

啟德海灣今或原價加推 香港仔澄天足額認購

兩新盤收逾900票 買家大部分專才

施政報告出爐後首個周末，兩大全新盤繼續收票。其中嘉華（00173）夥會地及中海外（00688）的啟德海灣第1期，過去兩日市傳累收逾800票，超額逾2.8倍，在減辣帶挈下，大部分為專才人士，市場反應理想，有機會今日加推。另外，英皇國際（00163）香港仔澄天，市傳過去3日累收近百票，獲足額認購。

大公報記者 梁穎賢



▲啟德海灣昨開放示範單位，會地主席梁志堅（右二）、嘉華國際執行董事呂耀華（左二）到場，為合作夥伴嘉華國際營銷及市場策劃總監溫偉明（右一）及中海地產董事總經理游偉光打氣。

主要新盤昨日成交（伙）		
新盤	售出	發展商
西南九龍維港滙 I	2	信置夥會地牽頭
長沙灣睿峰	2	鼎珮管理、Twin City持有
日出康城凱柏峰III	2	信置夥嘉華及招商局置地
啟德 MONACO MARINE	1	會地
火炭星凱·堤岸	1	中洲置業
粉嶺BAKER CIRCLE·GREENWICH	1	恒地
將軍澳海茵莊園	1	九建
旺角ONE SOHO	1	信置
鯉魚涌THE HOLBORN	1	恒地
總數		12伙



▲啟德海灣示範單位昨日為首個周末開放，出席的參觀人士，內地客約佔七成。

會德豐地產主席梁志堅昨抵達啟德海灣售樓處給予支持。對於施政報告落實減辣，梁志堅認為利好樓市，對啟德海灣開盤有幫助，觀乎參觀情況，項目反應理想，最快今日加推，售價會維持第一張價單水平，意味原價加推。此外，特區政府宣布重啟區內綠色智能集體運輸系統，他認為有助啟德跑道區發展。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明指出，啟德海灣截至昨日下午，過去兩日暫錄800票，相對首批208伙超額2.8倍，受惠減辣措施，入票大部分為專才；而昨日出席的參觀人士，內地客約佔七成，最快今日加推，加推伙數希望盡多，繼續該盤以量為先的賣樓策略。

減辣首日成交 按日飆2倍

英皇旗下澄天上周四開價，並同步收票。市場消息稱，過去3日累收近百票，相對首批55伙錄足額認購。

施政報告公布後，二手市場慢熱，一手則有起色。綜合市場消息及一手成交紀錄冊顯示，施政報告上周三公布後至今4日，受減辣刺激，一手共售近80伙，是減辣前首24日近180宗的近半。上周三錄得19宗交投，比減辣前一日僅6宗

飆2倍，施政報告公布後首3日均錄得雙位數字成交。

昨日成交有12宗，包括信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港滙 I，連沽兩伙。維港滙本月至今暫售12伙，套現逾3.1億元。會地啟德 MONACO MARINE售出1伙，單位為低座B座3樓E室，2房開放式廚房間隔，實用面積453方呎，成交價1142.5萬元，呎價25221元。買家為在香港工作的內地客，見啟德區新商場開張，考慮到該區發展日漸成熟，對比周邊樓盤同類型單位後，所以決定購買自住。買家採用會地推出的「置安居一按貸款」按揭方案，讚賞該計劃有助資金流動。

一手成交下月料顯著升

受減辣效應帶動，本月至今一手錄近206宗成交，全月「埋單」還看新地（00083）旗下大埔白石角 University Hill，該盤10月31日推出129伙，包括88伙價單及41伙招標形式發售。

10月上半月，樓市觀望氣氛濃厚，新盤市場以銷售貨尾為主，未有大型項目登場，截至10月26日一手成交量錄逾210宗；不過，隨着施政報告落實減辣，發展商推盤步伐加快，加上以吸引價推盤，相信11月一手成交量顯著回升。

買賣方後市看法迥異 二手交投偏淡

【大公報訊】二手市場長期積弱，未受惠施政報告減辣轉旺，昨日二手成交偏淡。綜合代理表示，十大屋苑很大機會交白卷。

綜合代理表示，施政報告減辣後，二手成交反陷入膠着狀態，原因買賣雙方對後市走勢持不同立場。施政報告公布至今4日，買家憧憬特區

政府再減辣，為樓市加強刺激效果，同時認為樓價仍存在下跌空間，加上息口高企及經濟環境不明朗，無意冒險買及息口上升風險強行置業，故認為現階段不是入市良機，追價意欲不強。

業主則另有睇法，認為減辣必然帶起樓市，樓價雖於現階段仍有下調

壓力，惟寄望明年下半年樓市有轉機，於是紛紛改變態度，叫價轉趨強硬，由減辣前「有得傾」變「不議價」，不少業主拒絕平價及割價，故施政報告後二手成交未見起色。

綜合代理表示，象徵樓市淡旺的十大屋苑，昨日截至黃昏仍未聞有成交，估計極有機會「吞蛋」。

減辣時機適宜 六類人受惠

【大公報訊】施政報告提及三項措施調整住宅物業需求，為樓市減辣。粵港澳大灣區投資分析師李海文認為，在新政策下，有意換樓、買樓收租、急用資金套現、入錯貨打算離場的賣家，及專才和發展商等6類人將受惠，預期明顯提振一手物業成交，二手優質樓盤亦有不錯前景。

李海文認為，是次施政報告內容比較豐富、貼地，至於在這個時間選擇減辣，也相當合適，原因在於香港通關後，經濟和民生尚未全面復常，並未恢復至中高水平。他表示，報告在這個時間推出是利好，涉及的內容亦能幫助搞好經濟、搞好民生、提升香港競爭力，隨着香港基本面得到改善，將更助力融合大灣區發展。

施政報告中將額外印花稅（SSD）的適用年期由3年縮短至2年。李海文指出，有意細樓換大樓，或改善居住環境的市民會趁機換樓，有部分人可能維持觀望態度及做風險管理，主要

仍然受宏觀經濟表現及地緣政治衝突影響，不過隨着看樓人士增加，二手市場流通將得到提振。

減辣有助支持6類群體，李海文逐一介紹，包括住宅不夠住、想改善生活環境的換樓人群；已有樓，希望再買樓投資收租；急用資金，因SSD縮短至2年而提前賣出套現；之前入錯貨，趁SSD縮短換貨，儘管損手，但長痛不如短痛，重新覓好貨；因「先免後徵」吸引上車的專才人群；受惠政策降低成本的發展商，因以往可能送印花稅給買家。

專家料北都區住宅吃香

另外，買家印花稅（BSD）與新住宅印花稅（NRSD）稅率由15%減半至7.5%，而外來人才的置業印花稅則實施「先免後徵」。李海文相信，措施將提升來港人才的置業查詢，惟查詢未必會百分百購入物業，其中包括兩類人，分別為：資金足以



▲李海文認為，施政報告內容貼地。

支付首期、有足夠還款能力、買樓情緒積極的群體；有購屋意向，但欠資金或還款力不足，同時密切留意樓市動向，期待入市時機的群體。

李海文又說，來港人才數量將會持續增加，考慮到這部分人的住屋需求，將有序緩步提升租售交投量，從而活躍市場。他建議，投資者可留意大學、北部都會區附近，或鐵路沿線的物業，因特區政府建設北部都會區，增加就業並帶動住屋需求，其中交通方便、返工時間不超過30分鐘的住宅將最受歡迎。

專才：減辣降低買樓經濟壓力

睇樓客心聲

從事人工智能行業的內地客王先生（圖）表示，施政報告公布減辣，有助增加市信心，辣稅款項由30%減至15%，大大減輕

前期經濟壓力，相信樓市前景會好。睇中啟德海灣交通便捷，方便小孩上學，鄰近民生配套購物便利，計劃購買項目兩房或三房戶，樓價預算600萬至1500萬元。



金融工作會議有哪些看點？

財經分析

李靈修

全國金融工作會議召開在即。該會議是中國金融領域最高規格的會議，通常每五年召開一次，1997年以來至今共召開五次，每次持續時間兩至三日。回顧之前的五次金融工作會議，主要圍繞的是金融改革、金融風險和金融服務實體經濟等議題，對其後的金融業發展具有深遠意義。

以最近的第五次會議（2017年7月）為例。彼時中國經濟正從「高增長」邁入「新常態」，金融「脫實向虛」的現象愈發明顯，同時銀行信貸資產質量與盈利能力均有下降，「影子銀行」問題十分嚴重。此次會議將重心放在加強金融監管層面，直指「要把主動防範化解系統性金融風險放在更加重要的位置」。

會議結束後，國務院立即成立了金融穩定發展委員會，形成了「一委一行兩會」的金融監管格局。到了11月份，「資管新規」出台，對資管行業進行全面

統一監管。金融高槓桿現象被大力整頓，「影子銀行」問題也得到一定程度上的緩解。

統籌發展和安全

就目前情況來看，在金融領域統籌發展和安全方面，可能是今年金融工作會議的主要看點。今年兩會後，新成立了中央金融委員會與中央金融工委，金融監管格局出現調整，未來新機構的工作重心值得市場重點留意。

在金融風險方面，地方債與房地產的風險處置牽動市場，下一階段的「排雷工作」會如何定調？值得關注。尤其是地方化債已在積極部署，特殊再融資債券規模達到萬億水平，會不會有積極的貨幣政策加以配合？市場亦擔心民營房地產商的流動性危機，未來如何避免風險蔓延？

在服務實體方面，總量保持合理充裕是重要前提，重點支持的領域，除了科技創新、民營經濟外，「平急兩用」基礎設施建設、城中村改造和保障性住房建設也值得關注。

港吸60生物科企上市 助力藥物研發

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：2023大灣區可持續金融論壇日前在深圳舉行。港交所（00388）董事總經理、市場拓展聯席主管鮑海潔在論壇上表示，科技的進步推動了金融的可持續發展，迄今，港交所已吸引近60家沒有收入的生物科企在香港上市，集資規模達到1200億元，助力藥物原創研發與市場化。

鮑海潔認為，鼓勵更多應用新技術減少排放、造福環境的企業上市，某種程度上推動了綠色金融發展。去年，僅新能源車企及其上下游企業在港融資規模就達到近400億元，佔當年香港IPO融資規模36%；投資人更加關注對符合ESG相關標準企業的投資。

港交所2018年改革上市制度，允許新經濟企業及尚未有盈利或收入生物科技公司



▲鮑海潔強調，港交所扮演了連接中國企業與世界資本的角色。大公報記者毛麗娟攝

上市，目前，TMT（科技、媒體和通信）、醫療健康板塊的市值佔香港股市總市值逾三分之一。

今年3月底起，港交所允許特專科技公司上市。鮑海潔指出，包括近期熱門的人工智能（AI）、軟體即服務（SaaS）行業、先進製造、芯片等行業，都可以循新機制上

市，並將為香港市場帶來新的生態系統。

鮑海潔：連接中國企業與世界資本

從2011年到2022年，港交所的IPO集資規模均排在全球前列。而其中，港交所扮演了連接中國企業與世界資本的角色。她說：「這個連接是港交所獨一無二的定位，既有全球投資人投資中國企業，也為中國資本投資全球提供順暢的通道。」

鮑海潔介紹，消費和科技行業公司在港股市值佔比，均達四分之一。「過去五年，港交所的IPO集資規模中，有三分之二的融資額被新經濟類企業拿走。」鮑海潔認為，這顯示港交所有着非常強的不斷自我進化的能力，同時，香港市場也是一個規模很大、有全球曝光度、且起着連接全球作用的市場。

全球純電動車三強 中企佔其二

【大公報訊】調查公司TrendForce早前公布，今年第二季全球純電車輛銷售215.1萬輛，同比增長39.3%。在全球排名，特斯拉（Tesla）以21.7%的市佔率居首位，比亞迪（01211）居亞軍，市佔率

16.2%，兩者佔據全球近40%純電動車銷量；第三位為內地車企廣汽埃安，市佔率6%；第四位為大眾，市佔率4.7%；第五位為上汽通用五菱，市佔率4.4%；第六位為現代，市佔率3.6%。以此計算，全球首三

位中，內地車企已佔其二。

今年第二季，全球插電混能車銷量87.6萬輛，同比增長52.9%。大約66%的銷售額來自中國市場。在該細分市場中，比亞迪以高達36.5%的市佔率稱冠。