

反應熱烈

三日狂收3000票 發展商順勢添食80伙 晉環次批加價5% 最快周末賣

港島難得的鐵路上蓋項目黃竹坑站港島南岸首期晉環，在認購登記較理想下，發展商路勁基建（01098）及平安不動產等，決定公布第2批共80個單位的售價，並加價3%至5%。

大公報記者 林志光

路勁於上周末公布晉環首批160個單位的售價後，自上周末開始收票至今，料累積收約3000票，是新盤市場中反應較好的一個。發展商昨日遂公布第2批單位的售價。該80個單位是分布在第1及2座的2至3房單位，實用面積由572至921方呎，售價由2068.1萬至3955.1萬元，在依舊有最高18%樓價折扣下，折實價由1695.9萬至3243.2萬元，折實呎價約28145至38155元，平均折實呎價31652元，較首批的29689元高約6.6%。

低一層反賣貴100萬

發展商雖指除個別單位加價2%外，其餘均屬原價加推。不過，當以兩批單位的同座同室下樓層單位作比較時，便發覺加價遠超2%。如第2批單位中的1A座19樓C室，售價為2257.8萬元，已高於首批單位中20至22樓同室單位的2156.8萬至2171.9萬元定價，其中較20樓單位高約5.5%，扣除樓層定價差後，實質加幅也有約5%。

同樣地，第2批單位中的2A座11樓F室，售價2714.9萬元，但首批單位中12至22樓9個同室單位的售價只是2643.7萬至2707.8萬元；較12樓單位高約2.7%，計及樓層因素，實質加價約3%。路勁銷

售及市場推廣總監封海倫表示，樓盤料於本周末進行首輪公開發售。

至於信置（00083）與其士集團同期推出的旺角ONE SOHO，信置營業部聯席董事田兆源表示，因為該盤的登記反應熱烈，發展商公布第2批共33個單位的售價以回應市場需求，且較首批單位平均實際加價約2%，以反映單位在較高層數及較好景觀等因素。

ONE SOHO第2批單位的售價由748.5萬至871萬元，折實價由639.96萬至744.7萬元，折實呎價約22185至24168元，平均折實價約22951元，較首批68伙的21538元高約6.6%。據了解，該盤暫累錄約580票認購登記。

千望上載樓書 最細151呎

此外，有意加入推盤行列的遠洋集團，昨日於網頁上載旺角煙塵街31號樓盤千望的樓書資料，該盤共83個單位，實用面積由151至319方呎，預計關鍵日期為2023年3月底。

另會德豐地產昨透過招標方式，售出啟德GRANDE MONACO的1A座36樓A室頂層單位，單位實用面積1349方呎，成交價5464.7萬元，呎價約4.05萬元，均屬樓盤的最高價。



晉環首兩批部分單位售價比較

單位（實用面積）	第2批		首批		加幅
	樓層	售價	樓層	售價	
1A座B室（612方呎）	11樓	2175.4萬元	12樓	2118.3萬元	+2.7%
1A座C室（612方呎）	19樓	2257.8萬元	20樓	2156.8萬元	+4.7%
1A座G室（840方呎）	31樓	3689.4萬元	30樓	3496.3萬元	+5.5%
1B座A室（921方呎）	16樓	3289.8萬元	15樓	3178.1萬元	+3.5%
2A座F室（728方呎）	11樓	2714.9萬元	12樓	2643.7萬元	+2.7%

大公報製表

▲路勁銷售及市場推廣總監封海倫（左）指出，樓盤料將於本周末進行首輪公開發售。

▼黃竹坑站上蓋物業晉環（綠色外觀）仍在施工中。



求過於供 大摩：樓價到明年底升16%

【大公報訊】大行繼續看高香港樓市，摩根士丹利報告指，在供應不足、失業率見頂、低息環境持續、股市暢旺，及需求帶動下，加上港府樓市辣招並無收緊跡象，估計今明兩年樓價可升3%及5%，該行更指在最樂觀的情況下，樓市明年底可升16%。

大摩於報告中指出，香港樓市已經持續了20年的牛市，短期而言，該行相信未來兩年香港樓市將受惠新私

樓單位供應不足2萬伙，及港人置業需求旺盛、失業率見頂、1個月HIBOR僅約0.1厘的超低利率等因素支撐，看好本港樓市前景。

展望未來，從供應而言，該行相信供應將受新政策和監管而大幅上升，尤其國務院總理李克強在兩會提出，香港居住問題需要解決，希望增加供應以使樓價控制在可承受範圍內，其中又提到農地轉換、填海和增加地積比率等方法。不過，大摩認

為，這些方案在未來三年內都難以落實，短期內影響有限，惟長遠而言可能因廣泛討論而對樓市、地產股帶來不利氣氛。

大摩指出，在一般情況下，香港樓市供求在未來3年內，都不會有很大變化，看好本港樓價未來會穩步上揚，而最佳情況下，因為息口和供應維持在低水平，人口結構變化少，宏觀經濟轉好，明年底樓價可能升16%。

康山626萬易手 每呎1.45萬東區綠表新高

【大公報訊】黃竹坑新盤高價開售，推動港島二手水漲船高。被喻為「居屋王」的鯉魚涌康山花園，綠表呎價高見14524元，登上港島東呎價最貴綠表居屋王寶座。

代理表示，康山花園8座中層D室，實用431方呎，以626萬元易手，實呎達14524元，比同類去年10月售價反彈74萬元或13%，兼打破筲箕灣東濤苑於去年6月創下呎價14496元紀錄，成為港島東呎價最貴綠表居屋王。

同時，樓價升勢持續，豪宅物業

再錄名人入市。據土地註冊處資料顯示，西半山寶珊道1號1座高層A室，實用2328方呎，早前以9988萬元易手，實用呎價42904元，屬市價。原業主為勞力士（香港）董事總經理NEIDHART DANIEL EUGEN，持貨14年賬面獲利5755.2萬元，賺幅逾1.3倍。新買家是李毅文（LE EE BOON STEPHEN），與神州租車（00699）非執行董事同名，料為同一人。

土地註冊處資料顯示，大坑豪園B座高層單位，實用2560方呎，最近

連車位以7028萬元易手，實呎27453元。原業主為歌手藍奕邦及其父親藍兆文，持貨12年賬面獲利4228萬元。新買家為江慶恩（KONG KING ONG ALEXANDER），為本地電子支付平台TNG的創辦人兼行政總裁。

另外，香港置業首席高級營業經理郭詠詩表示，香港仔中心P座低層2室3房戶，實用594方呎，業主移民以790萬元急沽，呎價13300元，持貨4年賬面賺105萬元。據大型銀行網上資料，上址估值918萬元，意味成交價低水14%。

潘永芳1.37億沽土瓜灣地廠 賺4.6倍

【大公報訊】非住宅物業交投回暖，投資者伺機出貨止賺，曾經活躍於荔枝角美孚新邨的資深投資者潘永芳等，新近以1.37億元賣出土瓜灣工廠地廠，賬賺逾1億元；另浸信會醫院沽出九龍灣企業廣場全層物業，院方過去7個月沽貨已套現逾5億元。

據土地註冊處資料顯示，土瓜灣馬頭角道118號新寶工商中心1期地廠及2期地下7室，月初以1.375億元易手。據資料顯示，該地廠現作車場之用，面積約2.5萬方呎，以此計算呎價約5500元。

原業主為和興貿易有限公司，董事包括曾活躍於荔枝角美孚新邨及天水圍嘉湖山莊「炒樓」的資深投資者潘永芳等，按其2007年底買入價2430萬元計，持貨不足14年，賬面獲利逾1.13億元，賺幅逾4.6倍。

新買家為合亮控股有限公司，董事包括王國強等人，為金城營造集團主

席、香港廣東社團總會永遠名譽主席，以及「幫港出聲」發起人之一。

浸信會醫院賣企業廣場套1.6億

近年積極沽貨的香港浸信會醫院（HONG KONG BAPTIST HOSPITAL）再賣物業止賺。據土地註冊處資料顯示，浸信會醫院持有的企業廣場1期2座7樓及3座7樓，上月同以約8084萬元賣出，涉資共約1.62億元，按全層面積約26078方呎計，呎價約6200元。該層物業是浸信會醫院於2012年8月以合共1.356億元購入，持貨約9年，賬面獲利約2600萬元，賺幅約20%。新買家為亮碧思集團總裁黃樹雄等。

浸信會醫院去年開始沽貨，迄今7個月套現共約5.2億元，由於大部分物業早於10年前購入，所以獲利甚豐，例如早前以1.718億元沽出觀塘絲寶國際大廈甲廈低層全層，賬賺約8916萬元。

九倉啓德地批則 供應2000伙

【大公報訊】屋宇署於今年2月份批出15份建築圖則，住宅及商住發展項目佔9份，其中主要私人發展是九倉財團所投的啟德4A區2號地盤，共建5幢大廈，料提供約2000個住宅單位。

九倉夥中海外（00688）、恒地（00012）及嘉華（00173）於去年底斥159.5億元投得啟德4A區2號地盤，根據批則資料顯示，項目獲批連平台在內，建4幢樓高共31層高商住物業，旁有1幢6層高純住宅大廈，可建住宅樓面約107.09萬方呎，料可提供約2000個單位；另商場及社福設施等樓面約共13.19萬方呎。

而大鴻輝集團持有的西營盤德輔道西326至332號舊樓地盤，獲批建1幢31層高商住大廈，總可建樓面約6.2萬方呎。另由房協負責興建的元朗洪水橋、啟德及觀塘安達徑道共3個資助房屋項目，亦獲批則。

至於該署同月批出3份工廠及工業發展項目的圖則，其中由已故賭王何鴻燊太太梁安琪持有的九龍灣偉業街203號地盤，獲批建1幢連地庫共25層高新型工廠。

此外，該署繼去年12月份後，於今年2月又無接獲由發展商提交的私人住宅項目動工通知。

恒生攻中小企綠色貸款 今年目標50億

【大公報訊】受疫情爆發及息口低企等因素拖累，恒生銀行（00011）旗下的商業銀行業務去年亦見受壓，貸款額按年輕微下跌2%。展望2021年，恒生商業銀行業務總監林燕勝表示，本港大部分企業已於疫情中站穩並恢復過來，對貸款需求料有正面效應。恒生近期亦增設「綠色融資」專責團隊，今年目標是向中小企批出大約50億元綠色貸款。

林燕勝解釋說，隨着內地和本地

經濟逐步恢復，他對商業銀行2021年的貸款增長前景感到樂觀。來自本地市場的貸款佔比現時仍然佔大部分，約為八成至九成，不過他指內地企業客戶的貸款增速相對較快，恒生也會增加投資。雖然東南亞地區部分國家現正面對疫情飆升或社會動盪的挑戰，林燕勝指港商到東南亞投資的趨勢「沒有逆轉」，主要投資市場是在越南、柬埔寨和孟加拉，較少涉足緬甸和印度。

恒生商業銀行業務去年的預期信貸損失（ECL）按年增加大約一倍，是拖累業務表現的另一原因。林燕勝指出，ECL的估量部分涉及前瞻性指標，隨着經濟逐步回穩，相信減值撥備壓力將會減輕，今年更可能錄得回撥。

可持續發展的主題已是宏勢所趨，恒生預期市場上對綠色融資的需求趨增，故於去年底新設綠色融資專責團隊，為不同行業的大型企業及中小企提供多元化融資方案。林燕勝表示，截至目前為止已批出4宗綠色貸款，金額合共逾13億元，較去年全年數字大幅增長近10倍；其中一筆貸款涉及綠色建築，金額約1億元。

除此之外，現時正在處理的綠色貸款申請個案逾20宗。林燕勝續說，今年目標是向中小企批出大約50億元綠色貸款。

息口持續低企之下，企業客戶對財富管理產品的需求自去年下半年起保持增長。恒生商務理財業務總監何詠儀表示，比較受歡迎的產品包括人民幣產品、債券，及短期投資產品等。

林燕勝言論摘要

- 經濟回穩下，對商業銀行的貸款增長前景感樂觀
- 預期信貸減值撥備壓力減輕，更可能錄得回撥
- 採用「還息不還本」計劃的客戶比例現已回落至低單位數
- 協助中小企過度至低碳營運，今年目標是批出大約50億元綠色貸款
- 港商到東南亞市場投資的趨勢沒有改變

大公報製表



▲隨着經濟逐步回穩增長，林燕勝對今年的貸款增長前景感到樂觀。 大公報記者賀仁攝