

日內將開價 首批不少於 105 伙 維港滙 II 預告貴過首兩期

一手新盤浪接浪推出，會德豐地產夥信和置業(0083)等合作發展長沙灣維港滙II可望於日內公布首張價單，首批不少於105伙，發展商預告維港滙II價錢比第1期和第3期高。遠東發展(0035)位於沙田嶺畢架·金峰計劃本月內首推分層戶招標，今日起開放1,334方呎三房現樓示範單位予公眾預約參觀。

維港滙II由6座住宅大廈組成，提供525伙，標準戶包括開放式至四房戶，實用面積278至1,536方呎，另有36伙特色戶，實用面積256至3,029方呎。信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，維港滙II可望周內公布首張價單和對外開放三房示範單位，首批不少於105伙。維港滙II位處項目中央，可享維港海景及內園泳池景，定價會比1期和3期高，項目共有12種戶型，為三期項目中最多。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，維港滙II的三房及四房單位佔約47%，開放式至兩房單位佔逾46%，由於項目位置為三期中最佳，加上樓價已有微升，預料首批定價較高，項目四房及特色戶傾向以招標方式推售，特色戶設有一個實用面積3,029方呎天際複式戶，為三期項目中最大，預料售價和呎價將挑戰整個項目新高，田兆源更形容單位為「樓王中的樓王」。

畢架·金峰月內招標

遠東發展位於沙田嶺畢架·金峰亦部署出擊，遠東發展營業及市務總經理陳富強昨日表示，畢架·金峰計劃本月內首推分層戶招標，今日起開放1,334方呎三房現樓示範單位予公眾預約參觀，售價參考九



■畢架·金峰位於沙田嶺大埔路610號，提供66伙。



■陳富強(右)表示，畢架·金峰示範單位週三開放預約參觀。



■黃光耀(右)表示，維港滙II首批定價將較1期和3期為高。

肚山及九龍塘半山樓盤，預料可吸引換樓客。

項目提供62伙分層單位和4幢洋房，分層單位全屬於三房戶，實用面積1,018至1,548平方呎，每戶均有私人升降機大堂，車位共有68個，車位比例超過1比1，並正向運輸署申請穿梭巴士。由於項目仍待批入伙滿意紙，現階段會依照樓花銷售指引賣樓，集團會先推分層戶招標，洋房稍後才推

出招標，項目關鍵日期為今年9月30日。

九龍城項目命名瓏碧

由碧桂園(2007)、聯合長利國際和匯銀集團合作發展九龍城賈炳達道138號命名為瓏碧，該項目正申請預售樓花同意書。碧桂園營銷總監林曉菁表示，瓏碧定位為精品式住宅項目，合共提供190伙，戶型涵蓋開放式至兩房。



■中銀預計全年樓價上升半成。

中銀香港(2388)昨日發表研究報告表示，香港樓價受利率和經濟增長影響，惟利息並非房價唯一決定因素，預期美聯儲加息影響有限，中長期來說人口增速才是決定房地產走勢主要因素。該行維持年初對住宅樓價上漲5%預測，下半年樓價有繼續上行壓力，全年樓價升幅在5%以上。

中銀表示，美聯儲貨幣正常化進程對下半年樓價影響較小，低息環境至少持續至2024年。該行研究發現，短期來看房價主要受到實際利率和經濟增長影響；中長期來看，人口是決定房價最主要因素。

中長期來看，香港的私人住宅供應仍然緊張。短中期來看，今年前四個月的新動工量僅有523伙，少於去年、前年同期的2,255伙和3,544伙，直接影響到未來3至4年樓宇落成量。

家庭住戶10年增3.4萬

然而，在供給目標減少基礎上，近年來香港人口持續增加，家庭數目已連續6年維持1%以上中高速增长，並且家庭住戶平均人數逐年減少，對房屋數目需求有增無減。香港統計處數據，2010年家庭住戶數目為232.5萬戶，私人住宅存量為116.9萬伙，公營房屋數目為113.8萬伙。

2020年家庭住戶數目為264.5萬戶，私人住宅存量為133.7萬伙，公營房屋數目為125.6萬伙。家庭住戶數目10年來增加的數量較同期住宅存量多3.4萬伙。

高力：一線街舖租金吸引

高力國際昨日發表報告表示，房地產市場正處於轉折點，主要物業於本年底前見底。報告說，整體商舖租金於上半年下跌3.1%，當中旺角跌幅高達5.6%。高力國際預計整體和核心商業區商舖租金預計全年下跌6%，一線街舖跌幅3%；惟下半年租金調整跌幅減慢，轉趨平穩。

消費模式有所改變

高力國際商舖服務行政董事吳凱寧說，因應消費模式有所改變，一線街舖租金亦變得吸引，為零售商提供擴充業務機會。例如生活品味和國際運動休閒品牌、減價奢侈品，以及創意餐飲概念等。此外，商場舉辦各種嶄新及富創意快閃展覽，為消費者帶來不一樣購物體驗。

她表示，最壞情況已過。不過，消費行為轉變，重開邊境未有確實時間表，加上各國各地依然實施旅遊限制，零售業至少在未來1到2年將繼續依賴本地消費。由於業主希望物色具持久發展能力的營運商，預計一線街舖租金於下半年持平。

戴維斯：商舖租金次季回穩

第一太平戴維斯昨日發表《2021年次季零售租賃》報告表示，商舖租金在次季按季止跌回升0.3%，反映市場氣氛逐漸改善。然而能否徹底好轉視乎通關進度。

報告顯示，經過連續18個月下跌，商舖租金於次季整體按季回升0.3%，主要來

自中環按季上升1.2%；惟銅鑼灣、尖沙咀和旺角等傳統核心區僅僅平穩。若與去年次季比較，整體租金仍跌12.7%；與2013年高峰期相比，跌幅高達75.5%。

零售商與業主存差距

第一太平戴維斯香港董事總經理黎達志表示，目前零售商和業主對於租金預期仍存在差距，他們認為隨着市場租金已下調，加上零售銷售復甦，短期而言商舖租金銷售比例可望改善。對於政府即將派發消費券，他說，消費券計劃短期內將帶動本地零售市場、餐飲和酒店業。政府資料顯示，電子消費券措施將在未來5至8個月為本地市場注入300億元，為本地生產總值帶來0.7個百分點增長。

核心區商舖租金表現

高力國際			第一太平戴維斯		
上半年	下半年預測	地區	次季按季	次季按年	與高峰比較
-3.1%	平穩	整體	+0.3%	-12.7%	-75.5%
-1.4%	平穩	中環	+1.2%	-8.5%	-77.4%
-1.1%	平穩	銅鑼灣	0	-15.4%	-80.9%
-3.7%	平穩	尖沙咀	0	-14.8%	-73.6%
-5.6%	平穩	旺角	0	-11.8%	-68.9%