

親海馭II熱賣 二手樓價受壓

代理：新盤平爆刺激購買力釋放

樓市觀察

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：長實(1113)油塘票王樓花親海馭II以「平爆價」推626伙，成為過去7年最平市區新盤，這在市場產生震動。其他發展商是否跟風仍有待觀察。不過，有代理行稱，雖然整體樓價有下調壓力，但新盤平爆促使業主降低叫價並刺激市場購買力的釋放，上周末二手市場指標屋苑成交不跌反升。

美聯物業10大指標屋苑上周共錄8宗買賣，按周升1倍。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，雖然美國加息壓力除，惟新盤「平爆」出招奏效，刺激購買力釋放，個別二手業主進一步擴大議幅求售，整體樓價有下調壓力。

美聯：未見新盤爆減價戰

至於新盤開價的影響，布少明指出，除了麗新(488)及市建局合作發展的觀塘Bal Residence之外，暫時未見其他新盤跟風減價。恒地(012)紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH上周末次輪推售23伙，錄得10宗成交，即僅賣出43.48%，套現5100萬元。

中原地產10大屋苑上周末同樣錄得升幅，錄得4宗成交，按周再多1宗，交投連升2周，惟二手交投仍處於低位。中原地產將軍澳都會駅第二分行高級分區營業董事伍錦基認為，業主需「跟番市場」。他強調，現時放盤的二手業主，需減價一成方能有機會賣出單位。他續說，目前二手市場銷售仍比較慢，該行新近促成日出康城LP6一房戶成交，業主帳面蝕讓46.3萬元，單位位於5座低層L室，實用面積307平方呎，成交價458萬元，平均呎價14918元。原業主於2018年10月以一手購入LP6樓花，買入價504.3萬元。業主今年3月叫價570萬元，放盤近半年無人吼，最終成交價較開價低約兩成。

中原地產天水圍副區營業董事伍耀祖指出，



近期本港樓市聚焦在新盤，二手樓市難免受壓。資料圖片

嘉湖山莊上周末未至捧蛋，仍錄得1宗成交，單位為景湖居1座中層D室，實用面積547平方呎，三房一廁間隔，座向正東方，以488萬元易手，折合實用呎價8921元。原業主於2017年以473萬元入市該址，現轉手帳面僅獲利15萬元離場。

中原：為樓市帶來新動力

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，親海馭II低開策略推售奏效，上周六626伙即日火速售罄，足以見證市場購買力存在，亦為樓市帶來新動力，觀望多時的買家亦會重新部署置業時機。二手樓市交投料持續受壓，全因業主減幅仍不及一手新盤大，買賣雙方對造價仍有一段差距，拖慢交投。

中原十大屋苑周末(12-13/8)成交宗數

區域	屋苑	成交宗數
香港	太古城	1
	康怡花園	0
	海怡半島	0
九龍	美孚新邨	1
	麗港城	0
	黃埔花園	0
新界	新都城	0
	綠楊新邨	0
	沙田第一城	0
新界	嘉湖山莊	1
	映灣園	1
總數		4

親海馭I本周接力開價 II期向隅客優先揀樓

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：長實(1113)乘勢推出親海馭I，最快本周內公布首張價單，並優先安排親海馭II向隅客優先選購。

長實執行董事趙國雄透露，親海馭I有更多單位享有維港海景，屬親海樓王。他預告，親海馭I定價會較II期為高，但他強調「唔駛賺盡」！

需重新入票

長實營業部首席經理郭子威稱，按照原先計劃，親海馭I原本會以現樓形式推出，惟見周六向隅客衆

多，故現加快銷售部署，會優先安排親海馭II首輪的向隅客，優先選購親海馭I單位。不過，公司沒有安排「復活票」，所有人士都需要重新入票。

親海馭I提供228伙，當中半數為實用面積300平方呎以下的一房戶。長實營業經理陳詠慈介紹，項目提供114伙一房單位，實用面積介乎273至287平方呎；46伙兩房單位，實用面積442至468平方呎；68伙三房單位，實用面積介乎714至736平方呎；全數兩房及三房單位均享有海景。項目設有21個住客停車位，預計關鍵日期為2025年7月15日。



親海馭II熱賣，售樓處人山人海。

商廈7月交投按月挫逾四成 後市仍存下行壓力

【香港商報訊】受到投資開支下跌、進出口疲弱等因素影響，第二季本地生產總值增長幅度略為放緩，而目前商廈市場增長勢頭亦明顯減弱。據美聯工商舖資料研究部最新發表的《商廈快訊》報告指出，7月份商廈買賣註冊宗數僅錄49宗，按月減少逾四成，成交量於低位徘徊。租售價方面，7月分散業權甲廈售價按月持平，而分散業權甲廈租金按月微升0.2%，相信是部分擴充搬遷的個案所帶動。

大額成交欠奉

市場氣氛未有明顯改善，交投持續疲弱，上月50大指標甲廈成交量，只有3宗成交，為今年以來最低水平。由於上月缺乏大手成交，部分分區的售價水平持續回落，其中港島核心區售價表現最弱的是上環，該區指標甲廈按月挫5.5%，最新平均呎價20048

元，而同區的指標乙廈售價亦同樣錄得跌幅。近期市場較矚目的商廈成交：如尖沙咀半島中心中層一個3204平方呎單位，以3685萬元成交，平均呎價11500元，另外，尖沙咀新港中心第一座中層，面積6871平方呎單位，最新以1.07億元成交，平均呎價15500元。

商廈空置率平均10.5%

商廈空置率持續高企，全港整體甲廈空置率為10.5%，中區、灣仔及銅鑼灣、尖沙咀的空置率分別為9.5%、6.7%及7.8%。美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，目前商廈表現復蘇遠遜預期，主要是受到息口高企、投資需求減及吸納速度慢等因素影響，加上本港金融市場表現疲弱，預計以上情況會令部分投資者採取觀望態度，短期內商廈成交量將持續受壓，並出現價量齊跌的局面。

上月各區指標甲廈空置率

地區	空置率
上環	7.6%
中環	9.7%
金鐘	10.0%
中區整體	9.5%
灣仔/銅鑼灣	6.7%
尖沙咀	7.8%
東九龍	16.6%
全港整體	10.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

碧桂園11隻境內債今起停牌

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：碧桂園(2007)發布通告，因近期擬就公司債券兌付安排事項召開債券持有人會議，根據相關規定經公司申請旗下11隻境內債，自今天開市起停牌，包括深交所的6隻2021年及2022年發行的人民幣債券、3隻在上交所發行的人民幣債券、碧桂園旗下的廣東騰越建築工程發行的一隻債券，以及一隻未公開發行的私募債，總發行規模逾160億元人民幣，復牌時間另行確定。

碧桂園指，將與各持份者溝通，並考慮採取各種債務管理措施，維護投資者的合法權益。後續集團亦將繼續穩妥推進各項風險化解措施和經營策略，以保障集團的未來長遠發展。控股公司成立了由董事會主席任組長的專項工作小組，建立工作機制，統籌協調、高效決策、有力推進，努力渡過難關。

據內媒報導，碧桂園進行債務重組後，將可全力放精力在保交樓上，目前由於很多資金在監管帳戶內，在交付完成後，能獲得資金回流。根據公布，碧桂園上半年交付住宅27.8萬套，位居內房第一，而今年全年交付計劃為70萬套。

開發太空太陽能產業

【計出新角度】6月初，美國加州理工學院宣布，1月發射的衛星已將微波束的能量導向太空中的目標，甚至還將一部分能量發送到地球的探測器上。這種能力，是開發太空太陽能的重要一步。這也是人類第一次「天地供電」。

相關概念最初來自科幻小說。美國科幻小說家艾薩克·阿西莫夫在1941年發表的短篇小說《理性》裏，就提到一個從太陽收集能量，並用微波束將能量傳輸給不同行星的空間站。1968年，美國航空航天工程師彼得·格拉澤首次在學術論文中提出了「太陽能衛星系統」的概念，他當時發表的論文標題是「來自太陽的能量：它的未來」，刊登在1968年2月22日出版的《科學》雜誌上。1973年，彼得·格拉澤還成功申請到了美國專利，標題為「將太陽輻射轉換為電能的方法和設備」，介紹了在太空中利用衛星收集太陽輻射，並轉化為微波能量傳輸到地球的方法。

從那之後，美國、日本、歐洲和中國等國家和地區的科研機構發展出了很多在太空中收集太陽能，並傳輸到地面利用的科學概念，國際上一股將這些概念統稱為基於太空的太陽能電池，或者叫空間太陽能電池。

據英國《泰晤士報》等媒體報導，為了實現2050年淨零排放的目標，英國政府正在考慮在太空中建造一座太陽能發電站，成本大約160億英鎊。

中國在2018年更啟動了「逐日工程」，力爭2030年建設一座兆瓦級太空太陽能試驗電池。據報，「逐日工程」研究團隊已在陝西的西安電子科技大學內，建起世界首個完整的太空太陽能電池地面驗證系統，並已於2022年6月驗收。

太空太陽能電池在未來的發展，將是一項非常龐大的產業。英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

業績勝預期 阿里逆市向上

【市場慧眼】阿里巴巴(9988)近期醞釀上升，是投資者吸納的好時機。阿里巴巴早前公布截至今年6月止的2024財年首個財季業績，經調整EBITA按年升32%至453.71億元(人民幣，下同)。非公認會計準則淨利潤按年升49%至449.22億元。純利按年升51%至343.32億元，每股攤薄盈利1.66元。期內收入按年升14%至2341.56億元。

集團六大業務當中，淘寶天貓集團收入按年升12%至1150億元，當中核心業務中國商業零售收入，按年升13%至1098億元，國際數字商業集團收入按年升41%至221億元。本地生活集團收入升30%至145億元，菜鳥集團收入升34%至232億元，阿里雲智能及大文娛集團收入分別增長4%及36%，至251億元及54億元。

營業收入及利潤均超出市場預期，主要受惠於毛利率好過預期，以及嚴控支出。期內受所有主要業務增長加快所推動，但由於對人工智能生成內容(AIGC)的監管以及關鍵零件供應短缺，雲業務仍存在不確定性。其中淘寶天貓集團收入增長12%，核心客戶管理收入(CMR)增長10%，相信是由於去年基數較低，以及「618」促銷活動的成功所帶動。

阿里巴巴強調通過不同的產品和內容滿足多樣化的消費者需求，並將加強對中小商戶的支持及於創新的投資，由於宏觀經濟疲軟，管理層預計短期增長會出現波動。由於日均活躍用戶增長的復蘇，以及引入新人工智能工具帶來更好的投資回報率，可以繼續推動CMR增長，國際商務在各大平台上均呈現增長態勢，及菜鳥的收入受惠於國內外訂單的增長。雖然宏觀復蘇步伐仍尚有不確定性因素，且可能會對雲業務收入增長造成更大影響，但人工智能相關收入將為集團帶來貢獻。走勢方面，阿里巴巴有望向上測試橫行區頂部120港元阻力。

Vantage 客席分析師 李慧芬 (本人沒持有以上股票)



本港商廈樓市目前仍有下行壓力。

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED
楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號
華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

DCCJ 5982 / 2020
IN THE DISTRICT COURT OF THE
HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
CIVIL ACTION NO. 5982 OF 2020

BETWEEN
WAN'S INVESTMENT LIMITED Plaintiff/and
(尹氏投資有限公司)
and
VAST YEAR LIMITED 1st Defendant
(豪年有限公司)
WONG SHIU YING (黃紹英) 2nd Defendant

BEFORE MASTER RAYMOND HO OF THE DISTRICT COURT IN COURT
FINAL JUDGMENT AFTER ASSESSMENT OF DAMAGES
DATED THE 27TH DAY OF JULY 2022

The Plaintiff having on 30 April 2021 obtained the Interlocutory Judgment herein against the 1st and 2nd Defendants for damages to be assessed and the amount found due to the Plaintiff having been certified, as appears by the Master's Certificate dated 27th July 2023, at HK\$1,129,748.00 together with interests accrued at thereon at 1% above the prime rate of HSBC from 9 November 2020 to 27th July 2023 and thereafter until payment and costs of the assessment of damages (including all costs reserved and the costs of today's hearing) summarily assessed at HK\$65,000, payable forthwith.

IT IS THIS DAY ADJUDGED that the 1st and 2nd Defendants do pay the Plaintiff the sum of HK\$1,129,748.00 together with interests accrued thereon at 1% above the prime rate of HSBC from 9 November 2020 to 27th July 2023 and thereafter until payment and costs of the assessment of damages (including all costs reserved and the costs of today's hearing) summarily assessed at HK\$65,000, payable forthwith.

Registrar

DCCJ 2665/2022
香港特別行政區
區域法院
民事訴訟2022年第2665號

有關
KIZUNA HONG KONG COMPANY LIMITED 原告人
及
YEUNG KWOK SHING 被告人

通告

茲有傳訊令狀於2022年7月12日在區域法院發出，以向被告入 YEUNG KWOK SHING，經常及最後的通訊地址為香港福民路22-40號西貢市中心地下1C舖，申索港幣306,000元及訟費。

法院已下令如將本通告在香港商報以中文刊登一天，則須當作已向被告人有效及充分送達傳訊令狀及有關替代送達的命令。

現被告人可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓區域法院6字樓法庭登記處申請領取該命令及該傳訊令狀副本之份。如被告人沒有在14天內(今天計算在內)了結該申索或將傳訊令狀隨附的送達認收書交回區域法院6字樓法庭登記處，或交回送達認收書但沒有在該認收書中述明擬就本法律程序提出爭議或作出承認，則原告人可繼續進行有關訴訟及可隨時在無進一步通知的情況下向區域法院登報判決。

日期：2023年8月14日
司法常務官