



碼上看 巴黎殘奧會周三揭幕 港隊代表團昨夜出發



掃碼睇圖文

跨國電騙集團在港設據點 警拘11人檢逾8萬電話卡



掃碼睇圖文

乘地鐵搭城際有新體驗 廣州「智能寄存」試點上線



掃碼睇文



北角海璇2B-2期料下月登場。新地Fb圖片



中國海外維港·雙鑽本月已取得入伙紙，最快下月開售。

美減息信號明朗

發展商加快推售新盤

【香港商報訊】記者林德芬報道：市場預期美國下月鐵定減息，不少發展商加快部署新一輪推盤大計。綜合市場統計，9月份本港料有8個全新樓盤登場，涉逾3000伙。

新地4新盤下月起陸續登場

奉行「月月有樓賣」策略的龍頭發展商新地(016)，旗下4個市區全新樓盤蓄勢待發，共涉1573個單位，或於9月起陸續登場。當中焦點為北角豪宅海璇，自2017年底推出第1B期後，較早前突擊上載第2B-2期樓書共涉123伙。目前已屆現樓，提供277至逾2100平方呎的開放式至4房戶。據了解，發展商近日開始安排地產代理，率先參觀現樓示範單位和住客會所。新地副董事總經理雷霆早前回應本地媒體查詢指，配合下月美國有機會減息，集團擬推約30伙招標發售，主要屬3房、4房大戶。

九龍方面，新地上半年率先推售啟德跑道區天璽·海，同系位於啟德內陸地段的「天璽」，天第1期也準備就緒；項目樓花期不足一年，提供906伙，為新地今年另一焦點市區新盤，戶型涵蓋開放式至4房。新地代理總經理胡致遠表示，項目樓書預計9月初上載，擬於本季內推售。至於另一全新樓盤，則是新地與會德豐等合作的何文田太子道西233號項目，涉75伙，短期內亦將上載樓書，以接近現樓形式登場。

新界方面，元朗港鐵站上蓋項目The YOHO Hub

II最快9月份展開新輪銷售。新地曾透露，新一輪銷售將推出6座單位應市，涉469伙。根據樓書，6座提供1房至4房單位，面積由338至1035平方呎。

長實Blue Coast現房變相提價

另一大型發展商長實下月也有新盤推出，即長實與港鐵合作的黃竹坑站上蓋Blue Coast全新一期項目。Blue Coast第3C期涉及558個單位，戶型涵蓋2房、3房及4房，主打2房單位。

長實營業部助理首席經理楊桂玲上周表示，Blue Coast開售至今已售571伙，套現108億元，成為2024年推出的全新項目中銷售金額最高的單一住宅項目。Blue Coast現僅餘少量3房及4房供應。集團看好後市並對項目優勢及質素極具信心，預期銀行利息見頂在即，市場步入減息周期，定會帶動成交量及售價上升。因此，項目計劃於本周內削減部分優惠，即變相提價。

中海外下月再推啟德新盤

啟德另一矚目新盤——中國海外維港·雙鑽已獲批入伙紙，近日逐步啟動軟銷宣傳，市場估計項目最快

9月份計劃推售新盤摘覽

項目	提供單位(伙)
長實及港鐵黃竹坑Blue Coast3C期	558
新地啟德天璽·天1期	906
新地元朗The YOHO Hub II 6座	469
新地北角豪宅海璇第2B-2期	123
新地及會德豐等合作何文田太子道西233號	75
中國海外啟德維港·雙鑽	702
恒基大埔迎林	122
麗新元朗尚柏	112
8新盤涉單位總數	3067伙

有望下月推出。項目位處啟德跑道區，共設有兩幢住宅大廈，合共提供702伙，戶型涵蓋開放式至3房間隔，另設特色戶。

恒地(012)旗下大埔新盤迎林也有望於下月推出，涉122伙，戶型涵蓋開放式至2房戶，以1房及2房單位為主，佔約85%。

此外，麗新旗下元朗尚柏屬於低密度發展，樓高12層，提供112伙，面積由265至494平方呎；項目已取得入伙紙及預售樓花同意書，最快9月以現樓形式推出。

FINNIE首輪開售 大批買家揀樓

【香港商報訊】記者林德芬報道：憧憬美國很快減息下，本地中小型發展商亦加快推盤步伐。本月首個全新樓盤宏安旗下鯉魚涌FINNIE以截收582票、超額認購8.7倍之勢開售，昨日首輪發售60伙，折實入場費428.8萬元，現場吸引大批買家揀樓，更有大手客斥資約2600萬元連購4伙。

當天，FINNIE以抽籤形式發售60伙，含34伙一房單位及26伙兩房單位，實用面積介乎245至364平方呎，折實售價428.8萬至854.3萬元，呎價介乎17502至23470元。有本地傳媒指，昨於尖沙咀商廈示範單位所見，開售前已有大批準買家排隊候。有內地買家朱小姐接受媒體訪問時說，由於FINNIE鄰近港島東商業區，相信會有租賃需求，加上美聯儲快將減息，故此有意買樓投資，惟遺憾今次未能揀選心水單位。

有大手客2600萬連購4伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，FINNIE項目受投資者歡迎，佔客源一半，估計銷售會較理想。

美聯暫錄得3組大手客，當中最大手連購4伙，包括2個A室及2個B室，涉資約2600萬元。客源方面港島區佔70%，以年輕用家為主。另外，項目訂價吸引，較近年鄰近新盤折讓約30%，加上地理位置鄰近太古坊，吸引收租客入市，估計呎租可達80至90元，租金回報4至5厘。

美國減息有利本港樓市

布少明分析，由於8月份市場缺乏全新大型樓盤推售，故一手銷情放緩，全月交投將創撤辣後新低，錄約520至530宗。不過，9月份美國勢將減息有利樓市，不少發展商亦部署年底前推售新盤，以迎接減息帶來的置業需求，預計9月成交有望錄得千宗水平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於FINNIE項目首輪只推售60伙，數量不多，相信可全數沽清。今次出席率理想，七至八成買家到場。當中，A組錄得幾組大手買家，最大手斥資900多萬元購入2伙一房單位。客源方面，用家佔七成，大多來自港島區，並以年輕人為主，一房戶型受用家歡迎。

減息周期開啓利好本港市道

【香港商報訊】記者楊琪、林德芬報道：當地時間8月23日，在傑克遜爾全球央行年會上，美聯儲主席鮑威爾發出「迄今為止最強烈」的減息信號：「現在是政策調整的時候了。前進的方向很明確，減息的時機和步伐將取決於數據、前景以及風險的平衡。」由於投資者押注今年減息幅度較預期更大，美國國債收益率及美元隨即下跌，美股、金價、油價則現明顯上揚。至於未來減息周期對香港的影響，本港有專家表示，減息周期開啓對香港會是好消息，有助降低信貸成本，帶旺市場氣氛。

鮑威爾：減息時機已到

「美聯儲減息時機已到！」鮑威爾表示，正如上一次貨幣政策例會後聲明中強調的那樣，美聯儲關注其雙重使命的雙向風險。目前，

就業下行風險有所增加。美聯儲將竭力支持強勁的勞動力市場，同時進一步實現價格穩定。

據美媒報道，雖然鮑威爾並未透露何時開始減息及減息幅度，但大多數聯儲官員預計將在9月貨幣政策例會上宣布減息。亞特蘭大聯儲銀行總裁博斯蒂克則表示，9月或11月均可能是啟動減息的時間，而局方首次減息時選擇0.25厘最合適。美聯儲下次政策會議定於9月17日至18日舉行。

目前，聯邦基金利率處於5.25%至5.5%的水平。市場交易員普遍預測，美聯儲將在9月下調聯邦基金利率目標區間25個基點。市場亦預計，聯儲下個月將更大幅度減息0.5個百分點的可能性約為35%，而在鮑威爾講話前這個可能性約為28%。是次講話後，交易員增加對美聯儲減息的押注，互換市場更預計美聯儲年末前將有近100個基點的減息幅度。

金油股市明顯上漲

鮑威爾講話後，反映利率預期的兩年期美國國債收益率下跌0.1個百分點，至3.91%。美元兌一籃子貨幣下跌0.8%。由此，投資黃金吸引力提升，刺激金價上升。當日，紐約12月期金收市升29.6美元，報每盎司2546.3美元，升1.2%；至於現貨金亦升逾1%，重上每盎司2500美元關口，升至2511美元水平。同時，國際油價收市漲逾2%，其中倫敦布油收報每桶79.02美元，升1.8美元或2.3%；紐約期油收報每桶74.83美元，升1.82美元或2.5%。

股市方面，美股三大指數周五悉數收漲，道指漲462.30點或1.14%；納指漲258.44點或1.47%；標普500指數漲63.97點或1.15%，報5634.61點，接近7月份創下的歷史高位。歐股亦全線上揚，其主要股指指數漲幅在1%左右。

國際貨幣基金組織(IMF)首席經濟師古蘭沙昨於傑克遜爾央行年會表示，美聯儲即將實施的減息計劃與IMF的建議一致。他指，美國通脹一直在改善，勞動力市場已顯示出降溫跡象，是時候讓政策利率回到更接近中性的水平。

梁兆基料美息今年減兩次

至於減息周期即將到來對香港有何影響，恒生銀行高級顧問、前香港總商會總裁梁兆基昨日表示，今年美聯儲餘下9月及11月兩次會議，料會各減息0.25厘，年內共減息半厘。他續指，減息周期開啓，對香港會是好消息，這有助各行各業降低信貸成本，並可帶旺市場氣氛。而過往減息通常會令經濟表現較好，希望來年經濟會較今年理想。至於本港銀行會否跟隨減息，他指本港大部分貸款以折息市場為基準，減息後折息會下調。