，微信及WeChat的合併月活躍賬戶數達13.71億。此前亦有知情人士透露，微信的市佔率略領先支付寶，比例約為3:2；從交易筆數來看，微信的份額更高，以小額交易居多。

## 「開研」開幕 促紡織可持續發展



◆ 創新科技署署長李國彬(右二)聯同H&M基金會Strategy Lead Christiane Dolva(右一)、香港紡織及成衣研發中心主任楊敏賢(左二)及香港紡織及成衣研發中心行政總裁葛儀文(左一)主持「開研」開幕典禮。

公關提供

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近年全球日益重視環境保護，然而紡織及時裝業被視為高污染行業，因此該行業如何實現可持續發展備受市場關注。香港紡織及成衣研發中心(HK RITA)與H&M基金會昨宣布，設立紡織生產及研發平台「開研」(Open Lab)，致力透過可持續的技術，徹底改變紡織及時裝業發展。

### 位於將軍澳創新園 佔地2萬呎

創新科技署署長李國彬昨聯同H&M基金會Strategy Lead Christiane Dolva、香港紡織及成衣研發中心主任楊敏賢，以及香港紡織及成衣研發中心行政總裁葛儀文攜手主持「開研」的開幕典禮。楊敏賢表示，「開研」的核心理念是促進科研成果於業界的應用，是推動行業整體合作的動力樞紐。她指，在政府創新及科技基金的支持下，香港紡織及成衣研發中心致力透過各項有關計劃資助的頂尖科研技術，開發可持續及可擴展的解決方案，應對氣候

變化所帶來的挑戰。

「開研」位於將軍澳創新園的先進製造中心，佔地20,000方呎，既是研發空間，亦是促進對話及知識共享的平台。據葛儀文介紹，「開研」由兩大部分組成，首先是包括對端升級回收生產線「創研坊」，為業界提供工業規模的技術示範和試驗，當中由人工智能驅動的智能服裝回收分類系統負責回收，並透過Green Machine 2.0將廢舊織物的聚脂和棉混紡進行大規模的分離，每日回收量可達1噸。另外，他表示組合研究空間「時尚未來研究所」專注於開發早期技術方案，其首個項目「耕織計劃」所設立的生產線，令水耕棉花種植至紡紗製衣的整個流程均不受地域限制。

另一方面，香港紡織及成衣研發中心表示，增強科研能力是「開研」的一大重點，致力培養年輕創科人才及初創企業，因此「開研」將舉辦挑戰賽，邀請各界就紡織可持續主題，提出具創意的解決方案。

## 中原啟動深港商辦投資節

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着美國減息周期快開始，加上深圳放寬港澳居民投資商業物業限制，中原(工商舖)夥拍深圳中原舉辦首屆深港商辦投資節活動。

### 推介8個港深非住宅鐵路項目

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，首階段將於本月在香港開展，10月再到深圳進行，涉及兩地8個寫字樓及工商樓盤，以沿着地鐵去投資為主題，香港樓盤售價約500萬至1,000萬港元，呎價約5千至1萬港元，深圳樓盤售價約

500萬至1,000萬元人民幣，每平方米1萬至5萬元人民幣。

他指出，參與的本港發展商包括新世界發展、麒豐資本、凱龍瑞集團中國香港及樂風集團，內地開發商為華潤置地、大中華控股、中糧集團及中集產城。在為期兩個月的活動中，中原會全力推介8個指定樓盤，香港項目包括長沙灣永康街83號、觀塘泓傲、荔枝角龍菁及大角咀Two Bedford Place，而深圳項目則分別為華潤前海大廈、大中華環球金融中心、深圳大悅城綜合體及太子灣、中集大城藝術中心。潘志明指出，下一步有機會舉辦澳門及珠海的投資節。