

# 新盤開門紅 MONACO首輪145伙搶清

## 即晚加推加價4.7% 周四133個單位應市

頭炮響亮

今年頭炮新盤、會德豐旗下東九啓德MONACO，昨首輪推售145伙即日沽清，套現逾16.3億元。磚頭保值概念下，多達9組大手買家入市，發展商即晚加價加推100伙應市，並敲定本周四第2輪銷售133伙。有經濟學者指，股市引發的財富效應利好一手樓市，在持續量寬之下，料今年一手市場會跑贏二手。

大公報記者 林惠芳

MONACO昨午於尖沙咀售樓處進行揀樓，大批准買家提早排隊候候，開賣不足3小時已售出逾半數單位，其中2A座A室（762方呎）及2A座E室（673方呎）的3房戶型率先沽清，反映市場對大單位需求殷切。項目首輪145伙於開賣約5小時內全數沽清。

據悉，昨日共有9組大手買家，合共涉資逾2.4億元，其中有2組各自買入3伙，分別涉資3790.2萬元及2470.4萬元。不少買家為會德豐旗下其他樓盤的業主，今次購入同系項目作投資收租用途。

### 豪客斥近4000萬掃3伙

為回應需求，MONACO旋即加推100伙，折實平均呎價24409元，較昨日發售之單位均呎上調約4.7%，今批加推折實呎價23082至26396元，折實售價662.8萬至1810.1萬元。發展商亦隨即推出銷售安排2號，安排於本周四發售，涉133個單位，包括13伙招標單位，而價單發售的120伙折實平均呎價24216元。對於MONACO首批沽清，會德豐地產常務董事黃光耀表示對銷情感到十分滿意，遂即晚落實加推滿足向隅客需求。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行出席客戶有4成屬投資者，包括一位新界區買家「一客三食」，打算作自住及投資用途。他預期，該盤落成後呎租料約45至50元，回報率約2.5厘。



▲黃光耀（左一）表示，項目登記數字屬啓德近3年收票量新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月樓市氣氛好壞參半，二手交投雖造好，惟疫情起起落落，影響新盤推售步伐，幸中美關係好轉，市場購買力不減，若計及日出康城項目，本月一手成交量料約1500宗。

### 餓盤多月 造就墟市場面

本港經濟學者、冠域商業及經濟研究中心主任關焯照認為，近年各國進行量化寬鬆，資金氾濫引發環球股市上升，最近數月股票市場尤其造好，個別科技股價呈倍數上漲，財富效應令富人更富，實力投資者更願意入市買樓，由於他們普遍屬意購買全新一手樓，加上去年受疫情影響，多個新盤押後至今年推出，市場「餓盤」已多個月，造就今次新盤再次萬人空巷場面。

他相信，今年樓市走勢關鍵在股票市場，只要股災沒有出現，新盤將繼續吸引投資者和用家捧場，整體表現會跑贏二手樓。

## 慈父購3房 FULL PAY贈愛女

買家心聲

【大公報訊】記者林惠芳報道：啓德MONACO不但吸引實力投資者入市，有慈父更一筆過付款買樓，作為愛女安樂窩。

買家丁先生（圓圖）表示，昨日以約1800萬至1900萬元買入MONACO一個3房單位，準備給女兒自住用途，他透露今次是以「FULL PAY」形式入市。對於後市看法，他笑言，觀乎今次MONACO賣樓現場情況已露端倪，自己對後市有信心才會買樓。



▲啓德MONACO昨午於尖沙咀售樓處進行揀樓，大批準買家提早排隊候候。

### 過去周末主要新盤銷情

新盤名稱	售出伙數	發展商
啓德MONACO	145	會德豐地產
長沙灣The Campton	58	萬科香港
啓德嘉峯匯	33	嘉華
屯門恆大·珺瓏灣	10	恆大
屯門帝御·金灣	8	帝國及香港小輪
日出康城Sea To Sky	5	長實
屯門御半山系列	2	新地
總數	約261伙	

大公報製表

## 林一鳴：供應偏低 今年樓價看升10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情持續困擾環球經濟，但本港樓市似乎「免疫」，新盤依然熱賣。向來是樓市大好友的香港著名資深投資者林一鳴分析指，本港樓市供求失衡，抵銷了樓市各項利淡因素，在住宅供應量持續偏低之下，樓價仍會繼續處於上升軌，今年整體升幅介乎5至10%。

林一鳴表示，本港樓市供求失衡，已經抵銷了多種利淡因素，以

2019年修例風波，以及去年新冠肺炎疫情爆發為例，本港面對經濟衰退及失業率上升，但樓價表現仍然堅挺，去年幾乎沒有跌幅。

他續指，本港每年一手住宅供應量僅1萬餘伙，遠低於2萬至3萬伙的潛在需求，除非新增供應飆升，否則，樓價仍會繼續處於上升軌，他預期今年整體樓價升幅介乎5至10%；新盤定價會比二手存在最少5%的溢價。



▲資深投資者林一鳴認為，本港樓市供求失衡，抵銷了多種利淡因素。

## LP10 累收2300票超購12倍 擬再加推



▶無綫女藝人張曦雯昨日現身參觀LP10的示範單位。

【大公報訊】記者林惠芳報道：新盤氣氛升溫，南豐與港鐵(00066)合作發展的將軍澳日出康城LP10累收逾2300票，超額約12倍，發展商計劃24小時內加推單位。

南豐發展地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，LP10開放示範單位及公布首張價單後，市場反應踴躍，過去4天錄得約1.5萬人次參觀，截至昨晚7時，項目暫收逾2300張票，以首批179伙計，超額認購約12倍，計劃24小時內加推，以應市場需要。

市場透露，最近受無綫電視力捧

的女藝人張曦雯，昨日現身LP10的示範單位，據悉她亦有入票認購，希望買入該盤的單位。

綜合市場資訊，過去周末一手成交約285宗，包括萬科香港旗下長沙灣The Campton賣出58伙，發展商昨趁機加推63伙，折實價595.8萬至1337.2萬元，折實呎價為19286至23085元，若撇除景觀及樓層因素屬原價加推。

二手方面，中原地產統計，十大屋苑過去周末維持24宗成交；另美聯統計之十大屋苑則錄25宗，已連續24周錄雙位數字。

## 快手啟動路演 趕農曆年前上市

【大公報訊】短視頻平台快手日前通過上市聆訊，消息傳出，保薦人最快於今天（18日）啟動分析師路演活動，爭取在農曆新年前掛牌，目標2月5日上市，估值有望達500億美元（約3900億港元）。

快手形容自己是「致力於成為全球最痴迷於為客戶創造價值的公司」，不過，近年業績虧損持續擴大，2020年首9個月淨虧損擴大至973.71億元（人民幣，下同），單是第三季（7月至9月）的虧損額高達292.8億元。

按非國際財務報告準則，快手2020年首9個月業績轉盈為虧，蝕72.44億元，經調整EBITDA虧損近49.5億元。

根據初步招股資料，快手提到如果未能以高效、低成本的方式留住現有用戶，或保持用戶的參與度或獲得新用戶，可能令財務狀況、經營業績及前景等受到影響。

截至去年9月底止，快手應用平均日活躍用戶為2.624億人，按年增長59%，日均用戶用時長上升17%至86.3分鐘。至於直播月均付費用戶約5990萬戶，增長24%，來自直播每月付費用戶平均收入為47元，按年下跌11%，主要由於用戶基礎迅速擴大，新用戶需要一段時間形成付費習慣。

### 直播業務為主要收入來源

資料顯示，雖然直播業務佔快手收入比重持續下降，由以往超過95%，跌至約六成，但直播業務仍然是快手的主要收入來源。去年首9個月，

直播業務收入貢獻253.09億元，按年上升10%。

其次是線上營銷業務，9個月內貢獻收入133.43億元，同比上升超過兩倍，佔集團總收入比重約33%。

至於基數較低的其他業務包括電商、網絡遊戲及增值服務等，收入錄得20.25億元，按年升近25倍。

另外，除了原先創始人等作為股東，快手在

上市前引入多名機構投資者，包括在快手B輪融資開始，透過Morespark、Tencent Mobility及意像架構入股的騰訊(00700)，目前持股21.567%，是快手最大機構股東。還有淡馬錫透過Dahlia Investments，參與快手的F輪融資，持股0.865%。

快手採用「同股不同權」架構，A類股份持有人每股可投10票，B類每股可投1票。

### 快手營運數據

分項	2019年	按年變動	2020年首9個月	按年變動
日均活躍用戶	1.756億	+50%	2.624億	+59%
日均用戶使用時長	74.6分鐘	+15%	86.3分鐘	+17%
直播月均付費用戶	4890萬	+73%	5990萬	+24%
每月每戶平均收入	53.6元	-2.4%	47.0元	-11%

大公報製表

### 快手近年業績（單位人：人民幣）

分項	2019年	按年變動	2020年首9個月	按年變動
收入	391.20億	+93%	406.77億	+49%
·直播	314.42億	+69%	253.09億	+10%
·線上營銷服務	74.19億	+3.5倍	133.43億	+213%
·其他	2.59億	+11.7倍	20.25億	+24.8倍
淨虧損	196.52億	虧損擴大	973.71億	虧損擴大
經調整利潤*	10.34億	+4.1倍	(72.44億)	盈轉虧

備註：

「\*」為按非國際財務報告準則計量

大公報製表

## 渣打：今年G3債發行料有增長

【大公報訊】儘管受新冠肺炎疫情打擊，債券市場迅速適應新環境，亞太區(日本除外)以G3貨幣計價的債券發行量再創新高，2020年累計發行3480億元(美元，下同)債券，按年增加3.3%。新年伊始，債市持續活躍，渣打預計2021全年G3債券發行量將與去年相若或略有增長，經濟趨於復甦及息口仍然低企是其中兩項主導因素。

環球央行去年相繼推出史無前例的寬量措施，市場銀根充裕，企業亦把握機會發債。渣打資本市場大中華及北亞地區主管嚴守敬說，早於去年7月份左右，歐美市場的發債量已超越2019全年；亞洲地區的企業由於主要依靠銀行貸款融資，故直至去年尾左右，發債量才突破2019年水平（3370億元）。

在亞太區G3債券（以美元、歐元和日圓計價的債券）市場，去年的熱鬧情況延續至今年初。嚴守敬形容2021年第一周（1月4日至8日）的市況「幾誇張下」，全周合共有36隻債券發行，金額約200億元，較去年同期（193億元）增加3.6%；單計內房債已有21隻，金額約80億元，堪稱「最熱鬧一周」。在農曆新年之前，他預計市況保持熱鬧。

去年受疫情打擊，債市約有兩個月時間沒有交易，惟整體發債量仍然再創新高。他憶述在8月份一個懸掛8號風球的日子，仍然有兩隻債券成功發行，是他入行以來首見。展望2021年，雖然為時尚早，嚴守敬預料亞太區G3債券發行量將會持平或輕微增加。即使10年期美債孳息率近期曾上升10至20點子，惟息口相對3、4年前（約2厘至4厘）仍然「低好多」。渣打預計到了今年第2季尾，10年期美債孳息率有望見1.25厘。