

# 啟德天璽·天開價平過7年前

## 首批182伙 折實平均呎價19668元

減息周期開始，發展商繼續低開推盤搶客，務求貨如輪轉。新地於2018年以逾251億元奪得的啟德商住地王、樓花期約9個月的天璽·天第1期昨公布首張價單共182伙，扣除最高13.5%折扣，折實平均呎價19,668元，相比同處啟德核心區於2017年9月推出的OASIS KAI TAK首批130伙折實平均呎價20,225元還要平2.75%，240平方呎開放式戶折實入場476.51萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

啟德天璽·天第1期



跑馬地 ONE JARDINE'S LOOKOUT



英皇國際旗下跑馬地 ONE JARDINE'S LOOKOUT 昨加推35伙，容祖兒（左）表示對樓盤觀感很好。旁為英皇集團主席楊受成親自介紹。

●新地副董事總經理雷霆（左）及總經理胡致遠。

新地副董事總經理雷霆形容，天璽·天第1期首批價錢屬於「核心超值價」，定價以樓盤的條件及市況釐定，同時重視買家所追求的性價比。他又指，減息周期開始，相信資深投資者會把握機會，購入值得長期持有的物業，現時是置業好時機，對樓盤銷情充滿信心。

### 476萬入場 周五收票

新地代理總經理胡致遠表示，天璽·天第1期首張價單單位分布于第3、5及6座，全屬 ELITE ZONE 單位(即空中花園以下5至30樓單位)，實用面積240至887平方呎，涵蓋7伙開放式戶、74伙一房戶、100伙兩房戶及1伙四房戶，扣除最高13.5%折扣，折實價476.51萬至1,763.8萬元，折實呎價17,015元至24,042元。他指出，該盤於本週三起對外開放示範單位，本週五起收票。

2018年5月新地以251.6億元中標此啟德商住地王(每呎樓面地價為17,776元)時，發展商當時預期，項目連地價在內的總投資額料達400億元，市場估計若往後開售要獲得一定利潤，估計每呎售價達3萬元或以上。可惜時移勢易，過去6年本港經過社會事件、疫情、加息等衝擊，樓價輾轉下挫，如今天璽·天第1期首批折實平均呎價只是19,668元，連成本呎價都未到。被問及首張價單開價能否帶來利潤時，雷霆回應指，項目分兩期發展，今批只是第1期的首批單位，直言「暫時未吐快

計好數」，強調銷售亦要重視買家追求的性價比。天璽·天共有1,490伙，為區內最高商住項目，基座設有商場，亦為區內唯一一個可連接港鐵站的住宅樓盤，項目分兩期發展，第1期共有906伙。

他又指，目前集團三盤齊發，北角海璇正招標發售中、元朗站The YOHO Hub II 快開售，啟德天璽·天第1期最快下月推售。展望後市，他相信，目前減息剛剛開始，料減息對樓市有提振作用，屬置業好時機。

### 英皇跑馬地新盤原價加推

另一邊廂，英皇國際旗下跑馬地 ONE JARDINE'S LOOKOUT 昨加推35伙，實用面積231至559平方呎，涵蓋一房至三房戶，扣除最高折扣率10%，折實價429.7萬至1,094.3萬元，折實呎價約17,088元至21,250元，折實平均呎價約18,689元，英皇國際副主席楊政龍表示，是次屬於原價加推，加推單位涉及中層單位為主。

他指出，項目累積錄得近4,000客戶參觀，並已累收約900票，部署月內公開發售。該盤將於本週五推出25伙招標，包括特色戶及四房戶，截標期為10月31日。項目近九成單位已推出應市。他指，項目的開放式單位將考慮保留作長線收租。今次樓盤更與英皇娛樂旗下「Oe:fect」概念店合作，在展銷廳特設「Oe:fect Zone」，由即日起到展銷廳參觀，填寫個人資料並符合資格的參觀人士即可試

### 啟德天璽·天第1期 首張價單資料

單位數目	182伙
實用面積	240至887平方呎
戶型	開放式至四房
最高折扣	13.5%
折實價	476.51萬至1,763.8萬元
折實平均呎價	19,668元
折實呎價	17,015元至24,042元

製表：記者 梁悅琴

玩藝人貼紙相機，每位參觀者可以獲得一次扭蛋機會，可獲旗下藝人周邊精品外，更有機會獲得5款珍貴演唱會黑膠唱片。

曾於跑馬地居住差不多25年的「樂壇天后」容祖兒昨亦到場參觀示範單位，更拿出支票簿作勢要立即簽票！她更指：「聽說租金回報可達6%-7%，深具投資價值，所以我認都會入票支持一下嘅！不過我媽咪先係財政大臣，我都要同媽咪商量一下先！」楊政龍笑言，祖兒對樓盤觀感很好，如果祖兒真係有興趣投資，新盤會由「明升價」，同時變為名副其實的「明星價」。

禹洲集團旗下西半山堅道48號 UPPER CENTRAL 落實於本週五發售首輪4伙，入場單位為12樓B室，實用面積167平方呎，折實價398.8萬元，折實呎價23,880元。

## 招商局廣場 約一半樓面獲預租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）招商局蛇口工業區控股在上環發展的首個全新智慧甲級寫字樓招商局廣場將於2025年中落成，近期，招商蛇口與招商金控成員企業招商海達保險、招商永隆保險已簽訂租賃意向書，上述兩家公司將分別承租香港上環招商局廣場2層、3層樓面。連同其他預租樓面，上環招商局廣場約50%樓面（約10萬平方呎）已獲預租。

### 曾作招商局總部

招商局廣場位於上環，項目地段及原辦公大樓於1978年購入，曾作為招商局總部使用。招商局廣場總樓面積約20萬平方呎，樓高約120米，標準層面積約9,000平方呎，定位為國際標準的甲級綠色智能寫字樓。項目經天橋步行約10分鐘可抵達IFC、四季酒店、中環街市及港鐵香港站等地標，前往港鐵上環站只需步行約2分鐘。同時，毗連港澳碼頭及跨境巴士站，連接交通網絡直通機場以至大灣區口岸。

招商局廣場以綠色建築為起點，致力採用合適的可持續建築設計標準，並將取得WELL國際健康建築標準、「能源與環境設計先鋒評級」(LEED)以及「綠建築評」(BEAM Plus)認證，務求在新世紀持續引領綠色健康發展。

項目更特別度身訂製智慧化管理網上平台及應用程式，覆蓋建築設備、資訊系統、自動化系統及綜合保安系統四大業務板塊，為用戶提供全方位智慧化管理服務。招商局廣場項目資產管理與物業管理將由招商局置地、招商積餘等公司協同合作。

## 北角渣華道321號放售 市價料10億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）人稱「磁帶大王」的資深投資者陳秉志持有的北角渣華道321號(前稱柯達大廈1期)全幢，透過世邦魏理仕招標放售，參考附近成交，物業市價料約10億元，呎價約6,500元。截標日期為今年12月5日中午12時正。

渣華道321號位處北角渣華道及健康東街交界，距離鯉魚涌港鐵站約5分鐘路程，鄰近甲級商廈包括英皇道633號、英皇道625號及K11 Atelier King's Road。物業於1985年落成，樓高13層，地庫車庫提供27個車位，特定樓層樓底約6.8米高，設有獨立出入口、大堂及停車場。買家購入全幢即可享大廈命名權及設置大型廣告牌，非常適合醫療機構、教育機構、宗教團體、政府機構、後勤部門等用家。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑玉健表示，渣華道321號地契以999年期批地，業主亦在早期以永久豁免書獲准可用作寫字樓及商業用途，適合各行各業。業主於2000年購入，持有24年來罕有公開招標放售，意向價已較高峰期大幅回落，預期將吸引不少機構用家及長線投資者出價洽購。

### 明輝中心全層連租約出售

另外，高力獲業主委託為獨家代理出售尖沙咀加連威老道94號明輝中心12樓全層及紅磡曲街33號全幢物業。明輝中心12樓全層總面積為13,020平方呎，已分契及分間為9個單位出租，出租率達100%，總租金收入約30萬，回報率接近4厘。意向價1億元，每平方呎7,680元。至於紅磡曲街33號全幢物業，總面積約7,000呎，住宅部分佔五層，共約5,000呎，現為學生居居公寓，由學生公寓營運商(iRent)所營運，一共有50個房間，地下店舖部分約2,000呎，分間為3個舖位，租客分別為麵店及花店等，每月總收入30餘萬。該物業將以「現狀」連租約及學生公寓營運合約出售，意向價9,000萬元，回報率可達5厘。

## 投資理財

責任編輯：卓賢

## 美元指數偏向下行 加元走勢向好

金匯動向 馮強 美元兌加元上週四向上逼近1.3650水平1個月高位之際迅速遭遇回吐壓力，在1.3535水平獲得較大支持跌幅放緩，本週初大部分時間處於1.3545至1.3580之間。加拿大統計局上週五公布7月份零售銷售按月攀升0.9%，是3個月以來首次上升，而7月份核心零售銷售則按月上升0.6%，連續兩個月回升，數據有助第3季經濟的開端表現，並符合加拿大央行7月份貨幣政策報告對第3季經濟將進一步改善的評估，同日美元兌加元受制1.3590水平阻力走勢偏軟。

### 加拿大通脹升幅放緩

另一方面，加拿大上週二公布8月份消費者物價指數年率攀升2%，較7月份的2.5%升幅放緩之外，更是2021年2月份以來最低升幅，數據接近加拿大央行對第3季通脹年率將放緩至2.3%的預測。此外，加拿大現

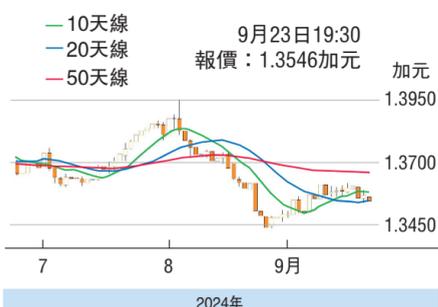
階段的通脹水平已位於加拿大央行1%至3%的通脹目標範圍，加拿大央行最近3次會議均有減息行動。

不過加拿大央行7月份貨幣政策報告掉頭上修第4季通脹年率預測至2.4%，預示通脹的下行走勢將於第4季趨於放緩，加拿大央行10月23日會議結果將充滿不確定性。隨着市場對美國聯儲局續有寬鬆行動的預期未有改變，美元指數偏向下行，預料美元兌加元將反覆走低至1.3400水平。

### 現貨金價再創新高

上週五紐約12月期金收報2,646.20美元，較上日升31.60美元。現貨金價上週五企穩2,584美元水平走勢偏強，重返2,600美元之上，本週初進一步上揚至2,631美元水平，再創紀錄新高。雖然美元指數本週初曾走高至101.25水平，但過去1周卻持續未能企穩101水平，依然是反彈乏力，支持金價上行。預料現貨金價將反覆走高至2,650美元水平。

### 美元兌加元



### 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走低至1.3400水平。  
金價：將反覆走高至2,650美元水平。

## 歐洲PMI數據疲弱 減息預期推低歐元

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美聯儲上週減息50個基點，而目前根據芝商所FedWatch，美聯儲利率期貨交易員預計到今年年底將降75個基點，並預計到2025年12月將降息近200個基點，這將使美聯儲政策利率到2025年底達到2.75%。接下來本週將有多位美聯儲官員發表講話，這將有助為未來政策路徑提供更多線索；其中重點包括紐約聯儲總裁威廉斯週四在一次會議上發表講話，美聯儲主席鮑威爾也將在會上發表預先錄製的講話；此外，本周的重要數據包括消費者信心指數、新屋銷售、第二季國內生產總值(GDP)終值、耐用品訂單，關鍵則會是周五美聯儲關注的通脹指標——個人消費支出(PCE)物價指數。

### 紐元技術超買 醞釀回調

紐元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數均已陷於超買區域，而匯價正走近8月底高位0.6298，亦即若短期未可闖過此區，料正醞釀着回調壓力。以8月以來的漲幅計算，38.2%及50%的調整幅度為0.6125及0.6075，擴展至61.8%的幅度則在0.6020。8月15日低位0.5970則為另一參考，下一個依據為8月5日低位0.5849。至於上方較大阻力估計為0.6330至0.64水平。

### 歐央行下月再減息機會增

歐元兌美元周一下跌，最新公布的採購經理人指數(PMI)數據顯示歐元區經濟形勢嚴峻，並助長了對歐洲央行今年將採取更多寬鬆政策的押注。歐元一度跌至1.11水平下方，進一步遠離8月底創下的13個月高位1.1201。歐元區9月企業活動意外大幅萎縮，因佔主導地位的服務業停滯，而製造業則加速下滑。數據顯示9月歐元區綜合採購經理人指數(PMI)初值從8月的51.0降至48.9，為2月以來首次低於50的分界線；服務業PMI從52.9降至50.5，製造業PMI從45.8降至44.8。交易員們現在預計歐洲央行今年將降息約42個基點，而上週預計

為約38個基點，這意味着他們認為歐洲央行10月份再次降息的可能性加大。

技術圖表所見，在月中兩日歐元兌美元明顯守住了1.10關口，但到近幾日則明顯居於1.12下方，在8月下旬匯價曾在此關口遇阻後回落，因此，隨着RSI及隨機指數均剛呈回落跡象，若然短線匯價尚未可突破1.12，則短線或有回調傾向，支持位先會回看1.1060及1.10，較大支撐料為1.0950及1.0880水平。至於較大阻力將會參考去年7月高位1.1275以至1.15關口。



●最新數據顯示歐元區經濟形勢嚴峻，並助長了對歐洲央行今年將採取更多寬鬆政策的押注。資料圖片

### 今日重要經濟數據公布

12:30	澳洲	央行利率決議，預測4.35%，前值4.35%
16:00	德國	9月Ifo企業景氣判斷指數，預測86.0，前值86.6
		9月Ifo企業現況指數，預測86.1，前值86.5
		9月Ifo企業預期指數，預測86.3，前值86.8
21:00	美國	7月聯邦住房金融局(FHFA)房價指數月率，前值-0.1%
		7月聯邦住房金融局(FHFA)房價指數年率，前值+5.1%
		9月消費者信心指數，預測103.8，前值103.3