售樓處再現排隊人龍

油塘親海駅I 暫沽209伙

樓市觀察

【香港商報訊】記者宋小茜報道：過去周末新盤攻勢一浪接一浪，帶動整體一手成交轉趨熾熱。以「平爆價」推售的長實(1113)油塘親海駅I繼續成為市場焦點，以收近9000票、超額認購約40倍之勢，昨日首輪發售219伙；據市場消息指，截止昨日下午5點半，親海駅I共209伙單位已獲認購。另一邊廂，一手熱爆搶去二手市場不少購買力，二手交投繼續受壓。

油塘親海駅I以收近9000票、超額認購約40倍之勢，昨日首輪發售219伙。

昨日下午大批買家於紅磡置富都會售樓處輪候，繼上周第II期發售後再現排隊人龍，長實營業經理陳詠慈表示，售樓處現場約有逾3700人出席。

「對於親海駅I的銷售成績非常滿意」，長實執行董事趙國雄回應今次未能「清袋」的原因時又稱，市況較原先估計更加疲弱，是次未能悉售三房向海單位，可能是由於售價較高，超出市場的負擔能力。他認爲，現時買家對樓價極度敏感，價位稍爲高出預算即現卻步迹象，估計市場疲態將會維持。

市民購買力及剛需仍在

對於未來的推盤部署，趙國雄指出，希望盡快推出黃竹坑港島南岸第3期項目，涉及約1200伙；另外，沙田九肚名日・九肚山亦會部署重推。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行出席率高近90%。出席買家中，上一期向隅客佔一半以上，市場以剛需客爲主要用家佔80%。他又指，儘管市場充斥負面消息，但本港市民購買力及剛性需求仍在，只是信心不足。發展商近期因應市況調整開價，一般較市價低20%已可獲理想反應，爲樓市帶來正面作用，料8月一手可達1500宗，創今年次高。

新盤熱賣刺激購買力釋放

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明亦指，8月在新盤熱賣帶動下，預計全月一手成交量有望增至1500宗水平，較7月增加逾倍。

另外，信和(083)、嘉華(173)、招商局置地(978)及港鐵(066)合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰III，截至昨日下午3時累收近700票，超額逾4倍，最快今日加價加推。信和置業執行董事田兆源表示，由上周開放示觀單位，參觀人流已累積5000人次，當中有75%以年輕家庭客爲主，主要參觀兩房單位。因此，加推單位會以增加兩房至三房數量爲目標，由首張價單60%兩房單位增至最多85%，加推單位數目將不少於65伙。

新盤搶焦點

【香港商報訊】記者宋小茜報道：在新盤以低價搶佔市場下，二手樓市交投繼續淡靜。過去周末，四大代理十大屋苑成交普遍錄得按周下跌，其中利嘉閣十大指標屋苑錄得4宗二手成交，按周跌50%，回落至月初時的水平。

二手業主減幅細削買家意欲

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，本周日繼續有油塘新盤開售，銷情火熱，其他新盤亦陸續推出搶佔市場，買家聚焦一手市場，二手樓市成交持續不振。儘管有部分二手業主面對現實減價放盤，但幅度始終不大，買家對二手樓意欲不大，成交表現呆滯。

廖偉強指出，目前本港息口高企，經濟仍未完全復蘇，不少市民在暑假期間外出旅遊，北上消費更成潮流，本港零售、餐飲等多個行業的經營都未如人意，拖慢復蘇步伐。此外，一手新盤持續以吸引價搶客，買家視線被轉移，相信二手市場仍須等待更多利好消息出台，交投才有望回暖。

利嘉閣地產天水圍—濕地分行高級經理林英傑表示，剛過去周末，嘉湖山莊連錄3宗成交，當中包括樂湖居一個5座高層H室，實用面積549平方呎，業主原叫價600萬元，最終減至508萬元易手。

二手續淡靜

四大代理上周末二手樓交投變化

地產代理	上周末成交宗數	前周末成交宗數	變幅
中原	5	4	+25%
港置	3	3	無升跌
美聯	5	8	–37.5%
利嘉閣	4	8	–50%

上月商舖註冊78宗 按月跌逾一成

【香港商報訊】記者蘇尚報道：美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，7月份商舖註冊宗數錄得78宗，按月下跌約10.3%，連跌兩個月；錄得註冊金額約16.07億元，按月增加約24.2%。註冊金額增加主要是由於錄得3宗大手成交，包括鄧成波家族以1.5億元將旺角道93至99號華懋王子大廈地下兩個舖位售出，以及一內地投資者以5.28億元購入啓德沐泰街7號THE HENLEY的基座商場。

港島區成交按月急升66.7%

若按地區劃分，7月各區註冊登記宗數按月個別發展。港島區最新錄得20宗登記，按月急升66.7%，是唯一錄得上升的區域。九龍區和新界區7月分別錄得39宗及19宗註冊，按月減少約26.4%及13.6%。

美聯旺舖董事梁國文展望稱，美國7月份通脹再度升溫，美聯儲或會再度加息以遏制通脹，令高息環境持續，投資者對後市將會保持審慎態度。雖然本港第二季的本地生產總值(GDP)按年僅增長1.5%，但佔GDP比重最高的私人消費開支按年增加8.2%，反映消費活動繼續主導香港的經濟增長，商舖市場有望持續受惠，商舖註冊量將在目前水平保持平穩。

德林擬提升地產項目比例

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：從事家族辦公室的德林控股(1709)早前宣布，擬購入中環「威靈頓街92號」最高5層單位。主席兼首席執行官陳寧迪表示，是次收購該項物業絕非「抄底」，又指公司旗下家族辦公室將會增持地產項目，相信隨着美國今年底至明年初進入減息軌道，香港物業價格將會回升。

陳寧迪稱，「威靈頓街92號」最爲吸引之處，在於項目並非單純寫字樓，而是綜合商業大廈；觀乎未來的辦公室物業將朝向「半辦公、半休息以及半住宅」的概念發展，相信「威靈頓街92號」正好符合中小企需求。他透露，有意繼購入最高5層單位後，再收購多兩至三層。

就香港物業的市道及策略，陳寧迪認爲，雖然目前正值高息環境，「但應在地產市道下行時尋找投資機會，在購入項目後持有5至10年，待經濟周期過後、樓價再向上時套現」。他又認爲，隨着中環核心地段租金下調，相信不少大型機構會重返中環。

其他資產方面，陳寧迪指，會關注加密貨幣，以及固定收益資產。他稱，正申請將手上的「9號牌」升級，藉此可以從事管理虛擬資產管理；但在是否申請「1號牌」及「7號牌」，以營運虛擬資產交易平台，則會持謹慎態度，原因是此舉對基建的投資相當大，要「慢慢來」。

港府應力吸聯合家族辦公室

另外，近日香港有意見認爲要下調股票印花稅，並且樓市要「減辣」，甚至「撤辣」，陳寧迪認爲，對商人而言，一定歡迎減稅，但相信政府要平衡各方之後才會決定。香港對物業仍有一定購買力，即使港府不會急於「減辣」，但相信將來仍會「減辣」。至於股票印花稅，他相信最終「一定會取消」。

就香港發展家族辦公室的方向，陳寧迪認爲，不少家族已將資金帶進香港，故此未來港府應盡力吸引聯合家族辦公室(Multi Family Office)來港，若只聚焦單一家族辦公室(Single Family Office)，效果只會事倍功半。

全球冷氣空調需求增長

計出新角度

由於全球溫度和濕度不斷上升，及人們越來越接受冷氣空調作爲實用產品而非奢侈品，空調系統的需求已經顯著增長。

例如，在2013年全美避暑勝地排行榜上名列第一的西雅圖，這裏曾是美國冷氣機安裝率最低的城市之一，僅三分之一家庭擁有冷氣。但在2021年，半數家戶已經加入冷氣行列，造成改變的當然是越來越熱的天氣。有研究指出，從1960年起，美國冷氣的普及至少讓高溫致死率降低了75%。在歐洲，2003年8月長達一個月的熱浪期間，造成7.7萬人死亡，大部分死者都是獨居在無冷氣空調設備老宅的高齡長者。

3%德國家庭安裝冷氣

2020年熱浪襲向歐洲，法國當年的空調銷售量約80萬台，比起過去的35萬台多出一倍以上。而今年炎熱的夏季導致德國冷氣行業的銷售額年均增長20%。不過德國目前只有約3%的家庭安裝了冷氣機，與許多其他國家相比差距還很大。據估計，未來十年需求將增加兩倍。而在美國、日本和中國等國家空調相對廣泛使用。據國際能源署(IAE)預測，到2030年，全球對空調設備的需求將增長40%。尤其是巴西、墨西哥和印度正在迎頭趕上。早在2018年就估計空調和風扇約佔全球電力消耗的10%。

在內地，央視財經早前報道，自4月開始，隨着氣溫升高，空調銷量持續增長，雖然去年全球經濟低迷，但內地三大空調廠商業績仍然逆勢增長。財報顯示，去年海爾智家(6690)、格力電器、美的集團冷氣空調營收合計超過3200億元人民幣。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 **梁港生**

績優股尋寶 中資電訊股可吼

投資解碼

踏入業績期，是時候在績優股中尋寶。在不同板塊中，以中資電訊股的中期業績最突出。中移動(941)、中國聯通(762)、中電信(728)的中期業績均表現亮麗，聯通及中電信中期純利更按年升逾10%。

事實上，股價表現上，中資電訊股、石油石化股年初以來都大幅跑贏大市。中移動、中國聯通、中電信由年初至今，股價分別累升27.66%、9.33%及23.35%。中資電訊股業務可謂穩健、現金充裕及高派息。其中，可留意中移動。

中移動持續數字化轉型，上半年數字化轉型收入按年增近20%，成爲公司收入增長的重要引擎，帶動中期純利增8.4%，至761.73億元(人民幣，下同)，優於市場預期。

中移動表示，要加快推進5G全民化，加快推動業務創新向「連接+算力+能力」融合轉變，上半年數字化轉型收入對通信服務收入量貢獻達到84%，是收入增長第一引擎。而上半年來自移動雲、大數據的收入分別爲422億和26億元，按年增長81%和57%，前者迫近中電信天翼雲的459億元收入，當中IaaS收入份額排名第三位，自有IaaS+PaaS收入增長更超過100%，不排除明年收入可望超越對手。

多間券商看好中移動前景

多間券商均看好中移動的前景。瑞銀表示，中移動第二季服務收入、EBITDA及純利按年各升4.2%、5.9%及7.7%，EBITDA及純利均勝市場預期，派中期息2.43元，按年升10.5%，派息比率達62.5%，對比2022年爲60%，料業績影響正面，因在不明朗的宏觀環境下仍優於投資者預期，重申「買入」評級及目標價89元。

中金發表研報亦指，中移動上半年淨利潤表現勝預期，由於上半年公允價值變動損益增長較快，期內收入符預期。公司中期派息率達62.5%，更表示全年派息率提升至70%以上。公司資本開支放緩或將帶動折舊佔收比下降，有望爲業績增長提供良好支撐，當前股息率具有較強吸引力，重申「跑贏行業」評級及目標價110元。

若以上周五收報64.2元，意味距離目標價110元，仍有71.34%潛在上升空間。值得留意的是，中移動目前的股息率高達7.18%，爲中資電訊股中最高。

古小喬

中資電訊股概覽

股份	中移動(941)	中國聯通(762)	中電信(728)
上周五收報(元)	64.2	5.53	3.83
年初至今股價累升(%)	+27.66	+9.33	+23.35
52周高位(元)	67.99	6.46	4.49
市盈率(倍)	10.05	9.25	11.75
預測市盈率(倍)*	9.31	8.28	10.68
股息率(%)	7.18	6.16	6.24

註*：綜合市場預測

恒指呈超賣 內地政策左右後市

港股預託證券(ADR)上周表現

股份(上市編號)	折合港元	比香港升跌(元)
滙豐控股(005)	58.98	+0.33
小米集團(1810)	11.62	–0.12
阿里巴巴(9988)	86.17	–0.83
港交所(388)	290.6	–1.8
美團(3690)	127.96	–1.94
騰訊控股(700)	321.77	–3.23

港股前瞻

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道：受內地經濟數據、內房危機，以及市場擔心美國加息周期或會延長拖累，恒指上周五(18日)終跌穿18000點收市。分析稱，雖然港股短線呈現超賣，但基本因素未見改善，預料尋底格局未改。在新加坡交易的港股「黑期」收報17784點，較恒指上周五收報17950點，低234點。

恒指波幅指數上周五抽升，報27.97點，升3.4%。技術走勢方面，恒指9天相對強弱指數(9RSI)跌至20.3的超賣水平，走勢極爲惡劣，若要扭轉劣勢，恒指須先重上周三(16日)的下跌裂口頂部(18513點)，繼而重上10天線(18825點)才可。

另有分析稱，若從恒指去年10月低位14597點起，至年初高位22700點計，若要回調黃金比率0.618倍的話，恒指要見約17700點；若失守的話，則要下試去年11月的上升裂口(17368點至17578點)。

波幅料介乎17600至18500點

ADR個別發展，滙豐控股(005)ADR折合港元收報58.98元，升0.33元或0.57%；阿里巴巴(9988)ADR折合港元收報86.17元，跌0.83元或0.96%；小米集團(1810)ADR折合港元收報11.62元，跌0.12元或1.01%。

凱基亞洲投資策略部主管溫傑認爲，美國加息預期非市場預期般大，相反近日跌市是由於內地經濟及內房危機主導，相信港股後市仍受內地影響，預期本周波幅介乎17600點至18500點。

法定要求償債書

根據《破產條例》（第6章）第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的債項

致 ：歐陽榮輝，杜炳偉
地址：香港筲箕灣東大街68號泰安閣B座2樓

現特通知：債權人林俊成，（地址：九龍黃大仙東匯邨匯心樓903室）發出本法定要求償債書。

債權人要求你就小額薪酬索償仲裁處於2023年1月31日所作的裁定償付債項$9,970元及利息，該筆債項現已到期。

法定要求償債書乃重要文件。本公告在首次刊登當天即視作已向你送達論。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內採取處理行動，償付債項或與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認爲有令本法定要求償債書作廢的理由，則應自本文件送達後18天內向法庭申請。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本法定要求償債書可循下列途徑索取或查閱：

姓名：林俊成
地址：九龍黃大仙東匯邨匯心樓903室
電話號碼：6911 8116

自本公告首次刊登的日期起計，你只有21天的時間，之後債權人便可提出破產呈請。自該日期起計，你只有18天的時間向法庭申請把本要求償債書作廢。

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

- 稅務代表(30多年經驗專業人仕處理)
- 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號華秦國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

法定要求償債書

根據《破產條例》(第6章)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書緊隨法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定款項的債項

致：FAN PAK LUN (范栢倫)

地址：(1)新界元朗石埗村143號；(2)九龍黃大仙竹園北邨蕙園樓1920C; (3) 香港新界天水圍天耀邨耀昌樓22樓2214室

現特通知，債權人易姐物流有限公司，其代表律師爲張廖律師事務所(地址:香港上環干諾道中148號粵海投資大厦6樓)發出本法定要求償債書。已發出“法定要求償債書”。

債權人要求你償付港幣494,318.82元，此筆款項須立即償付（根據香港區域法院民事訴訟案件2022年第3519號於2022年11月22日所作的最後判決書而要求償付）。

本要求償債書是重要的文件，本要求償債書在報章刊登之首日，須視作本要求償債書送達給你的日期。你必須在本要求償債書送達給你起計的21天內處理本要求償債書，你可償付所列債項，或嘗試與債權人達成和解，否則你可被宣告破產，而你的財產及貨品亦可被取走。如你認爲有令本要求償債書作廢的理由，應在本要求償債書送達給你起計18天內，向法庭申請將本要求償債書作廢。如你對自己的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。

本要求償債書可於下述地點索取或查閱。

名稱：易姐物流有限公司
地址：香港上環干諾道中148號粵海投資大厦6樓
債權人之代表律師：張廖律師事務所
電話：2815-8895 檔號編號：WC05/57964/WKW/yks

自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，你只有21天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法庭申請把本要求償債書作廢，你必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計18天內，向法庭提出申請。

舉行債權人會議通告

香港特別行政區
原訟法庭
高院破產案件
臨時命令申請案件二〇二三年第二二七宗

關於：鄭耀成

根據二〇二三年八月十一日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議，將於二〇二三年九月八日(星期五)上午十一時在香港中環皇后大道中145-149號華源大厦3樓302室PROS CONSULTANTS LIMITED舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所作的建議，特此通告。

與會議有關文件副本，即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書的撮要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可向香港中環皇后大道中145-149號華源大厦3樓302室PROS CONSULTANTS LIMITED索取。

代名人 關耀宗

日期：二〇二三年八月二十一日