

# 中秋三日假一手樓微溫

## Miami Quay | 暫沽42伙



Miami Quay I昨日推售138伙，暫售出共42個單位，套現逾3.9億元。資料圖片

### 四大代理中秋節三日及上周末十大屋苑成交表現

地產代理	中秋三天成交量 (宗)	上周末成交量 (宗)
港置	17	17
中原	19	16
利嘉閣	18	16
美聯	20	17

### 樓價正尋底 二手交投回勇

【香港商報訊】中秋節三天假，四大地產代理統計十大屋苑成交，均錄得雙位數字，按周急升，交投暢旺。其中，美聯及中原分別錄得20宗和19宗成交，而利嘉閣和港置分別錄得18宗和17宗。另外，藍籌屋苑美孚新邨和新都城都出現折讓，成交熾熱。綜合四大代理數據，上述兩個藍籌屋苑分別錄得10宗和16宗成交個案。

#### 市場消化利淡消息

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，對上周末正值中秋佳節，港九新界各區均錄得交投，成交分布平均，二手業主開始讓步擴大讓幅，吸引觀望多時的買家，只要遇上合理價放盤即加快入市，可見樓價正尋底。市場利淡消息早已出現並正在消化，只要防疫措施進一步放寬，通關有望，經濟將即時復蘇，樓價便尋底成功。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，樓價下調，不少有意放盤業主亦紛紛接受現實，普遍「有價講」，帶動中秋檔期不少減價筍盤被吸納，二手交投氣氛回勇。美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，新都城本月暫錄約17宗成交，中秋檔期佔約6宗，交投理想，包括該行剛促成的新都城1期6座中層C室成交，實用面積364平方呎，屬兩房兩廳。據了解，原業主於今年4月底放盤650萬元，減價27萬元，最後以623萬元成交，折合實用呎價約17115元。資料顯示，原業主於2007年5月以162.5萬元購入上址，是次轉手帳面大幅獲利約460.5萬元，物業升值逾2.8倍。

### 德勤料稅務條例 推高合規成本

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港府早前建議修訂《稅務條例》(下稱：條例)，藉以優化離岸收入豁免徵稅機制，預計條例草案將於10月提交立法會審議，明年生效。德勤中國華南區稅務與商務諮詢副主管合夥人鄧偉文指，雖然在港的跨國企業稅務負擔可能不變，但合規成本或會因而上升，建議跨國企業趁機做一次「身體檢查」，以確定條例修訂生效後，是否仍符合新的免稅要求。

鄧偉文稱，條例修訂體現了香港與國際稅務制度邁向一致。不過，有數方面仍有待港府在條例草案中釐清。例如，就企業收取利息收入方面，鄧偉文稱：「日後對利息收入徵稅時，如何界定經濟實質？又如何定義該等利息收入是在香港收取？」雖然港府在收入地點問題上，似乎參考新加坡的做法，但他仍期望港府可就上述問題作出清晰說明。他又預計，空殼公司或較受是次《稅務條例》修訂的影響。

另外，德勤中國華南區國際稅收及企業併購重組稅務服務主管合夥人劉明揚認為，港府應在趁條例修訂，同時訂立「安全港」定義，讓在港有相當規模的跨國企業集團簡化合規要求，從而為以香港為總部的大型跨國企業，提供最佳的營商環境。鄧偉文又指，若訂立「安全港」定義，不僅大部分納稅人都將有所裨益，「安全港」的定義也可在條例完成修訂後發揮作用。



鄧偉文建議跨國企業評估是否會受《稅務條例》修訂影響。

### 美國CPI數據 左右港股走勢

【香港商報訊】昨日中秋節假期，內地及香港金融市場均休市，今日恢復交易。市場焦點是歐美通脹數據對息口走勢的影響，今日公布的美國8月消費物價指數(CPI)，市場預期按年漲幅將放緩至8.1%，且8月份美國汽油價格持續走跌，甚至有機會CPI低於8.1%。

總結上周，標指升3.4%，道指升2.4%。雖然再有聯儲局官員支持9月加息0.75厘，但是美國債息及美匯回落，利好股市氣氛。港股連跌六日後，上周五升507點或2.69%，報19362點，全周計，恒指累跌89點或0.46%，連跌兩周累跌807點或4%，上周五港股美國預託證券ADR則個別發展。

#### 中創新航科技部署香港IPO

據外電報道，中創新航科技將於今日至22日評估其最多IPO籌集20億美元(約156億元)的市場承接力。公司早前有傳延遲來港上市聆訊，中創新航科技如成功上市，將是繼中國中免(1880)後，本港今年第二大集資新股，華泰國際為獨家保薦人。

中創新航主要從事離子動力電池、電池管理系統、儲能電池及相關集成產品和鋰電池材料的研製、生產、銷售和市場應用開發。

### 歐洲經濟困擾重重 前景悲觀

今年第一季度和第二季度，歐盟區27個國家的經濟增長率分別為5.6%和4%，歐元區19個國家的經濟增長率也分別達到了5.4%和4%，皆超過市場預期。但無論是歐盟還是歐元區的經濟增長都是在40多年來未有過的高通脹之下實現的，如果扣除通脹因素，歐盟和歐元區經濟實際上有可能是負增長。歐盟委員會在今年7月中發布的經濟展望報告指出，由於俄烏衝突的影響，預計2022年歐盟經濟將增長2.7%，2023年歐盟經濟增長率將只有1.3%。歐盟委員會之所以對歐盟區的前景表示悲觀，根本原因在於整個歐洲經濟都深受三重巨大困擾：

#### 三重巨大困擾

困擾一，目前，俄烏衝突的戰火仍然局限在烏克蘭境內，但是在美國和北約的拱火之下，俄烏軍事衝突的走勢會否擴大化，衝出烏克蘭燃燒到歐洲其他國家和地區還很難作出判斷。因此國際投資者出於避險需求紛紛選擇離開歐洲，從而使得歐洲經濟不斷處於失血狀態。

困擾二，由俄烏軍事衝突所引發的能源危機正在對歐洲的經濟帶來沉重打擊。在俄烏爆發衝突之後，歐洲各國竟然跟隨美國對俄羅斯進行全面制裁，從而引發了俄羅斯的全面反制，其中一項舉措就是俄羅斯不斷減少對歐洲的能源輸送。最近，七國集團宣布對俄羅斯石油出口實施限價，歐盟還要求對俄羅斯天然氣一併限價，俄羅斯趁機找藉口停擺了向歐洲供氣的「北溪一號」管道運作。沒有了俄羅斯的天然氣和石油供應，歐洲的能源危機勢必進一步越演越烈。

困擾三，由能源危機所引發的高通脹正在席捲歐洲。不久前的8月31日，歐盟統計局公布的最新統計數據顯示，歐元區8月份消費者物價指數初值同比上升9.1%(環比上漲0.5%)，不僅高於7月前值8.9%，以及外界預期的9.0%，更是今年第五次打破歐元區成立以來的通脹歷史紀錄。與此前數月單純由能源價格暴漲主導的通脹有所不同，8月的歐元區價格上漲已經從能源大類蔓延至其他領域。

如果俄烏戰事持續下去，那麼，歐洲的能源危機和高通脹將無法得到緩解，歐洲經濟前景必然凶多吉少，歐盟經濟委員會對歐盟區今年明兩年的經濟預測可能都過於樂觀了！

顏安生

【香港商報訊】無法外遊的中秋節三日假期，並未撐起樓市，與疫情回升不無關係。一手樓市銷情，只能說有微溫而未能稱得上升溫，有銷情未能談得上熱情。由會德豐地產、恒地(012)、新世界(017)及帝國合作發展的啟德項目Miami Quay I昨日推售138伙，當中以價單形式發售137伙。發展商表示，首輪銷售銷情不俗，截至昨晚近7時，暫售出共42個單位，套現逾3.9億元，去貨率三成。

Miami Quay I首輪銷售中，有客人斥資約2659.4萬元購入第1座23樓A單位和第3座19樓H單位。其中，第1座23樓A單位成交價1908.7萬元，成交呎價26658元，售價及呎價創項目標準分層單位新高；第3座19樓H單位成交價750.7萬元，成交呎價23832元。

此外，坐擁海景的第3座B單位兩房連儲物房(開放式廚房)戶型及第3座J單位的一房海景戶最受歡迎，幾近沽清。其餘貨尾多只錄得零星成交個案。

#### 二手價回軟吸引用家

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，9月份部署推售的新盤以中高價物業為主，Miami Quay I項目質素理想，故吸引不少年輕客捧場，佔該行客源比例約六成，當中不乏換樓客。此外，項目落成後呎租可約達45元水平，租金回報不俗。

布少明又稱，月內將有多個新盤部署應市，而且涉及銀碼較大，全月料將錄得約1000宗。由於二手樓價

回軟，故在筍盤帶動下，仍吸引不少用家趁機會入市。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，該行錄得一組客打單斥資1900萬元購入Miami Quay I一間一房和一兩房半單位。

#### 中原下調本月一手預測至1500宗

陳永傑表示，截至本月11日，一手成交達110餘宗，由於本地確診人數反彈，令外出市民減少，對一手銷情帶來影響，他期望，港府盡快放寬入境檢疫限制，與國際接軌，令經濟活動重回正軌。至於加息影響，相信市民早已做好心理準備，對物業市場衝擊不大。由於本月一手推盤量不多，中原將本月一手成交預測，由2000宗下調至1500宗。

另外，萬科香港長沙灣The Campton對上周末錄得一宗兩房成交。單位為28樓L單位，實用面積466平方呎，成交價994.5萬元，呎價為21341元。長實(1113)、新地(016)合作屯門飛揚則錄得3宗成交。

## 上月甲廈空置率9.9%

【香港商報訊】美聯工商舖(459)最新發表研究報告指，本港甲級寫字樓租金輕微向上，甲廈租金8月份按月升0.8%，但今年以來仍累積挫4.1%。而整體乙廈租金則輕微向下，按月跌0.8%。

甲廈空置率仍然未有改善，8月份全港整體甲廈空置率錄9.9%，較7月份的9.8%輕微上升0.1個百分點，當中尖沙咀區的空置率最新升至8.7%，是繼7月份後，再次創2020年6月有紀錄以來新高。中環甲廈空置率8.2%，上環空置率10.5%。相比起7月份，只有灣仔/銅鑼灣區空置率有改善，該區甲廈空置率由8%下跌至7.3%。東九龍依然是甲廈空置率最高的地區，達15.8%。

#### 金鐘海富中心呎價1.8萬

上月市場較為矚目的商廈成交為湯臣集團以約

1.93億元購入金鐘海富中心二座13樓全層，呎價約1.8萬元，創該廈近8年來的呎價新低紀錄。另外，上海商業總會購入中環中華大廈7樓全層，成交價約1.1億元，呎價約2.9萬元，創該大廈歷來呎價新高。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，雖然現時本港疫情陰霾未過，但商廈價格早已大幅回調，帶動核心區商廈於疫市下仍錄大手買賣，相信現時最壞時刻已過。加上近日多位社會上具地位的政商界人士均發聲促請通關，以及港府亦正與內地商討「逆向隔離」安排，無疑令市場憧憬進一步放寬入境檢疫隔離要求，甚至全面恢復通關帶來曙光，相信若有關措施落實，跨國企業對寫字樓的租賃需求會更加明確，有利商廈市場。

上月各區指標甲廈空置率情況			
地區	空置率	地區	空置率
上環	10.5%	灣仔/銅鑼灣	7.3%
中環	8.2%	尖沙咀	8.7%
金鐘	9.1%	東九龍	15.8%
中區整體	8.7%	全港整體	9.9%

### 新地商場 中秋營業額升12%

【香港商報訊】記者古小喬報道：一連三日的中秋節長周末剛過去，受惠於中秋禮籃銷情及餐飲消費帶動，新地(016)十二大商場，即東港城、上水廣場、北角匯、將軍澳中心、Miki、PopWalk天晉匯、life@KCC、屯門卓爾廣場、屯門錦薈坊、荃灣荃錦中心、荃灣新領城廣場及屯門寶怡商場，在3日中秋節長周末期間，營業額及人流分別按年升12%及10%。

#### 餐廳及超市生意增幅顯著

當中以餐廳及超市增幅最為顯著，疫情無阻市民外出做節，不少市民都踴躍消費，大手購買中秋月餅及禮品送禮，不少餐廳訂位早已於月初爆滿，入座率高達九成半至十成，部分更出現排隊人龍。新地十二大商場亦與場內不同商戶及酒店聯手推出精美月餅及禮品換領，刺激銷情，多個商場中庭亦舉行特色展覽及活動，吸引大批市民進場，丁財兩旺。

新地銷售及租賃代理董事鍾秀蓮表示，新地十二大商場人流暢旺，尤以餐飲商戶最為受惠，在3日中秋節長周末期間，營業額及人流分別按年升12%及10%。回顧第三季表現，傳統暑假黃金檔期加上第二階段電子消費券於8月發放第一期，全城消費氣氛熾熱，商場亦舉行不同主題活動及布置吸納內外客群。

## 上月工商舖574億成交創新高

#### 工商舖買賣登記按月統計

年/月	工商舖		寫字樓		工業		商舖	
	宗數	金額 (億元)	宗數	金額 (億元)	宗數	金額 (億元)	宗數	金額 (億元)
2022/03	344	62.68	49	7.50	226	22.51	69	32.68
2022/04	371	56.18	77	20.20	194	18.82	100	17.16
2022/05	456	166.10	101	110.05	243	34.69	112	21.35
2022/06	511	70.39	100	25.84	281	24.77	130	19.78
2022/07	359	67.95	76	11.11	189	28.53	94	28.31
2022/08	364	574.98	88	530.20	195	20.38	81	24.40

的189宗及28.53億元，分別按月上升3.2%及下跌28.6%。宗數繼續維持在200宗以下低水平，金額創今年4月的18.82億元後四個月新低。全月金額較高的個案為葵涌某工業大廈一宗登記，價值3.16億元。

商舖方面，今年8月錄81宗及24.40億元，較7月的94宗及28.31億元，各自按月下跌13.8%。宗數由高位持續回落，創今年3月的69宗後五個月新低。若扣除中環交易廣場一宗價值9.38億元的內部轉讓登記後，金額按月下跌38.4%。

#### 交易廣場巨額內部轉讓

寫字樓方面，8月錄88宗及530.20億元，較7月的76宗及11.11億元，分別按月上升15.8%及46.7倍。成交金額顯著急升，因為中環交易廣場錄得兩宗巨額內部轉讓登記，總值518.01億元。若扣除後，金額按月上升9.8%。

工業物業方面，8月錄195宗及20.38億元，較7月