

長實兩盤車位突擊劈價 最多35%

峻滢速沽10個旋即加推 維港頌售236萬起

今年頻頻突襲樓市的長實（01113），昨日再投下兩枚震撼彈。繼油塘親海駁割喉式推售取得佳績後，系內將軍澳峻滢Ⅱ期車位及北角維港頌車位，先後突擊劈價30%及35%，各推10個及5個車位，最低消費分別128萬及236萬元，發展商形容「買咗放喺度擺都抵」。市場一呼百應，峻滢Ⅱ期首批車位半小時即告搶清，即時原價加推10個車位應市；維港頌則沽出3個。

大公報記者 梁穎賢



長實兩盤車位減價詳情

峻滢Ⅱ期 10個	樓盤 首批推出車位	維港頌 5個
180萬元起	原售價	362萬至397萬元
128萬元起	最新售價	236萬元起
30%	減幅	35%
首批10個 半小時沽清， 即加推10個	銷售情況	即時售出3個

大公報製表



長實首席高級營業經理郭子威表示，峻滢Ⅱ期車位原售價由180萬元起，但由於受到加息因素困擾，加上本港經濟不明朗，令到投資氣氛處於非常薄弱的狀態。因此，為了重新吸引投資者的興趣，即日起超級優惠價推出10個車位，折扣高達三成，折實售價由128萬元起。

郭子威：峻滢車位租金回報4.5厘

郭子威稱，現時峻滢Ⅱ期車位月租約4000至5000元，以最新價計，回報達4.5厘，極具吸引力。他更以「買咗放喺度都抵」形容是次售價。據了解，峻滢Ⅱ期共有180個住宅車位，仍有約80個待售。

據悉，10個車位於半小時內搶清，發展商即時原價加推10個車位應市。

郭子威續說，有見峻滢車位搶手，割價行動進一步升級，系內北角維港頌接力即日推5個車位，減幅更高達35%，比峻滢更深，由原價362萬至397萬元，勁劈約130萬元，至最新價236萬元起。該盤尚有約30個車位可供發售。

消息指，維港頌即時售出3個同位於B4層的車位，其中兩個相連車位總成交價505萬元，平均每個近253萬元，疑由同一組買家購入；另一個雙號車位作價245萬元，均較原售價勁劈35%。

一組客505萬買維港頌兩車位

郭子威補充，滙豐銀行日前調高H按封頂息率，對樓市產生負面影響，故才以較激進的優惠刺激投資需求，並樂見投資者情緒高漲。被問及稍後加推有否提價空間，他強調，現時投資氣氛薄弱，相信售價較難調整。

滙豐上調按息，令積弱的樓市再插一刀，以往被視為入門門檻低、回報高的車位投資也難免遭冷待，劈價幅度愈來愈深。除發展商面對現實劈價出貨外，個別重磅投資者亦按捺不住，減磅離場。本周三（13日）將進行一場物業拍賣，其中大圍聚龍居2樓共97個車位，每個拍賣價僅30萬元，較原先下調28.6%。翻查資料，該批車位原由資深投資者羅珠雄持有，去年底每個意向價60萬元，即今次拍賣開價大劈一半。

調整未完

滙豐銀行日前調高新造按揭貸款利率，加速二手樓市走向深淵。號稱樓市寒暑表的藍籌盤王鯪魚涌太古城，也不敵弱市，再有三房戶跌穿千萬大關，低見990萬元，屬兩房價。

太古城昨日錄兩宗成交，惟造價未擺脫頹勢，其中一個三房單位再跌穿千萬關口。美聯物業高級分區營業經理吳肇基表示，太古城南山閣中層D室，實用面積689方呎，三房間隔，今年6月叫價1150萬元放盤，其間市況急轉向下，業主兩度劈價至1080萬元，惟吸引力仍不足，再減90萬元，終獲買家以990萬元接貨，先後共減160萬元或14%，實用呎價14369元。

資料顯示，原業主屬長情一族，由1996年9月以365萬元購入，持有至今27年沽貨，賬面賺625萬元或1.7倍。

中原地產副區域營業董事張光耀稱，太古城另一宗成交為元宮閣中層G室，實用面積580方呎，屬兩房則王，望內園景。原業主今年5月開價1160萬元，剛以970萬元售出，實用呎價16724元。由於單位連裝修，價錢較同類戶型為高。據了解，買家曾到上址視察並頗滿意，特意於世紀黑雨後再參觀，見單位未有滲水等問題，質素有保證，於是拍板成交。原業主2002年以255萬元購入，持貨21年賬面賺715萬元或2.8倍。

將軍澳中心三年蝕35萬

二手市況蝕讓不停。香港置業首席分區董事劉浩勳表示，將軍澳中心3座高層H室，實用面積465方呎，兩房向南望海景。原業主上月底以其2020年的購入價868萬元平手放盤，其後略減35萬元，以833萬元易手，實用呎價17914元，持貨3年辣招鬆綁即走，仍要賬面蝕35萬元。



樓市疲態畢露，太古城三房再現兩房價。

新盤單日售9伙 恒地粉嶺項目佔5宗

一手回穩

世紀黑雨過後，新盤市場成交大躍進。綜合市場消息，昨日新盤錄9宗成交，5宗來自恒基地產（00012）粉嶺ONE INNOVALE系列，套現逾2167萬元。

消息透露，昨日一手成交9宗，恒地佔7宗成為大贏家，其中ONE INNOVALE系列佔5伙，包括ONE INNOVALE-Bellevue

的C座15樓3室，實用面積311方呎，成交價496.18萬元，實用呎價15954元；以及ONE INNOVALE-Cabanna的E座1樓15室，實用面積317方呎，成交價442.86萬元，實用呎價13970元。

其他成交來自恒地西半山CAINE HILL及旺角利奧坊、凱岸，另信和置業（00083）等發展的將軍澳日出康城凱柏

峰Ⅲ沽2伙。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月首9日新盤市場暫售逾30伙。

星凱·堤岸周三推11伙 998萬起

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，旗下火炭星凱·堤岸上載全新銷售安排，推出11伙於周三（13日）發售，折實998萬元起。

內地提振經濟利港股 白韜：年底升見2萬點

【大公報訊】今年以來，港股持續疲軟，恒指跑輸全球多個主要股市，市場關注何時反彈。中銀國際證券執行董事白韜表示，現時仍有不少催化劑可支持大市，例如憧憬美國加息周期即將完結、內地對新經濟行業監管放寬、中美關係可望緩和、俄烏衝突有望停火等。他又說，預計內地將加大力度推動經濟，相信全年增長可達5%，在種種有利條件下，港股年底或達19000至20000點水平。

新能源車板塊前景看俏

白韜出席南洋商業銀行舉辦的投資研討會時表示，上半年港股下跌逾4%，跑輸其他資本市場，希望下半年能收復部分失地。在行業方面，看好內地新能源車行業，今年首5個月內地新能源車銷量增長46.8%至294萬輛，表現遠超預期，預計下半年主要驅動因素包括：新能源車購置稅減免延期政策落地、上海車展新亮相車型密集上市交付、全國範圍內快速擴張的超級充電網絡，將從供給側拉動需求，因此料全年新能源車整體銷量可達900萬輛，出口量也將快速增長。

他又表示，受宏觀經濟等因素影響，內地主要銀行業務增長放緩，但相信明年情況有所改善，且許多銀行的不良貸款與資本充足率保持在健康水平，對內銀股有信心。另一方面，投



▲中銀國際證券執行董事白韜表示，內銀的不良貸款與資本充足率保持在健康水平，對內銀股有信心。

資者期待監管政策緩和，有利科技股估值修復。

被問到阿里巴巴（09988）的目標價，他指出，阿里的業務與內地各項生活息息相通，之前又進行業務重組，相信有機會成為「紅底股」。

出席同一場合的南洋商業銀行首席投資策略師高耀豪分析貨幣走勢，指全球央行年會上，歐美均發表鷹派言論，高利率環境或持續更長時間，人民幣外部壓力增加，導致短期人民幣維持底部波動，但人民幣匯率工具箱儲備充足，經濟企穩預期仍有望持續引導人民幣中長期回升。他估計，第三季人民幣兌每美元將圍繞7.0水平雙向波動，波幅擴大。

股市改革須在資產端發力

財經分析 李靈修

長久以來，樓市一直承擔着社會財富「蓄水池」的功能，居民部門超過六成的資產沉澱在房地產市場。如今資產配置結構發生改變，從「磚頭化」轉向證券化趨勢已是必然。

隨着內地「人達峰」的到來，以及城鎮化進程的放緩，房地產投資周期的萎縮不可逆轉。數據顯示，今年首7個月，全國政府性基金預算收入2.86萬億元（人民幣，下同），同比降14.3%，為2017年以來同期最低水平。其中，地方政府國有土地使用權出讓收入為2.29萬億元，同比降19.1%，為2016年以來同期最低水平。

儘管近來一系列穩樓市政策持續推

出，但居民對於房價的上漲預期不可延續。特別是自2022年到2035年這段時間，戰後「第二波嬰兒潮」人口開始逐步退出勞動力市場，這也意味着樓市需求及購買力將進入長期下行通道，全國整體房價很難出現強勁反彈。

房地產市場的預期轉變將促使居民財富配置轉向金融資產，為資本市場帶來增量資金。由此可見，未來內地的直接融資領域，尤其是權益市場的提升空間很大。特別是，全面註冊制落地後，有助於完善市場的「價值發現」功能，接力樓市承擔社會財富蓄水池的功能。

7月份召開的中央政治局會議明確提出「要活躍資本市場，提振投資者信心」，對於資本市場的定調更加積極、

方向更加明確。隨後多部門聯合推出多項政策，包括調降證券交易印花稅稅率，釋放出明確的政策信號。

要指出的是，降低交易成本屬於投資端的改革政策，包括外界熱議的延長交易時間、「T+0」即日鮮交易等，也是如此。決策層接下來也需要在資產端多下功夫，畢竟投資市場最為重要的功能就是為投資者提供成長性高、透明度好的資產進行投資。

監管機構可考慮規範公司分紅及股東減持的約束條件。譬如規定上市公司必須達到一定的分紅回報門檻，且負債水平滿足一定標準，才能在二級市場進行股份減持。此舉不僅可以增強股民信心，也能消除部分制度尋租空間。

估值遜預期 傳阿里暫緩盒馬IPO

【大公報訊】外電消息指，阿里巴巴（09988）計劃暫停旗下新零售平台盒馬在香港上市的計劃。有知情人士透露，消費品走勢疲軟拖累IPO（新股發行）前景，公司上市後估值較預期出現有很大差距。阿里及盒馬並未就此作出回應。

阿里今年3月啟動「1+6+N」組織變革，分拆上市計劃逐步推進。作為中國首家以數據和技術驅動的新零售平台，盒馬加緊上市計劃，曾傳出最快11月中旬開始招股。

年初至今，盒馬加速開新店，其中

今年6至8月有18間盒馬鮮生店開業，料本月將再再開20間門店，分店總數有望突破350家。

初步估值312億 少預期逾半

不過，據報道指出，阿里與潛在投資者進行初步商討後，認為盒馬的上市估值只有40億美元（約312億港元），遠不及預期中的60億至100億美元（約468至780億港元），阿里資本管理委員會遂決定暫停上市計劃，目前會轉而推進其他業務的IPO計劃。

消息並指出，公司已準備好隨時遞

交初步招股書，待到零售市道及市場環境出現好轉後，隨着消費股前景向好，阿里將再度推進盒馬IPO計劃。



▲盒馬今年加速開新店，總數有望突破350家。