

政經陰霾樓市用家主導 大小型新盤表現大不同

峻源僅沽9伙 匯璽Ⅲ收1800票超額7倍

用家市場主導下，大碼及中小型新盤表現兩極。中信泰富旗下入場費最低也要1500萬起標的馬鞍山峻源，昨日首推42伙（12伙公開發售、30伙招標），銷情慢熱，市傳沽出9伙或佔21%。其中，透過公開發售僅得3伙，佔25%。無論售出伙數及比率均是今年最差新盤。另主打中小型戶的新地（00016）南昌站上蓋匯璽Ⅲ，挾時光倒流價號召反應持續踴躍，市傳3日累收約1800票，超額近7倍。

大公報記者 梁穎賢

用家主導及中小型新盤仍是市場主流購買力下，峻源自公布售價後，市場反應慢熱，發展商亦變陣將首批價單中部分轉作招標，昨日推出42伙，包括12伙公開發售30伙招標。由於連日只收逾200票，銷售場面冷清屬意料之內，現場只有代理。

本月一手交投料錄2000宗

據市場消息指，揀樓程序迅速結束，截至12時半售出9伙，佔全日推售42伙的21%，當中只3伙透過價單售出，佔公開部分的25%，其餘6伙透過招標出售。若以總銷情9伙計，是去年龍床盤屯門菁雋首日售出2伙後，過去9個月來再現首日銷量單位數的新盤，而銷售比率亦是今年最差。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行峻源的出席率5成，用家佔約8成，項目供應以大型單位主導，銀碼約1500萬元以上，由於買家以用家為主，傾向入市優質貨，屬意以抽籤形式入市較高層優質海景單位。料中秋節假期內，招標單位成交將陸續增加。

近日市場氣氛有好轉，歐洲央行宣布減息，正式進入負利率時代，預計美國亦會減息，對市場有正面影響。

本月新盤市場起動，多個新盤接連推



▲中原地產亞太區副主席陳永傑預計，本月一手可錄約2000宗

出，預計全月一手可錄約2000宗，同時亦要視乎中美貿易戰進展及香港局勢變化。現時新盤訂價若對比6月份高位有約兩成折讓，銷情反應會相當熱烈，現時剛性需求仍然強大，若市場氣氛持續向好，將有機會帶動中產換樓鏈及投資者入市。

匯璽Ⅲ或今加推 最快周四賣

另邊廂，主打細單位、折盡入場費600萬元的匯璽Ⅲ，新地以時光倒流價促銷大收旺場，連日參觀及入票反應踴躍，現樓參觀再現人龍，人龍再由樓盤平台排到落地面。市場消息指，匯璽Ⅲ累收約1800票，超額6.7倍。此外，項目有機會今日加推兼公布銷售安排，最快可於周四開賣。

▶市傳匯璽Ⅲ有機會今日加推兼公布銷售安排，最快可於周四開賣



項目	發售伙數	售出伙數	比例	開賣日期	發展商
馬鞍山峻源	42(12伙公開發售)	9	21%	9月14日	中信
將軍澳日出康城GRAND MARINI	182	133	73%	9月11日	會地
將軍澳日出康城MARINI	500	435	87%	8月30日	會地
荃灣映日灣	354	354	100%	8月17日	億京
屯門菁雋	344	339	98%	7月15日	佳源及波叔家族
大埔白石角朗濤	238	238	100%	7月27日	鷹君
屯門OMA OMA	229(193伙公開發售)	137	60%	6月30日	永泰
將軍澳日出康城GRAND MONTARA	504	504	100%	6月29日	會地
屯門御半山Ⅱ	130	118	近90%	6月23日	新地
屯門臻頤	130	120	逾93%	6月23日	新世界

大公報整理

二手狂劈

樂信臺劈近兩球沽 映灣園半月冧55萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：大碼新盤反應慢熱，二手同樣無運行，要劈出生天。西半山樂信臺狂劈近2球或10%始以1688萬元易手；另東涌映灣園呎價撻落9000元創一年新低後，3房最新造價670萬元，半個月冧價55萬元，創同類年平新低。

利嘉閣分行經理何詠詩透露，西半山樂信臺1座低層D室，實用面積約746方呎，3房1套間隔，望開揚景。本月初放盤1880萬元，其後減至1688萬元交吉易主

，減價192萬或10%，呎價約22627元。據悉，原業主2006年4月以533萬元購入，持貨13年帳面獲利約1155萬元，升值逾2倍。上述為樂信臺本月首宗成交。屋苑現時約有20個單位放售，最低入場費由約1700萬元起。

映灣園一伙3房繼日前呎價險守9000元創一年新低後，再錄低價。2座低層D室，3房間隔，實用608方呎，成交價670萬元，呎價11020元，比對上月底同類型成交725萬元，半個月相差55萬元，創年半新低。

另有業主趁單位鬆綁出貨割禾青。美聯營業經理林志堅指，將軍澳海翩滙額外印花稅（SSD）陸續期滿，業主傾向止賺離場。3座低層H室，實用271方呎，業主為投資者，收樓後收租至今，見SSD期滿鬆綁，於8月初放盤叫價600萬元，適逢有日出康城MARINI向隅客轉投二手，卒以575萬購入長線投資，呎價21218元。業主2016年9月一手價325.9萬元買入，獲利249.1萬或逾76%。

是次為海翩滙本月第二宗SSD期滿成交。

財經分析

大公報記者

李靈修

8月份消費者物價指數（CPI）同比上漲2.8%，雖與7月持平，但高於市場預期0.2個百分點。豬肉價格再次扮演最大「不穩定因素」，上月環比大漲23.1%，同比大漲46.7%。超級豬周期還帶動了其他食品價格的飆升，8月份牛肉、羊肉、雞蛋等的價格環比分別上漲4.4%、2.0%和5.9%。

但與此同時，CPI籃子裏的非食品價格增速卻在顯著下行。8月份非食品價格同比上漲1.1%，增速較7月回落0.2個百分點，並連續第五個月回落。這也意味着，CPI上行主要源於供給側衝擊，而非來自需求端的拉動。甚至可以說，國內總需求

降準之後期待降息

在進一步萎縮。

這一趨勢在生產者物價指數（PPI）數據上反映得更加明顯。8月份PPI同比下降0.8%，同比增速已經連續兩個月負增長，且幅度日趨擴大。PPI萎靡不振是內外因素夾擊的結果。外部方面，中美貿易談判仍不明朗，但關稅衝擊對各個產業的影響已逐步顯現。內部方面，監管層對房住不炒國策貫徹堅決，樓市投資下行確認，而房地產的上下游延展性極強，從建材到裝修、家電的需求也勢必萎縮。

更須注意的是，PPI的大幅下降將會快速推升企業實際利率水平，增加實體經濟的融資成本和債務風險。而企業經營環境的惡化又會引發裁員潮，增加就業市場風險。

疊加7月份社融、信貸、廣義貨幣（M2）數據的全面回落，中國下半年的經濟下行壓力加大。在此背景下，監管層理



▲上月超級豬周期還帶動了其他食品價格的飆升 新華社

應加大逆周期政策的力度，在降準之後降息預期升溫。貸款市場報價利率（LPR）改革完成後，人行未來有可能通過公開市場操作降低中期借貸便利（MLF）利率，通過新的利率形成機制引導銀行貸款利率的下行。

看好大灣區 36%歐美企將擴港業務

【大公報訊】記者李永青報道：香港貿發局調查顯示，雖然中美貿易摩擦不斷升溫，但受訪歐美公司仍越來看越好粵港澳大灣區的前景，當中很多更計劃擴充在香港的營運規模，更好地把握源源湧現的市場機遇。同時，受訪公司也對香港的專業服務行業充滿信心，相信可倚賴他們解決發展初期各種與跨轄區制度差異有關的問題。

62%受訪公司表示，過去12個月他們的香港營業額當中，最多20%是源自大灣區。令人欣喜的是，95%受訪公司相信，未來3年，隨着大灣區各市聯繫日趨緊密，他們的相關收益會和現有水平相若或上升。

事實上，大部分受訪公司認為，在新的發展規劃下，他們可覆蓋的地區市場將大為增加，香港業務的規模將因而壯大。

大灣區市場日益龐大，超過一半受訪公司認為，就具體的新興機遇而言，以香港為總部的專業服務供應商擁有最佳的發展前景。



▲外資看好粵港澳大灣區的前景 資料圖片

其他預料可受惠的行業或活動包括消費品供應商（獲25%受訪公司選擇），採購（22%），工業產品、服務及技術業務（18%），以及投資及開設研發設施（11%）。

專業服務供應商前景最佳

上述結果大致對應受訪公司的現行策略。為更適切地服務大灣區市場，36%受訪公司表示會擴充香港現有業務的規模，7%表示正考慮增設新的業務職能，特別

是營銷、人力資源管理及業務發展服務。不過，綜合而言，53%受訪公司表示至今未有計劃為把握大灣區機遇而調整業務策略，或是有關計劃尚未落實。

調查又問到受訪公司預期在初次進入大灣區市場時會遇到什麼挑戰。結果顯示，受訪公司覺得最大的障礙是了解及配合粵港澳三地法律法規的差異（58%）；政策不夠明確公開（40%）；資訊流通及安全（29%）；知識產權保護（25%）；以及跨境資金流動（25%）。

就應對在大灣區拓展業務時遇到的挑戰及減低風險而言，受訪公司相信香港的專業服務供應商可助他們一臂之力，尤其是一些經常與中國企業及國際同業溝通合作的專業人士。在香港各種專業服務中，法律及爭端排解（45%）預料受惠最大，隨後是會計（31%），以及銀行及金融（31%）。

是次調查於今年4至5月以問卷形式進行，藉此了解在香港營商的歐美公司如何以商業角度看待大灣區的發展。



▲賈躍亭為了造車拖垮上市公司樂視，令樂視陷入債務風波 網絡圖片

年內三次流拍 賈躍亭最值錢資產放返貨架

特稿

【大公報訊】賈躍亭作保證人，債權方為中國信達資產的北京三里屯世茂工三項目，在樂視債務風波後，今年來已經歷三次法院拍賣流拍，早前再次成為貨架上的待售資產之一。除該項目外，債權抵押物還包括樂視北京公司旗下兩公司的100%股權。據了解，該項目雖然有人致電諮詢，但還沒有意向投資人遞交材料。

世茂工三項目位於北京市朝陽區三里屯工體北路，由世茂集團發展，集商業、酒店、寫字樓於一體的城市綜合體項目。樂視於2016年5月，斥資29.72億元（人民幣，下同）收購該項目。此後，於2016年11月18日，樂視北京公司將持有該項目的北京財富時代和百鼎新世紀股權，抵押予中信銀行，兩間公司的股權份額均為10.1億元。後來因樂視無力還債，世茂工三項目遭法院查封，北京財富時代全部股權進入了司法拍賣程序。

2019年1月，阿里拍賣平台掛出北京財富時代全部股權第一次拍賣信息。當時該項資產評估值約為32.89億元，起拍價約為23.02億元。此次拍賣雖然吸引了6萬多人圍觀，但最終無人報名而流拍。此後的4月和6月，又進行了兩次拍賣，起拍價格已下降了逾1億元。但是時至8月1日，第三次拍賣也以流拍告終。

經歷三次流拍之後，債權方中國信達開始籌劃轉讓相關債權。今年8月26日，北京金融資產交易所掛出關於樂視北京公司債權招商信息，據披露，截至2019年6月30日，樂視北京公司作為債務人的這些債權總額約為19.65億元，其中債權本金約為16.66億元，債權利息約為2.99億元。

債權糾紛複雜 觀望情緒濃

第一太平戴維斯華北區市場研究部負責人、助理董事李想認為，世茂工三背後債權糾紛比較複雜，在前景不清晰的情況下，很多投資機構採取觀望態度。他解釋，項目寫字樓已經散售，商業零售部分主要以餐飲、幼教為主，引入的品牌略顯低端，且零售部分有很多大面積空置，人流量不足。而其酒店式公寓板塊雖然運營不錯，但也是以小業主為主，產權過於分割。整體來講，世茂工三作為城市綜合體，經營不是很理想。

李想進一步指出，世茂工三的產權，其辦公、商業類的屬性使面積受到分割，沒有統一的業權，為「小業主」態勢。而在很多小業主把持產權的情況，大大增加了統一管理的難度，這也會導致其投資價值不足，資產出現貶值。因此機構投資者無意購入該債權和產權都很複雜，且前景不清晰的項目。