

跑道區最平新盤登場

啟德海灣折實 1.97 萬首推 208 伙

【香港商報訊】記者蘇尚報道：新一份施政報告公布前夕，有發展商大折扣推盤！嘉華(173)、會德豐及中海外(688)合作發展的啟德跑道區18個月樓花啟德海灣1期，昨日公布首批208伙價單「明益買家」登場。計及建築期最高20%直減折扣加3%回贈計，單位折實均呎19798元，為繼2017年5月建灑地產以折實均呎17888元推出位處啟德內陸地段的天寰後，約6年半以來啟德最平首推單位折實均呎。



啟德海灣首張價單涉208伙，其中150個兩房單位，53個為一房單位。

啟德海灣1期單位總數達1017伙，為今年以來最大規模的市區全新樓盤。首張價單的208伙涵蓋一房至三房戶，價單售價740.9萬元至1832萬元，價單呎價23179元至31263元。若扣除建築期最高折扣20%以及提前付清樓價現金回贈3%後，折實價575萬元至1421.6萬元，折實實呎17987元至24260元。入場單位為第2B座1樓F室，一房開放式廚房戶，實用307平方呎，折實價575萬元，折實實呎18730元。

望貨如輪轉

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，首批單位以「明益買家價」登場，期望以優惠價達至貨如輪轉的效果，今日(25日)將開放於北角渣華道191號嘉華國際中心的示範單位予VIP參觀。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀則稱，樓市過去受息口影響，惟市場已逐漸消化有關因素，之後陸續推出的新盤有望帶動市場氣氛，本季樓價料平穩，成交量按季增加。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，啟德海灣位處啟德跑道區臨海地段，加上發展商以「不計成本，明益買家」的策略推出首張價單，相信會搶去市場焦點。他又指出，項目租務回報可達3厘水平，有望吸引不少投資者捧場。

地皮價平絕跑道區

翻查資料，近年啟德跑道區曾以價單方式推兩新

盤，分別為會德豐財團的MIAMI QUAY I及中國海外(688)的維港1號，各涉及130伙及212伙，折實均價分別為22452元及22977元。換言之，今次啟德海灣第1期折實均價較跑道區新樓低11.8%及13.8%。

啟德海灣平價推售有其原因，項目所處的啟德第4A區1號地皮，每呎樓面地價約1.2萬元，平絕啟德跑道區。2019年7月，啟德第4A區1號批出，屬於跑道區批出的第9幅住宅地，總地價約127.3億元，每呎樓面地價11842元。對比MIAMI QUAY(每呎地價14502元)及維港1號(每呎地價13523元)，低12%及18%。

仲量聯行：豪宅樓價明年續受壓

【香港商報訊】仲量聯行最新發表的《香港住宅銷售市場綜述》報告指出，今年上半年豪宅價格升幅已全數在第三季抵銷，即使港府或在施政報告中放寬冷卻樓市措施，但當前環球宏觀經濟環境困難及不明朗前景，豪宅價格料仍將進一步下跌，今年最多挫5%，並在明年再跌約5%。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，市場普遍預期港府將於短期內放寬冷卻樓市措施。然而，減免部分或全部印花稅，都難以將豪宅樓價轉跌

為升，而是僅能令價格跌幅收窄及帶動交投。報告提及，儘管賣家迅速調整叫價，但豪宅市場仍未見到買家轉趨活躍。今年第三季售價2000萬元或以上的住宅成交量，按季顯著減少52%。由於很多本地買家的財富受到金融投資表現欠佳所影響，買家提升居住質素的需求明顯放緩。

瑞銀：中小地產商或需減價套現

另外，瑞銀在報告中將今年本港樓價預測下調到持

平至上升5%，明年樓價再跌逾10%，以反映中小發展商高負債風險，以及高息環境維持更長時間。

該報告指稱，本港17間中小型上市地產發展商當中，10間的淨負債比率超過50%，截至今年6月底持有1.45萬個未售單位，這些高槓桿地產發展商可能要以低價沽貨，以刺激銷量及加快現金流轉。因此，即使當局推出樓市放寬措施，樓價升幅亦會受限。在美國聯儲局開始減息之前，住宅樓價難以顯著復蘇。

中銀理財新開家庭子女帳戶 按年上升1.7倍

【香港商報訊】中銀香港(2388)個人金融及財富管理部副總經理(本地客層)溫曉文表示，「中銀理財」客戶漸趨年輕化，現時18至45歲的年輕百萬富翁客戶，佔「中銀理財」整體客盤大約三成，當中不少為家庭客戶。今年首8個月，家庭客群新開立的家庭子女帳戶按年上升1.7倍。

中銀香港最近特別就18至45歲的年輕百萬富翁客戶進行調研，以了解他們就家庭理財及投資習慣，以及對子女未來的規劃等。

在已為人父母的受訪家庭客戶中，九成表示最注重子女健康；約八成的客戶會於子女3歲時為其購買保險，平均為每名子女投保1.8份保險，當中個人危疾及住院保障較受歡迎。

客戶亦十分重視子女的未來發展，平均會將每月兩成收入撥作子女未來儲備，除預留資金作子女升學用途，近七成表示會預留資金為子女置業。在財富增值方面，九成半的受訪家庭客戶表示會傾向透過股票投資。

客戶對全方位的理財服務及配對有一定需求，有見及此，中銀香港特別推出全新「中銀理財」FamilyMAX家庭理財規劃方案，圍繞家庭保障需求、家庭財富增值及子女理財三方面，協助家庭客戶規劃財富及未來。

即日起「中銀理財」客戶可享多項FamilyMAX獎賞獲高達港幣2350元獎賞，更可參加大抽獎，有機會贏取Nintendo Switch (OLED款式) (「Switch」)乙部，名額共10名。

中海油首三季少賺10%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：國際油價下跌，拖累油氣銷售收入倒退，中海油(883)截至今年9月底止，按中國企業會計準則計算，首三季純利按年下跌10.23%，至976.45億元(人民幣，下同)；單計第三季度純利則按年下跌8.13%，至338.84億元。

今年首三季，中海油營業收入為3068.17億元，按年減少1.4%。油氣銷售收入為2383.96億元，按年減少10.3%，主因是產量增加，部分抵銷了國際油價下跌帶來的影響。淨產量達499.7百萬桶油當量，按年上升8.3%，創歷史同期新高。

期內，平均實現油價為每桶76.84美元，同比下降24.2%，與國際油價走勢基本一致。平均實現氣價為每千立方英尺7.92美元，同比下降2.7%，主因是海外天然氣實現價格隨市場價格下降所致。

受在建項目工作量按年增加影響，中海油今年首三季的資本開支約為894.6億元，按年增加30.2%。目前公司全年的資本支出預算，已調整至介乎1200億至1300億元。

大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」

第二輪第五個展覽「石矢森林」在肇慶舉行

【香港商報訊】大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」由康文署主辦，藝術推廣辦事處及香港設計師協會共同籌劃，深圳市前沿藝穗藝術中心協同策劃，推出第二輪第五個展覽「石矢森林」由即日起至11月12日在肇慶市博物館舉行。在展覽中香港藝術家陳鈞樂和設計師荆培育從截然不同的角度出發，以風格迥異的藝術創作演繹內心隱蔽的風景。

每個人心目中皆有一座理想的居住城市，有些人喜歡現代化的高樓，也有人喜歡處處綠草如茵。是次展覽的藝術家陳鈞樂熱愛大自然，在觀察原野生態期間，看出城市隱秘的一面，以及自身和社會的縮影，從而取得靈感進行《流浪者之歌》這系列創作。他以細膩的工筆線條勾勒景致怪變的森林，幻想從蜘蛛牽絲隨風飛蕩的視角四望，把樹木上的歲月痕迹、天氣變幻、以至昆蟲的動態等扣連對城市生活的聯想，期望能如飛天蜘蛛勇於穿越未知風景。



藝術家陳鈞樂的作品《流浪者之歌》。

另一位設計師荆培育則把觀察的視線轉向煩囂的城市，凝視被忽略的角落，在大多數人習以為常、堆積街邊的棄置物中，發現另一種解讀城市的方式。他以當代塗鴉風格創作《雨後，似有彩虹》，意念源於那些在街角被遺忘的膠袋。他把它們轉化為彩色氣球，呈現內心雨後彩虹的景象，表達他的人生感悟和生活期盼。



設計師荆培育的作品《雨後，似有彩虹——早晨、晚安》。



設計師荆培育的作品《雨後，似有彩虹——雨過、天晴》及《他是荆教授》。



設計師荆培育以當代塗鴉風格創作，表達他的人生感悟和生活期盼。



藝術家陳鈞樂善用有節奏感的線條建構細緻嚴謹的畫面，呈現趣味盎然的異想世界。



大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」推出第二輪第五個展覽「石矢森林」由即日起至11月12日在肇慶市博物館舉行。

石矢森林

展覽日期：即日起至11月12日(星期日)
地點：肇慶市博物館
地址：肇慶市端州區十字路5號
開放時間：上午9時至下午5時半(下午5時停止入館)(星期二至星期日)逢星期一閉館(公眾假期除外)
場地支持：肇慶市博物館



有關各展覽詳情及最新資訊，請密切關注藝術推廣辦事處網頁。



追蹤「距地藝術」臉書專頁



微博專頁