

億元豪宅熾熱 兩月成交多達十宗

新盤特色戶搶手 代理料全面通關更旺

有
價
有
市

發展商近期銷售新盤的速度雖有所放緩，但卻屢見市場高價追逐一手豪宅的跡象，過去約兩月內已出現約10宗逾億元成交個案，而南區深水灣徑8號及北角海璇，昨日均錄得高價成交。

大公報記者 林志光

南豐集團及豐源發展的深水灣徑8號，昨日成交的2座15樓C室，實用面積4214方呎，成交價逾3.75億元，呎價達8.9萬元，且是不連車位售出，應暫是該盤錄得最高成交呎價的單位。該盤已累售16個單位，發展商套現約41.9億元。南豐地產發展及銷售部總經理盧子豪認為，如未來恢復通關後，本港豪宅市道將更旺，該盤應可繼續新高價成交。

海璇4房雙套售價撲億元

另邊廂，新地(00016)極為惜售的前臨維港新盤海璇，昨日亦以招標方式售出2座3樓A室4房雙套單位，實用面積1530方呎，連面積達1158方呎平台花園，成交價9848.5萬元，呎價近6.44萬元，較上月中售出的同類單位高逾兩成。該盤1座3樓A室，實用面積1568方呎，附127方呎平台，成交價8388.8萬元，呎價約5.35萬元。

至於由萊蒙國際(03688)及俊和發展的文文田128 Waterloo，昨日亦以2745萬元售出10樓D室3房單位，實用面積842方呎，呎價3.26萬元，暫是該盤的新高價。信和置業(00083)發展的馬鞍山Silversands，以1202.5萬元售出5A座8樓A室兩房單位，實用面積504方

呎，呎價近2.39萬元。

市場焦點近期由新盤轉至二手市場，令整體新盤交投未如年初般暢旺，但一手豪宅單位、或一些如複式或連平台的特色單位，卻受市場追捧，粗略估計，近兩月已錄得約10宗的逾億元成交個案，其中已售出4個逾億元單位的中半山21 BORRETT ROAD，其23樓1號頂層單位，成交呎價更達13.6萬元，更創亞洲分層單位紀錄。發展商長實(01113)現再推出23樓3號單位，於本周五招標出售，實用面積2731方呎，附1904方呎天台及天台泳池。

山水盈推22伙 逾1161萬進場

此外，其他新盤方面，路勁基建(01098)剛公布元朗山水盈第7批共22個單位的售價，折實價約由1161.9萬至1380.9萬元，呎價約11856至13727元。發展商連同其他貨尾單位，安排於本周五以公開及招標方式，各出售32及28個單位。該公司亦有意在本月推售港島南線黃竹坑站上蓋首期環環。而其士國際及市建局亦公布大角咀福澤街做寓新一批15伙的售價，折實價由626.6萬元起，連同貨尾，於本周五公開發售50個單位。

新盤近期高價成交個案

新盤單位	實用面積(方呎)	成交價	呎價	備註
港島南區深水灣徑8號2座15樓C室	4214	逾3.75億元	約8.9萬元	該盤呎價新高
北角海璇2座3樓A室	1530	9848.5萬元	約6.44萬元	呎價較上月成交同類單位高兩成
中半山21 Borrett Road 23樓1號室	3378	逾4.594億元	約13.6萬元	連三車位，呎價創亞洲分層新高
長沙灣維港匯第1期T1座27及28樓頂層複式	2189	約1.1788億元	約5.385萬元	該盤新高價
長沙灣維港匯第3期T1A座兩個頂層複式	3019	約1.364億元	約4.52萬元	同一組買家購入
馬鞍山Silversands 1座9樓A室	1382	4288萬元	逾3.1萬元	該盤新高價
屯門臻譽22號屋	4158	1.179億元	約2.835萬元	連三車位
何文田St. George's Mansions 1座22樓A室	3330	2.138億元	約6.42萬元	連雙車位

大公報製表



▲海璇一伙面積1530方呎4房雙套單位，成交價9848.5萬元，呎價近6.44萬元，較上月中售出的同類單位高逾兩成。

▲深水灣徑8號2座15樓C室，實用面積4214方呎，成交價逾3.75億元，呎價達8.9萬元。

營商疲弱 952萬呎甲廈丟空破紀錄

【大公報訊】新冠肺炎疫情重創本港營商環境，甲廈租賃需求大減。戴德梁行分析指出，本港甲廈空置率14%，空置樓面達952萬方呎，創歷來新高，料今年中環甲廈租金跌幅達10%至15%。

中環租金兩年累跌29%

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，今年首季整體寫字樓租金按年跌17.6%，按季跌2%；待租率按季上升1.4個百分點至14%；負吸納量升至約90萬方呎，是單季新高。據悉，今年首季新增待租樓面約120萬方呎，佔約21%是放頂租個案。若與2019年首季高峰期比較，整體寫字樓租金比高位回落約24%，中環則累跌29.1%。

蕭亮輝指出，由於明年太古及啟德

等全新商業項目落成，甲廈新增樓面約420萬方呎，市場需時消化，按每年正常吸納量約110萬方呎計算，預料未來2年寫字樓待租率仍會偏高。

他又預期今年整體寫字樓租金下跌8%至13%，當中，中環及尖沙咀租金料跌10%至15%，灣仔及銅鑼灣跌幅料7%至12%，相信租金調整期至2023年。

短租撐場 核心區舖空置改善

舖市方面，該行香港商舖部主管及執行董事林應威稱，受短期租約支撐，核心區舖位空置稍為放緩，預料租金調整至今年中，尖沙咀及旺角區租金相信已見底，惟中區及銅鑼灣租金今年或再跌5%至10%，下半年租金走勢平穩。

機師沽東涌特色戶 13年賺八球

【大公報訊】二手樓價升勢持續，屋苑大單位輪流破頂，東涌水藍·天岸特色戶呎價升穿1.9萬元，為同區二手呎價次高，比銀行估值高20%。

美聯物業區域經理方吉和表示，水藍·天岸5座頂層3房戶，實用957方呎，單位平台有外置樓梯直達逾600呎天台，天台更設有按摩池，屬同區罕有特色戶，剛獲首置客以1830萬元購入，呎價19122元創屋苑新高，為全區二手呎價次貴，僅次於東環連天台戶於2018年造出的每呎19189元紀錄。據悉，原業主為外籍機師，於

2008年以986萬元購入，現沽貨賺844萬元。值得留意，上址獲大型銀行網上估值1533萬元，成交價比估值高出297萬或19.3%，可見買家非常進取。

屯門卓爾居誕分層樓王。中原地產副分區營業經理鍾宏遠說，卓爾居5座極高層C室，實用710方呎，享河景，換樓客以1063.8萬元承接，創屋苑標準單位新高價，呎價14983元。

香港置業分區董事劉浩勤指出，將軍澳新都城2期1座高層H室，實用538方呎，成交價938萬元，實呎17435元，是同類單位樓價新高。對

上同類成交為同座中高層H室，去年12月售890萬元，是次較之貴48萬或5.4%。

另外，據土地註冊處資料顯示，中半山帝景園4座高層B室，實用1513方呎，上月連一個車位以6750萬元易手，實呎44613元，買家以何美芝(HO MEI CHEE CHARMAINE)作登記，與澳門前特首何厚鐸女兒同名，料為同一人。另東半山蔚豪苑B座高層1室，實用1638方呎，登記以7200萬元易手，實呎43956元，原業主為第一德勝創辦人黃德順，持貨3年賺1300萬元。

周大福首季零售飆1.5倍 內地業務佔九成

【大公報訊】疫情漸見好轉，消費市道初見反彈，周大福(01929)公布首季生意大增1.5倍，而內地勁升1.7倍，港澳及其他市場生意亦增46.6%。周大福表示，2019年新冠肺炎疫情導致比較基數甚低，季內兩大市場的零售值及同店銷售均按年急升。在消費氣氛好轉及金價回軟的推動下，內地的表現尤其強勁，季內同店銷售增長錄得141.2%。

根據數據顯示，內地零售佔集團零售值整體比重高達九成，而餘下一成為港澳及其他市場。面對充滿挑戰的宏觀經濟狀況、疫情的發展及主要過境口岸關閉的影響，周大福指，季內香港及澳門零售需求仍然受壓，而同店銷售分別錄得17.9%及96.5%的增長。

集團透露，內地珠寶鑲嵌/鉑金/K金首飾類別同店銷售季內上升79.6%，零售值亦增加97%，全因新增零售點穩健貢獻。香港及澳門珠寶鑲嵌/鉑金/K金首飾類別的同店銷售延續上一季度的改善趨勢，於季內錄得62.8%增長。

周大福大力推動O2O零售，帶動內地電子商務及O2O相關零售值按年錄得266.8%的增長，銷量亦上升105%。季內其對內地零售值的貢獻為7.8%，其中4.4%來自O2O相關平台。

集團季內於內地淨開設150個零售點，包括淨開設129個周大福珠寶零售點(當中淨關閉12個直營店及淨開設141個加盟店)，以及淨開設2個周大福鐘錶零

售點、7個SOINLOVE零售點、7個MONOLOGUE零售點及5個ENZO零售點。一季內，於香港、澳門及其他市場，2021年3月31日，集團合共有4591個零售點。



▲周大福首季內地同店銷售增長錄得141.2%。

周大福首季數據

主要經營數據	今年首季(按年變動)
集團零售值增長	+152.6%
● 內地	+173.7%
● 香港、澳門及其他市場	+46.6%
同店銷售增長	
● 內地	+141.2%
● 香港及澳門	+31.2%
同店銷量增長	
● 內地	+86.7%
● 香港及澳門	+27.4%

大公報製表

攜程孖展超購僅5倍 今定價

【大公報訊】中概股攜程(09961)孖展截止認購，惟市場反應冷淡，綜合券商數據，僅超購約5倍，凍資40多億元。雖然攜程孖展認購反應未及前一輪新股熱潮，市場消息透露，攜程國際配售首日已獲多倍認購。攜程於今日定價，本周五公布分配結果，19日掛牌。

中泰國際研究報告指出，從中長期的角度看，隨着旅遊業復甦，攜程憑藉中國出境旅行市場的領先地位，以及通過旗下Trip.com和Skyscanner的國際市場擴張，將增強自身在行業內市場份額。然而由於中概股首掛表現，與定價日至上市日間變幅趨近，因此料該股首日升跌空間有限。

另外電報騰訊(00700)、螞蟻集團有份投資的小電科技，亦計劃在今年來港上市，並且最快本月向港交所遞

交申請文件，成為第二間上市的共享充電產品服務提供商。

據悉，港交所並非是小電科技最初選擇上市的地點，公司曾一度考慮赴美掛牌，惟在今年初決定赴港上市。小電科技成立於2016年，為內地充電寶巨頭，截至去年6月，騰訊持有小電科技9.66%股份，為最大機構投資者。

其他新股消息方面，內地網約車出行平台嗒嗒出行去年10月向港交所提交上市申請，唯其申請已於上周失效。外電報道，儘管嗒嗒出行上市未果，但公司將計劃重新向港交所提交申請。據報道指，嗒嗒出行曾於今年1月表示，擬考慮在香港上市，集資5億美元(折合約39億港元)，並尋求在1月內通過聆訊。嗒嗒出行股東包括蔚來資本、IDG資本，蔚來創辦人李斌為嗒嗒出行董事長。



新股動向

●據多間券商統計，攜程(09961)孖展錄44億元，超購約5倍，另國際配售獲多倍認購

●獲騰訊(00700)投資的小電科技，傳最快本月內向港交所遞交招股書

●內地網約車出行平台嗒嗒出行去年10月向港交所提交上市申請，唯其申請已於上周失效

大公報製表

電視廣播CEO李寶安下月退休

【大公報訊】電視廣播(00511)公布，現任副主席、集團行政總裁及執行董事李寶安於5月27日退休，以「投入更多時間處理其個人事務」。李寶安也會於同日辭任行政委員會主席、風險委員會、投資委員會及法規

委員會成員以及公司旗下其他附屬公司的董事職務。李寶安稱，此次是希望於65歲時退休，與董事局之間並無意見分歧。

李寶安於2007年2月1日加入電視廣播並擔任財務及行政總經理，於

2009年9月晉升為集團總經理，其後於2015年1月1日改稱為集團行政總裁。李寶安亦於2010年3月24日獲委任為執行董事及董事局行政委員會成員及於2020年4月29日獲委任為副主席。