

折實呎價 19999 元 較首期上調 5.7%

# 柏傲莊 III 入場費不足 700 萬

曾於去年 10 月掀起新盤熱賣的大圍站柏傲莊 I 和 II 期，發展商新世界(0017)和港鐵(0066)昨日宣布，推出柏傲莊 III 首張價單共 182 伙，折實平均呎價 19,999 元，較去年 10 月柏傲莊 I 首批均價 18,921 元高出 5.7% (詳見附表)。入場一房單位 310 方呎折實價 674.8 萬元，發展商預計最快下周末進行首輪銷售。



■紅色箭咀指示尚在建築中的大圍站柏傲莊基層商場，剛於上周四命名為「圍方」。不過，部分柏傲莊業主昨日在網上聯名反對，不滿「圍方」這個名稱。

新世界營業及市場部總監黃浩賢表示，柏傲莊 III 首張價單單位景觀坐向與 I、II 期不同，當中有 78 伙三房和四房單位可享城門河景觀，難以直接作出比較。他說，折實平均呎價相若，惟實際上亦有加幅，往後加推單位時會有較顯著加幅。

## 最快下周末開賣

黃浩賢說，該盤周六起對外經官方網站預約參觀示範單位，和採用網上電子認購登記，將會視乎市場反應加推，會求價求量，預計最快下周末進行首輪銷售。

大圍站柏傲莊 III 首張價單共有 182 伙，包括 18 伙一房、86 伙兩房、66 伙三房和 12 伙四房單位，實用面積 310 至 1,014 方呎，折實價 674.8 萬元至 2,383.2 萬元，折實呎價 17,779 元至 24,403 元。折實平均呎價 19,999 元，較柏傲莊 II 首批均價 19,838 元上調 0.81%，較柏傲莊 I 首批均價 18,921 元上調 5.7%。

位於車公廟路 18 號的柏傲莊 III 提供 892 伙，實用面積 285 至 1,695 方呎，預計 2023 年 6 月底落成入伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，柏傲莊 III 首張價單平均呎價接近 2 萬元，比 II 期最新二手成交呎價 2.1 萬元低，與大圍名城呎價 1.8 萬元和溱岸 8 號呎價 1.9 萬元相若。他說，預計日後落成後呎租約為 50 元，回報率約 3 厘。

另外，與大圍站相隔兩個站之中洲置業火炭星凱，堤岸亦隨即緊貼展開軟銷工

## 柏傲莊各期首張價單比較

	I 期	II 期	III 期
推出日期	2020 年 10 月 9 日	2020 年 10 月 28 日	2021 年 5 月 27 日
單位數目	180 伙	337 伙	182 伙
單位面積	322 至 835 方呎	264 至 753 方呎	310 至 1,014 方呎
售價(元)	786.2 萬至 2,492.2 萬	716.1 萬至 1,761.5 萬	843.6 萬至 2,480.3 萬
呎價	20,773 至 29,847 元	21,563 至 33,421 元	27,213 至 24,461 元
最高折扣	20%	20%	20%
折實售價(元)	628.96 萬至 1,993.76 萬	572.8 萬至 1,409.2 萬	674.8 萬至 2,383.2 萬
折實呎價	16,618 至 23,877 元	17,250 至 26,737 元	17,779 至 24,403 元
折實平均呎價	18,921 元	19,838 元	19,999 元

柏傲莊 III 提供 892 伙，預期 2023 年 6 月底落成。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，項目仍待批預售樓花同意書，預計下月很大機會批出，並隨即推出發售。他說，無意截擊其他新盤，但會緊貼大圍站柏傲莊 III 推出，集團特別租用水晶巴士由本周末

起在各區進行路演宣傳。星凱·堤岸共有 1,335 伙，為今年最大型新盤，戶型包括一至三房戶，並有少量特色單位，部分單位亦可享有城門河景，項目基座設有約 10 萬方呎商場，項目預計明年 12 月底建成。

## 英皇接管時代廣場 UA

於今年 3 月決定全線結業的 UA 戲院院線，在香港經營 6 間戲院，其中，銅鑼灣時代廣場舊 UA 戲院落實由楊受成旗下英皇戲院接手，月租約 96.4 萬元。英皇戲院將會拆卸舊戲院，斥資約 7,000 萬元重新裝修和購置設備，希望可以從臨時清盤官手上盡快完成戲院營業牌照轉換手續，目標今年聖誕節前重新營業。

英皇文化產業集團(0491)昨日公布，收到九倉置業(1997)旗下夏利文租務通知，接納英皇戲院進駐銅鑼灣時代廣場 12 至 14 樓所有戲院範圍以及部分 3 樓至 11 樓，租約期 8 年，使用權資產價值約 9,250 萬元，即月租約 96.4 萬元。

## 冀聖誕前營業

英皇電影副主席楊政龍表示，英皇戲院將會拆卸舊戲院，斥資約 7,000 萬元重新裝修及購置設備，相信能為觀眾帶來耳目一新的感覺。他說，如果疫情許可，目標可在今年聖誕節前營業。

## 灣仔地舖加租 50%

中原工商舖黃新宇表示，灣仔軒尼詩道 107 號地面(見附圖)，面積 900 方呎，獲現時租客雲桂川風味米線店續租 3 年，月租由原來 8 萬元上調至 12 萬元，加幅 50%，平均呎租 133 元。

按該舖現時每碗米線零售價約 40 元計算，是次加租 4 萬元，即按月未計成本須增加銷售 1,000 碗米線方可抵銷加幅。倘若加租後至 12 萬元計算，未計成本每月銷售 3,000 碗、按日 100 碗米線才夠交租。



# 家居工作增 聯想破紀錄賺 91 億

## 聯想集團 3 月底止業績

2021 年度	(美元)	第四季
607.42 億元 (+20%)	營業收入	156.30 億元 (+48%)
97.68 億元 (+17%)	毛利	26.88 億元 (+44%)
16.1% (-40 基點)	毛利率	17.2% (-40 基點)
11.78 億元 (+77%)	盈利	2.60 億元 (+512%)
9.54 仙	每股盈利	2.19 仙
30.6 港仙	每股股息	24 港仙

受到疫情導致家居工作、在線學習推動全球智能設備需求刺激，聯想集團(0992)昨日宣布，截至今年 3 月底止 2021 年度全年盈利 11.78 億美元(約 91.884 億港元)，增長 17%，為歷來最多。主席楊元慶於電話業績會中表示，今年首季度全球個人電腦和智能設備市場繼續超出預期增長，有信心未來幾個月聯想能持續增長勢頭。

根據公布，2021 年 3 月底止年度營

業收入 607.42 億美元，增長 20%；盈利 11.78 億美元。每股盈利 9.54 美仙，派發末期息每股 24 港仙。若單單第四季，盈利 2.6 億美元，增長 512%。(詳見附表)

## 未來三季或加價

楊元慶表示，全球各地對智能設備需求仍未降溫，雖然有些地區疫情已基本受控，居民生活逐步恢復正常，但疫情持續讓大部分人生活習慣已經大有改變。許多家庭因全家居家辦公或在線學習，可能就需要至少人手一台桌面電腦

或平板電腦。

對於晶片零部件供應不足的擔憂，楊元慶表示，晶片短缺情況或會持續 12 至 18 個月，聯想有較強大供應鏈，相信能繼續應付。首席營運官 Gianfranco Lanci 表示，目前集團庫存處於前所未有低水平，部分市場庫存周轉只有 2 至 3 個星期，而集團以往庫存高達 6 至 8 個星期，若沒有零件短缺問題，產品出貨量預計能再增加多兩成。

他又說，由於製造零件價格上升，預計在未來 3 至 4 季，集團個人電腦需要加價，以維持盈利能力。