

灣仔壹嘉17伙劈價逾三成 開放戶折實750萬入場

部分單位連租約賣 4伙高層戶同日招標

市場對明年美聯儲減息預期轉趨審慎，加上香港一手樓供應量仍多，發展商為求加快清貨，願劈價求售。「賭王」四大梁安琪旗下尚嘉控股持有位於灣仔的現樓盤「壹嘉」，將於本周四發售最後21伙，當中17伙貨尾減價31.3%至36%（見表），16伙連租約售；扣除最高3%折扣，折實平均呎價24,914元，但仍比同區現樓「One Wood Road」於9月公布首批30伙價單折實平均呎價約24,807元略高約0.4%，316平方呎開放式戶折實入場750萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

壹嘉位於灣仔道109號，共有100伙，是先落成後賣樓的現樓盤，曾於2017年開價及進行首度開售，並將部分單位放租，至今已售出79伙。時至上周五，發展商決定於本周四發售最後21伙，當中4伙高層戶以招標形式發售；另外17伙以先到先得形式發售，該17伙調整了價格，減價31.3%至36%，連同最高3%售價折扣，折實平均呎價24,914元。

月租約1.8萬至2.8萬

根據價單顯示，該17伙減價單位，位於26至32樓的高層戶，實用面積316至420平方呎，涵蓋開放式及一房戶，減價前售價由1,126.3萬元至1,705.3萬元，上周五減價31.3%至36%，減價後售價773.1959萬元至1,140.909萬元，呎價24,468元至27,165元，連同60天付款享3%售價折扣，折實價750萬至1,106.68萬元，折實呎價23,734元至26,350元。當中16伙連租約出售，月租約18,000元至28,000元，呎租約60元至70元，租約期最近至2025年8月，最遠至2027年1月。

該盤同日推出4伙高層戶招標，分布於32至35樓，實用面積316至892平方呎，涵蓋開放式至三房戶，其中35樓B室連租約出

售，實用面積518平方呎，兩房連天台戶，月租約3.5萬元，租約期至2025年12月。

該盤於去年底曾修改價單，將個別單位原先享有最高13%折扣減至3%，即變相加價，個別單位更賣貴超過11%。如今又再劈價求售，反映發展商期望套現為上。

名日·九肚山1伙天台天池戶周五招標

另外，長實旗下沙田「名日·九肚山」加推1伙特色四房連天台的天池戶於本周五招標發售，單位為第2座25樓C室的天池海景大宅，面積1,228方呎，四房雙套連工作間間隔，內置樓梯上天台，天台面積為743方呎，設有私人泳池。發展商為買家提供自訂成交期及代繳印花稅，另可享48萬元傢俬禮券，此樓單單位更享2個車位優先認購權。

新盤成交方面，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，集團牽頭發展的啟德「天瀾」昨以招標形式售出第5座22樓B室，四房間隔，實用面積1,382平方呎，成交價5,226.3萬元，呎價37,817元。資本策略旗下佐敦「高臨」自推出全新付款計劃及代繳印花稅置業優惠以來，兩周內累售約11伙，昨日以872.3萬元售出1伙兩房戶，單位為A2座29樓H室，實用面積約382平方呎，呎價約22,835元。



灣仔壹嘉17伙減價單位資料

單位	實用面積	減價前售價	最新售價	減幅	呎價
26樓B	316平方呎	1,126.3萬元	773.2萬元	-31.3%	24,468元
26樓C	316平方呎	1,126.3萬元	773.2萬元	-31.3%	24,468元
27樓B	316平方呎	1,147.4萬元	781萬元	-31.9%	24,715元
27樓C	316平方呎	1,147.4萬元	781萬元	-31.9%	24,715元
28樓A	420平方呎	1,600萬元	1,073.8萬元	-32.8%	25,567元
28樓B	316平方呎	1,189.5萬元	796.8萬元	-33%	25,216元
28樓C	316平方呎	1,189.5萬元	796.8萬元	-33%	25,216元
29樓B	316平方呎	1,189.5萬元	796.8萬元	-33%	25,216元
29樓C	316平方呎	1,189.5萬元	796.8萬元	-33%	25,216元
29樓D	420平方呎	1,600萬元	1,073.8萬元	-32.8%	25,567元
30樓A	420平方呎	1,631.6萬元	1,118.0萬元	-31.5%	26,620元
30樓B	316平方呎	1,231.6萬元	804.9萬元	-34.6%	25,471元
31樓C	316平方呎	1,252.6萬元	813.0萬元	-35%	25,729元
31樓D	420平方呎	1,663.2萬元	1,118.0萬元	-32.7%	26,620元
32樓A	420平方呎	1,705.3萬元	1,140.9萬元	-33%	27,165元
32樓C	316平方呎	1,284.2萬元	821.2萬元	-36%	25,989元
32樓D	420平方呎	1,705.3萬元	1,140.9萬元	-33%	27,165元

註：部分數字經四捨五入

財庫局：無抵押個人貸款研設借款上限

香港文匯報訊 財庫局局長許正宇昨在網誌指出，社會近年來十分關注過度借貸問題，特別是涉及外傭和低收入人士的無抵押個人貸款，財庫局正循着對放債人的規管及加強宣傳教育等多方向擬定具體措施，包括設立無抵押個人貸款借款上限等，加大力度處理過度借貸問題和加強保障市民權益。局方計劃於明年上半年展開有關諮詢。

許正宇表示，政府2021年新增了一項有關評估借款人負擔能力的牌照條件。要求放債人在訂立任何無抵押個人貸款協議或在無抵押個人貸款協議下批出任何大幅增加的貸款額之前，必須評估擬借借款人或借款人按照貸款協議還款的負擔能力，並充分考慮負擔能力評估的結果。2022年，政府下調了法定貸款利率上限（由年息60%降至48%）及敲詐性利率的門檻（由年息48%降至36%）。

研以月入作基準 具體待擬定

他指出，為加大力度處理過度借貸問題，政府正研究根據借款人的每月收入作基準，設立無抵押個人貸款的借款上限。舉例來說，若借款人的每月收入低於某一水平，放債人可批出的無抵押個人貸款不能多於該借款人月收入若干比例。政府正擬定有關每月收入及借款上限的具體水平。

許正宇續指，根據放債人牌照條件，在貸款申請時有提供諮詢人的情況下，放債人須在訂立任何貸款協議之前，要求擬借人提供由諮詢人簽



●許正宇（圖）在網誌指出，財庫局正研究設立無抵押個人貸款借款上限等，加大力度處理過度借貸問題和加強保障市民權益。資料圖片

署、確認其接受為擬借人擔任該貸款申請諮詢人的同意書，並在貸款協議內夾附該同意書。該牌照條件亦清楚述明，諮詢人是指在自願情況下並應放債人要求，就該貸款申請提供有關擬借人資料者。

將加強貸款諮詢人保障

他補充，2021年，政府優化了有關牌照條件，如放債人獲告知或知悉貸款諮詢人的書面同意書並非由該諮詢人簽署，放債人必須立即停止使用該諮詢人的資料，以加強打擊諮詢人

個人資料被不當使用的情況。此外，根據放債人牌照條件第10條，放債人及其收數人士只可向法律上被視作欠下放債人債項者追討債項，不得試圖直接或間接地向其他任何人追討債項。放債人及其收數人士在試圖尋找債務人時，不得騷擾任何人，也不得採取不合法或不當的收數手法。

許正宇稱，政府正擬定具體措施，包括研究規定放債人收到貸款諮詢人的書面同意書後，須主動向諮詢人核對同意書的真確性，以加強保障貸款諮詢人。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）特區政府早前公布發行基礎建設零售債券，認購期由今日（26日）早上9時起至12月6日下午2時結束，香港居民可透過配售銀行、證券經紀或香港中央結算有限公司認購。是次基礎建設目標發行額200億元，可酌情將發行額提高至最多250億元，保證息率不少於3.5厘，每手1萬元，最高配發金額設定為每位投資者100萬元，即每位投資者最多可獲配100手債券。基礎建設將於12月17日發行，於12月18日在聯交所上市，可在二手市場買賣。

聯席安排行中銀香港個金產品總經理周國昌表示，相信今次債券發行將受到市場歡迎，因市場預期未來1至3年將會緩慢減息，購入債券可鎖定未來3年回報。現時銀行定存息率亦回落至約3厘水平，因此基礎建設3.5厘息率屬於吸引，建議投資者若資金較多，可認購15至20手。他又指，政府已累積多年發債經驗，相關債券已被市民熟悉，過往亦見不少客戶再次認購政府債券，亦相信能夠吸引更多新客戶，預計今批債券認購人數或多過去年底綠債發行的30萬人，線上申請比例料達八成。

滙豐銀行大中華市場外匯固收交易部主管黃子卓表示，美國聯儲局於9月及早前減息合共75基點，今次基礎建設債券較早前銀債保息率減50基點亦屬合理，預期未來短債會受歡迎。估計2025年短債是其中一項表現最好的資產。

多間銀行及券商紛推基礎建設認購優惠，中銀香港打全免牌，豁免認購及持有基礎建設零售債券的所有相關費用；滙豐指客戶透過流動理財、網上理財、電話理財及分行遞交認購申請，可獲豁免共八項收費；渣打香港為客戶提供6項收費豁免；恒生銀行除了提供8項費用豁免優惠，更推出網上買債大抽獎，有機會贏5,000元禮品卡。

券商亦加入搶奪，推認購優惠。耀才證券為所有新舊客戶提供「13免」優惠兼送藍籌股；致富證券則提供「11免」優惠並蘋果股票；富途證券亦加入戰場，提供最高「11免」優惠。另3券商提供借錢抽債，除了耀才外，輝立證券為客戶提供零本金認購優惠：免開展利息、免按金，以及0手續費等。

「信資通」自今年4月26日開始提供服務，至今運作暢順。由單一信貸資料服務機構營運的舊平台過渡至「信資通」的「信貸資料平台」已按計劃於11月24日完成，新舊平台並行模式於同日結束，標誌着香港個人信貸資料服務市場發展的一個重要里程碑。

「信資通」即多家人信貸資料服務機構模式，目的為引入市場競爭，減低因市場只有一家個人信貸資料服務機構而衍生的營運風險，並提升香港個人信貸資料服務機構的服務水平，惠及消費者。

「信資通」自今年4月26日開始提供服務，至今運作暢順。由單一信貸資料服務機構營運的舊平台過渡至「信資通」的「信貸資料平台」已按計劃於11月24日完成，新舊平台並行模式於同日結束，標誌着香港個人信貸資料服務市場發展的一個重要里程碑。

基建債今起認購 最多可入100手

專家建議認購15至20手

銀行券商各出優惠吸客

新舊平台並行模式結束

個人信貸資料服務 完成過渡至「信資通」

恒指55年回報127倍 最初藍籌僅剩4隻

香港文匯報訊（記者 岑健樂）恒生指數（下稱「恒指」）於1969年11月24日推出，剛過去的周日是其正式推出55周年的紀念日。恒指公司昨發表網誌指出，恒指由第一個正式交易日收於158.5點，2024年10月31日升至20,317點，自推出以來累計回報率接近127.20%。另外，隨着香港經濟經歷不同的階段，最初恒指33隻成份股中，截至2024年10月底，僅有4隻仍維持其成份股地位。

恒指公司指出，恒生指數55年來已發展成為海內外知名且獲廣泛引用的香港股票市場指數。恒指成份股由1969年推出時由33隻成份股組成，截至2024年10月底，擴展至由82隻成份股組成，恒指的市值覆蓋率及成交額覆蓋率分別達67%及62%，旨在反映香港股市整體表現。

恒指今年首十個月漲19%

歷經最近四年的調整後，以恒指為代表的香港股市在2024年重拾強力反彈。在美國降息和中國內地出台政策的刺激之下，恒指在2024年前十個月漲幅達19%。截至2024年10月31日，恒指的股息率為3.6%，市盈率為12倍。

恒指公司續指，自1969年11月24日推出起，

恒指成份股都會進行定期調整，以反映不同板塊的重要性，並緊貼香港與內地之間愈來愈緊密的經濟聯繫。成份股數目的第一次重大變化發生在2006年，即恒指推出37年後。當時恒指開始納入H股公司作為成份股，作為臨時措施將成份股數目上限提高至38隻，其後再進行多次優化。恒指公司於2021年進行了最近一次重大優化，其中包括將成份股數目增加至最終目標100隻。

另一方面，隨着香港上市公司在市場競爭中歷經合併、收購及私有化，不少成份股進進出出。



●恒指昨收報19,150點，跌78點。中通社

恒指於1969年推出時的33隻成份股（詳見配圖）中，僅有4隻成份股仍維持其成份股地位（截至2024年10月底），這四家公司是中電控股（0002）、中華煤氣（0003）、滙豐控股（0005）以及電能實業（0006）。

1969年恒指的33隻成份股

聯合企業	香港電燈*	連卡佛'A'
中華電力*	香港置地	南洋紗廠
均益倉	香港信託'A'	生力啤酒
城市酒店	電話公司	南海紗廠
牛奶公司	電車公司	天星小輪
青洲英坭	香港九龍倉集團	太古洋行'A'
香港中華煤氣*	香港油麻地	聯業紡織
大酒店	和記企業	會德豐'A'
港機工程	怡和	會德豐船務'A'
滙豐控股*	怡和證券	屈臣氏
黃埔船塢	九龍巴士	永高公司

註：*為現有成份股 資料來源：恒指公司數據截至2024年10月31日