

# 尚柏每呎 9278元 元朗近十年最平

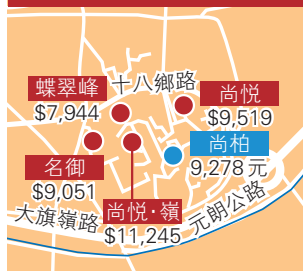
麗新發展潘銳民(右)表示,尚柏首張價單為「新盤見底價」。



## 元朗尚柏首張價單資料

單位數目	50伙
面積	265至488方呎
戶型	一房至兩房
折實價	242.91萬至460.32萬元
折實平均呎價	9,278元
折實呎價	8,614至10,663元

## 鄰近二手呎價



## 282呎 242萬入場 發展商代繳印花稅

減息後新盤空群而出，發展商繼續低開搶客。麗新發展位於元朗大旗嶺266號尚柏昨日公布首張價單共50伙，折實平均呎價9,278元，為今年6月屯門青山公路黃金海灣。意嵐後，今年第二個首張價單折實平均呎價低於1萬元的新盤，較附近屋苑尚悅、嶺二手呎價約1.1萬元平15%，相比同區柏濤於2015年10月首張價單之折實平均呎價9,806元再低5.3%，282方呎一房折實入場242.91萬元，亦為元朗區近十年來新低入場價，其中40伙一房折實價低於300萬元，印花稅只須100元，發展商會為首張價單買家代繳印花稅。

●香港文匯報記者 梁悅琴

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，尚柏定價回到十年前低價，平絕同區甚至全港一手市場，形容首張價單為「新盤見底價」，首批單位更可獲發展商代繳印花稅。項目昨天起收票，最快下周開售。

### 麗新：每呎成本逾9000元

尚柏首張價單共有50伙，面積265至488方呎，分別是40伙一房及10伙兩房單位，包括有3伙特色戶，扣除最高13%折扣，折實價242.91萬至460.32萬元。潘銳民指出，開價參

考附近二手樓價，直言比鄰近屋苑二手呎價1.1萬元平逾一成。他又稱，尚柏成本呎價逾9,000元，今次開價可謂「見血」。惟目前新盤市場競爭大，是次定價亦是隨行就市，雖然較成本計會有一定折讓，但發展商不是只做一宗生意，而是看整盤數，因此「好難講話蝕本」。

對於差估署公布8月樓價指數按月再跌1.7%，潘銳民認為，現時開始減息，中央亦出招支持樓市，相信樓價有機會反彈，年內成交量亦會增多。他續指，現時香港樓市為「買家

市場」，可以用有利價錢入市，發展商則需要以好價吸客。

### 美聯：較區內低逾兩成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，尚柏折實平均呎價較區內部分二手及新盤均低逾兩成，相信將受到上車客及長線收租客支持，預期投資佔比可達約兩成，入伙後呎租將達40元水平，租金回報約5厘。

中原地產新界西高級資深營業董事陳忠浩表示，尚柏首批單位開價創元朗區新盤約10年來入場價及均價新低，區內40年樓齡的舊樓及洋樓，現時造價亦要約300萬元，可見尚柏今批單位訂價便宜，極具吸引力。而且，今次單位未來租金回報亦見理想，附近屋苑同類單位呎租約45元，以入場單位計，租金回報料達6厘。

尚柏所在的元朗大旗嶺地皮，由麗新於2019年以近2.1億元力壓其餘3間入標財團奪得地皮，每呎樓面地價4,977元，項目屬於私人屋苑尚悅內的一幅空置校舍地，面積僅1.2萬方呎，可建樓面亦不足4.2萬方呎。麗新當時指，項目總投資額達5億元。

## BLUE COAST II 深穗推介 下周上載樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實夥港鐵合作發展黃竹坑站港島南岸Blue Coast II可望短期內推出，長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，項目將於下周上載樓書，而自本月16日啟動至今，已接獲約3,000宗查詢，其中本地客佔60%，約30%來自內地客，10%來自海外人士。

### 郭子威：期望提高內地客比例

長實營業部首席經理郭子威指出，本週六、日連同十一黃金假期將於深圳、廣州舉行10場Blue Coast II推介會，同時將成立30人專業團隊於售樓處解答樓盤資料，包括法律、銀行按揭安排等，期望進一步提高內地客百分比。

### 天璽·天逾千呎單位計劃招標

另一邊廂，新地代理總經理胡致遠表示，啟德天璽·天第1期過去兩日錄得逾8,500人次參觀。項目今日起收票，最快下周推售，初步計劃推出由32至50層樓的Peak Tower單位，面積約1,200至2,000方呎的大單位將於首輪推售期間以招標形式出售。新地會董事總經理謝文娟指，新地會將於本週六特設置業專題講座，更特設示範單位導賞活動，會員買該盤享1%折扣。

此外，新地夥港鐵合作元朗站The YOHO Hub II第6座首輪銷售120伙昨晚截票，初步估算共收到逾4,300票，超額登記逾34倍。

英皇國際銷售及市場總監柯穎豪表示，跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT鐵定於本週六發售85伙，受惠於減息因素及「明升價」所帶動，項目至今錄得近1,500個認購登記，超額認購16倍。經絡按揭及中原按揭為該盤買家提供H按揭優惠，按揭成數高達九成，按息全期低至H加1.3%，封頂息率低至3.875厘，現金回贈高達0.2%，年期最長30年。

### 太地柴灣海德園待批預售

此外，太古地產中華汽車合作發展位於柴灣中巴車廠重建住宅項目命名為海德園。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，項目目前正進行上蓋工程，以及待批出預售同意書中，將分期數落成，預計明年可獲批首張入伙紙。項目共有850伙，涵蓋一房至四房，另設特色大單位。

十一黃金周將至，資本策略旗下佐敦高臨推出國慶置業優惠，透過六大代理行購買單位的首3名買家，可獲贈約2.8萬元「千足黃金禮遇」。

## 樓價指數連跌4個月 8月再跌1.7%



差估署8月私人住宅售價指數見8年新低，今年累跌6.17%。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)差餉物業估價署最新數據顯示，8月私人住宅售價指數報292.1，按月跌1.7%，連跌4個月，為8年新低，而今年首8個月樓價則累計跌6.17%。世邦魏理仕香港估價及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，儘管樓價持續下降，但隨著美聯儲減息已經開始，住宅價格跌幅收窄，香港各大銀行已經調

低最優惠利率(Prime Rate)，這或支持住宅物業市場，預計短期內樓價將會穩定發展。

### 租金指數六連升 按月升1.13%

差估署中小型單位(100平方米以下)售價指數按月跌1.71%;較大面積單位(100平方米或以上)售價指數按月跌1.27%。另外，8月租金指數連升6個月，報197.5，按月升1.13%，按年則升6.81%。

郭偉恩表示，從中期來看，在目前貨尾單位較多的情況下，發展商可能會以折扣價格套現，這將對樓價構成壓力。而且，他預期發展商提供更多優惠及具吸引力的價格，對二手住宅市場造成一定壓力。

租金方面，郭偉恩指出在夏季期間，隨著非本地大學生抵港為新學年做準備，住宿需求通常上升，部分發展商甚至調整策略，由出售轉而出租，以捕捉強勁的租賃需求。從中期來看，住宅

租金的升幅可能會放緩，用戶可能會轉租為買，而發展商可能會將更多單位從銷售轉為出租，以增加出租住宿的供應。

### 新盤低價推 二手續受壓

利嘉閣地產研究部主管陳海潮則表示，8月樓價跌勢未止，主要受一手新盤仍以低價推出，令二手樓價持續受壓。綜觀8月下旬至9月上旬的實際情況，新盤低價開售的情況沒變，故9月樓價將再跌1%，預示第三季樓價跌幅有機會擴大至4.4%。

陳海潮續指，美國減息半厘及香港跟隨減息0.25厘，以至息口尚向下調空間，的確可刺激入市意慾，但料會先反映在交投量之上，暫未見可明顯扭轉樓價跌勢，最多只是緩和跌幅，如第四季得以偏向窄幅橫行，全年樓價料跌7%。不過，倘若新盤繼續低價開售，二手仍會受壓，則全年跌幅有機會擴大至近一成。

## 滙豐香港首發私營數碼債券

香港文匯報訊 滙豐銀行昨日宣布，成功發行首筆以港元計價的高級無抵押固定利率數碼原生債券，總額為10億港元。該行在是次交易中擔任獨家全球協理、獨家簿記行、財務代理、支付代理及過戶處，並提供HSBC Orion作為發行的分布式分類賬技術(Distributed Ledger Technology)平台。

### 總額10億港元 受英國法管轄

滙豐數碼資產及貨幣集團主管John O'Neill昨表示，透過HSBC Orion平台至今所展現的流動性和規模，有望吸引更多私營機構發行數碼債券。此筆債券同時亦是香港首筆受英國法管轄的數碼債券(English Law digital bond)，成為又一重要里程碑。

## 順豐集運跨境集運推優惠

香港文匯報訊(記者 蔡競文)淘寶日前宣布停止提供順豐的物流服務，僅保留菜鳥集運及直運的選項。順豐集運昨推新優惠，由內地集運倉合單寄至香港，首2公斤自取運費低至12.6元(人民幣，下同)，續重1公斤只需3.8元。派送上門運費首3公斤為30元，續重每公斤5.8元。

此外，客戶上午10點前合併訂單，最快即日送達。

## 新航今年客量或勝去年



楊志耀指出，新加坡航空客運、貨運大致已回到疫情前水平。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)航空業於疫後持續復甦，新加坡航空香港區總經理楊志耀昨日於傳媒午餐宴上指出，新加坡航空客運、貨運和旗下酷航的運力都恢復得理想，大致已回到疫情前水平，其他航空公司也恢復得很快，相信航班需求有強勁增長下，新航今年客量會與去年持平或更好。

### 優選經濟艙餐飲服務將提升

新航亦公布，今年全面提升旗下優選經濟艙(Premium Economy class)服務，包括升級餐飲選擇，以及全新旅行護理套裝等。

他指出，留意到港人熱衷外遊，特別是日本及韓國等地，新航將不斷評估需求狀況，審視會否提升運力，但暫時未有計劃開設新的長途航線。他又預計，機票價格會有下降趨勢，香港旅客能更實惠地前往更多的地是一件好事。

對於坊間經常將香港國際機場和新加坡樟宜機場比較，他認為兩者定位不同，不能直接比較，香港機場同時作為大灣區的交通樞紐，具備服務大灣區8,000萬人口的潛力。他希望兩個機場的營運成本可變得更實惠，使乘客毋須承擔高昂成本。

## 「一帶一路」稅收徵管論壇達廣泛共識

香港文匯報訊 為期三天的第五屆「一帶一路」稅收徵管合作論壇昨日在香港閉幕。來自近50個國家和地區稅務部門、13個國際組織和40餘家中外跨國企業代表共500餘人圍繞「深化稅收徵管合作 服務高質量共建『一帶一路』」主題，就提高稅收確定性、優化稅收营商环境、加強稅收徵管能力建設等多個議題進行深入探討。在各方共同努力下，論壇圓滿完成各項議程，達成一系列廣泛共識，並發布九項重要成果。

本次論壇上，各國稅務官員和國際組織負責人積極評價「一帶一路」稅收徵管合作機制在推動多邊稅收合作、服務全球稅收治理等方面發揮的重要作用。馬爾代夫稅務局局長哈桑·扎里爾說，非常榮幸成為「一帶一路」稅收徵管合作機制理事會成員，相信通過合作機制，將獲得更多學習交流的機會，推動健全完善國內稅收體系，不斷推進稅收徵管能力建設。阿爾及利亞稅務局

局長阿梅爾·阿卜德拉提弗表示，「一帶一路」稅務學院、阿爾及爾的成立，將為非洲稅務官員提供更多學習資源和機會，推動非洲國家稅收徵管能力提升。

### 香港總商會：有效增進稅企互信

香港總商會主席陳瑞娟表示，合作機制不僅推動各國稅務部門的互學互鑒，也為稅務部門和企業架起溝通的橋樑。特別是本屆論壇工商業稅收對話環節，稅務部門與參會企業圍繞稅收徵管數字化建設等有關問題進行了充分討論，有效增進了稅企互信，有助於共建和諧稅收徵管關係。

國際貨幣基金組織財政事務收入管理處處長黛布拉·亞當斯表示，非常支持合作機制建設繼續推進，也非常期待取得更大成果。國際稅收與投資中心主席丹尼爾·威特認為，合作機制成員國稅收治理參差不齊，各方需要通過合作機

制這個開放包容的平台，交流實踐經驗，不斷提高應對風險挑戰的能力。

中國國家稅務總局局長胡靜林率團出席論壇，其間與香港特區行政長官李家超進行會談，就加強香港與內地稅務領域互聯互通互鑒，助力提升粵港澳大灣區在高水平對外開放中的積極作用，推進高質量共建「一帶一路」溝通交換意見。

### 尼泊爾將舉辦下屆合作論壇

香港稅務局局長譚大鵬在閉幕式上致辭時表示，本屆論壇是共建「一帶一路」國家及相關國際組織、跨國企業深化稅收領域溝通交流、推進多邊稅收合作的重要活動，所達成的共識和成果，將有力提升各國稅收徵管能力建設，為全球經濟稅收治理貢獻更多力量。論壇閉幕式還宣布，第六屆論壇將在尼泊爾、第七屆論壇將在印尼舉辦。

## Klook:港人餐飲住宿趨平民化

香港文匯報訊(記者 蔡競文)疫情過後本港航班恢復正常，港人重新到海外旅遊，市場留意到對本地旅遊產品的影響。旅遊及體驗平台Klook香港及澳門區總經理岑皓祺昨表示，疫後復常的確對本地旅遊產品銷量有影響，包括Staycation「宅度假」的銷量。同時，市民消費模式也有改變，由過往選擇貴價的餐飲、住宿體驗，改為選擇較為平民的餐廳及住宿，以及更着重旅遊體驗。

### 外遊產品預訂量已超2019年

岑皓祺續指，疫後復常後該平台的外遊產品預訂量明顯增加，因為港人的報復式消費去旅行，

外遊產品預訂量已超越2019年水平。被問到有無上市計劃，岑皓祺表示該公司仍有上市計劃，惟暫未有具體時間表。

至於港人的旅遊模式方面，Klook早前的「港人尋找旅遊意義調查」指出，發掘嶄新的外遊景點和活動將成為今年下半年的主要趨勢。每五位受訪者中就有三位(60%)表示會跳出自己的外遊舒適圈，積極探索未曾造訪的國家或城市。此外，超過一半(55%)的千禧世代港人特別尋找另類甚至「隱世」的旅遊體驗。

旅客有目的地針對音樂、體育、文化等特定活動而出遊亦會為當地帶來正面的經濟影響。過半(51%)會因為這些活動而外遊的港人表示，他們在

當地的人均消費由港幣4,000至8,000元不等，類別涵蓋住宿、門票、活動周邊紀念品等，可見這些特別活動將為旅客和活動當地帶來互惠互利的效果。



Klook岑皓祺(左)表示，疫後復常的確對本地旅遊產品銷量有影響。