

柏傲莊III加推149伙 入場費753萬

均呎2.1萬貴首批近7% 周六發售331伙

市場 熾 熱

承接首兩期爆賣的氣勢，新世界（00017）大圍站頂柏傲莊III的市場反應，沒有讓人失望，首日票房已稱霸今年新盤，市傳截至昨日勁收逾1.6萬票，發展商順勢加推2號價單共149伙，折實平均呎價21368元，較首批19999元賣貴6.8%，兩張價單共331伙，鎖定期六首輪發售。

大公報記者 梁穎賢

柏傲莊III連日掀「撲飛潮」，發展商見市旺，隨即加推2號價單應市，涉及149伙，包括19伙1房、60伙2房、51伙3房戶及19伙4房，實用面積310至1022方呎，入場最平為8B座8樓F室1房戶，實用面積359方呎，折實價753.9萬元，呎價2.1萬元；銀碼最貴為8A座39樓A室，實用面積1014方呎4房戶，折實價2529.5萬元，呎價24946元。

收票1.6萬張 超購47倍

整批單位折實呎價17999元至25781元，折實平均呎價21368元，較首批182伙折實19999元賣貴6.8%，價錢的高低反映單位的樓層。大部分單位未見加價，如今批的8B座21樓B室，實用509方呎，折實1089萬元，折實呎價近2.14萬元，較首批低一層同室同面積，折實1031.8萬元，僅高出逾57萬元，可見發展商相當忍手。

昨日同步上載銷售安排，兩張價單共331伙鎖定周六發售，分AB兩組揀樓，A組再細分2組。A1組買家須認購2至4伙，其中1伙必須為3房或4房指定單位；A2組買家不可買超過4伙，或只認購1伙4房或1伙3房指定單位；至於B組的散戶時段，限購最多2伙。周四截票，周五抽籤決定揀樓次序。

新世界營業及市務總監黃浩賢表示，因應市場反應熾熱，向隅客眾多，故加推價單2號應市，加推單位定價參考單位樓層及座向景觀等因素，料反映市場價格，周六將推售331伙單位應市。入票客源40%為新客，60%是首兩期舊客或入票的向隅客，有意添食購入多於1個

單位。市場消息稱，截至昨晚7時，累收逾1.6萬票，相對331伙超額47倍，48人爭一伙。

5月新盤共錄近2150宗成交，創半年新高，成交金額突破300億元，帶挈代理佣金「豬籠入水」，中原上月佣金大爆額。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港住宅上月收佣約5.37億元，創2019年3月錄得6.23億元的逾兩年來單月新高。預計本月新盤市場持續熱鬧，多個大盤排隊殺入市場，料一手成交量可攀升至2500宗，目標本月可達8億元，挑戰新高紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，柏傲莊III加推單位景觀、層數較首批更優勝，定價克制，331伙可望即日沽清。

紅磡新盤曼翹下月初推售

另外，關別本港新盤銷售市場多年的桂洪集團，其復出作紅磡新盤命名曼翹，部署下月初開賣。桂洪集團董事莫潔雯透露，曼翹部署月內上樓書，7月初開放示範單位及開價，定價參考同區一手及二手同類型單位。項目共130伙，主打開放式及1房單位，標準單位實用面積186至250平方呎，預計關鍵日期2022年6月30日。除曼翹外，集團在港尚持有2至3個地盤，均為舊樓重建的單幢盤，集中在港島及九龍區。

其餘新盤，成交紀錄冊顯示，長實（01113）半山區西部波老道21 BORRETT ROAD第1期15樓1號單位，連兩個住宅車位，以逾2.31億元售出，實用面積2945方呎，呎價78594元。



柏傲莊III昨日參觀情況。



▲柏傲莊III市傳勁收1.6萬票，發展商見市旺，隨即加推2號價單應市。

柏傲莊III兩張價單參考

批次	1	2
伙數	182	149
實用面積	310至1014方呎	310至1022方呎
折實價	674.8萬至2383.2萬元	753.9萬至2529.5萬元
折實呎價	17779至24403元	17999至25781元
折實平均呎價	19999元	21368元
銷售安排	總數331伙周六開賣	

大公報製表

居屋轉熾 尚翠苑半月5宗成交

【大公報訊】新一期白居二購買力出籠，帶動公居屋二手成交，其中荃灣新居屋尚翠苑不足半個月已錄5宗白居二入市個案。

美聯物業高級分區營業經理柯志東指出，新一批白居二申請者自上月開始獲發購買證，迄今不足2周尚翠苑已錄5宗相關成交，最新涉及C座低層01室，實用438方呎，成交價520萬元，實呎11872元。新買家剛取得白居二准買證，見尚翠苑樓齡新，睇樓即日已拍板入市。原業主於2017年6月斥254.32萬元一手買入，帳賺逾265萬元或逾1倍。小西灣亦有白居二入市個案。宏

智物業客戶經理梁志青透露，富怡花園3座中層D室，實用面積592方呎，獲白居二買家以520萬元購入，實呎8784元。

白居二購買力釋放，綠表客為免遲買更貴，加快入市步伐。美聯助理區域經理馮根明表示，元朗居屋宏富苑高層2室，實用434方呎，獲首置客以448萬元居二價購入，實呎10323元。

此外，隨着上一批「白居二」於限期前入市，5月份公屋及居屋第二市場成交量回落，暫錄105宗，比4月全月182宗減少42%。私樓方面，豪宅氣氛造好，向來

鮮有買賣的南區淺水灣道71號Overbays亦錄成交，物業為單號屋，實用3871方呎，開價4.8億元，減至約3.8億元易手，實呎約9.8萬元，為屋苑2004年後近17年來再錄二手買賣。

資料顯示，原業主於1996年以5100萬元購入，帳面獲利約3.29億元，物業25年升值逾6倍。

葵涌半新盤豐盈納米樓破頂。利嘉閣首席聯席董事陳志傑表示，該單位是豐盈中層E室，實用225方呎，1房間隔，獲新盤向隅客以491.5萬元承接，實呎21844元，創屋苑分層呎價新高。

新地古洞項目擬添商業樓面

【大公報訊】新地（00016）前年成功獲准古洞南地大幅增加住宅發展密度後，趁城規會修改相關規劃圖之際，再度建議容許在該地加入商業發展，為當區提供日常生活所需之便。

城規會早前修訂古洞南分區圖，其中一個修訂涉及新地所擁的地皮，此地前年已獲准將住宅密度，由地積比0.4倍大增至3倍，作中密度分層住宅發展，提供逾1570個單位。新地除支持該修訂外，再提出周邊缺乏零售購物設施，現只得古洞街市購物中心，難以滿足區內村民及未來人口大幅增長的需求，因此，該會應容許該地稍後經規劃申請，

獲放寬地積比，以作加入適量的商業樓面，為當區提供日常購物所需零售設施。

該幅土地佔地40多萬方呎，前年獲准可發展12幢16至19層高分層住宅大廈，料提供約1573個單位，住宅樓面約121.29萬方呎。

永義3億統一紅磡舊樓業權

此外，永義國際（01218）昨日透過強拍程序，成功以底價3億元統一紅磡漆咸道北472號、474號、476號及478號的業權。該公司有意連同毗鄰470號合併重建作商住發展，可建樓面約4.2萬方呎。

鄧成波家族單日沽3舖 套現3億

【大公報訊】資深投資者「舖王」鄧成波上月辭世，其家族成員陸續放售物業。消息稱，鄧氏家族昨日連沽3舖，分別位於銅鑼灣怡和街、油麻地新填地街及上海街，套現3.23億元，若連同之前賣出的物業，2周內合計沽至少10項物業，套現逾7.3億元。

市傳鄧氏家族單日連沽3項物業，包括銅鑼灣怡和街46至54號地下A及F舖連地庫，面積約5150方呎，減價1000萬元以2.1億元易手，呎價約4.08萬元。原業主鄧成波或相關人士於2016年以2.04億元買入，持貨逾4年，帳面微賺600萬元。

同時，鄧成波家族持有的油麻地新填地街142至144號地下至2樓，總面積8030方呎，市傳以8100萬元易手，呎價約1萬元，舖位現由喜筵酒家以月租18.78萬元承租，租金回報約2.78厘。

資料顯示，上述舖位由鄧成波或有關人士於1992年以600萬元購入，帳面賺7500萬元或12.5倍。鄧成波去年斥8000萬元，一口氣

向「雞仔嘜」購入荃灣沙咀道、油麻地上海街及長沙灣青山道3個舖位，繼年初分別以5380萬及1800萬元沽出荃灣和長沙灣舖後，市傳最後一間上海街舖昨日以3200萬元賣出，倘銀碼屬實，鄧氏家族向「雞仔嘜」購入的3舖套售，套現1.038億元，帳面賺2380萬元。

事實上，鄧成波家族近期沽貨消息不絕於耳，最矚目的是上月底以1.2億元售出的荃灣楊屋道118號立坊地下連1樓基座商舖。連同昨天沽出的3個舖位，鄧氏家族過去2周至少已沽出10項物業，套現約7.3億元。

資料顯示，上述舖位由鄧成波或有關人士於1992年以600萬元購入，帳面賺7500萬元或12.5倍。鄧成波去年斥8000萬元，一口氣

鄧成波家族過去半月部分出售物業

物業	成交價	買入價	賬面賺蝕
元朗筱廬屋地	6500萬元	6300萬元	+200萬元
旺角洗衣街165號地舖	6200萬元	5250萬元	+750萬元
荃灣楊屋道118號立坊地下連1樓基座商舖	1.2億元	1.3億元	-1000萬元
觀塘開源道63號福昌大廈1樓全層工廈	8512萬元	3000萬元	+5512萬元
油麻地新填地街142至144號地下至2樓	8100萬元	600萬元	+7500萬元

註：以上成交屬市場消息

▲傳鄧氏家族賣出油麻地新填地街商家舖位。

銀保監出新招 遏樓市泡沫

【大公報訊】中國銀保監會副主席梁濤（圖）表示，去年以來，銀保監會配合政府出台130多項房地產的調控措施，房地產金融化泡沫化勢頭得到遏制。對於一些新增房地產貸款佔比較高的銀行，銀保監會表示將對實施名單管理，對確認挪用經營貸的借款人報送徵信系統，把防止經營貸違規流入房地產納入常態化監管。

銀保監會昨日召開近期監管重點工作新聞通報會，梁濤在會上總結，截至4月底，銀行業房地產貸款同比升10.5%，增速創8年來新低；房地產信託餘額較去年同期下降約13.6%；房地產相關理財產品餘額同比下降36%，近一年來持續保持下降趨勢；銀行通過特定目的載體投向房地產領域資金規模同比下降26%，為連續15個月下降。

銀保監會統信主任劉忠瑞稱，到4月底，銀行業金融機構房地產貸款集中度總體同比下降0.5個百分點。其中，六大國有銀行全部實現集中度下降，但也發現一些小銀行利用大銀行貸款集中度下

降的時間發展房地產貸款，導致集中度上升。

他表示，銀保監會將對新增房地產貸款佔比較高的銀行實施名單制管理系統，督促這些銀行合理控制房地產貸款增速。對限期整改不到位的銀行將採取進一步新的監管措施。

外媒日前引述消息稱，自4月份以來，中國人民銀行已開始控制貸款機構發行住房抵押貸款支持證券的規模和速度。此外，人行正在考慮評估房地產相關貸款風險時納入這類證券。

他指出，銀保監會下一步將會同住建部、人行密切關注政策執行效果和排查結果。對於自查不力被監管查實、故意隱瞞問題或發現問題未及時處理問責的銀行、中介機構，將從嚴採取監管措施。對確認挪用經營貸的借款人，不僅要壓縮授信額度、收回貸款，還將報送徵信系統，藉以提高挪用貸款的違規成本。同時，完善長效機制，將防止經營貸違規流入房地產作為常態化監管工作，促進房地產市場平穩健康發展。

看好甲廈前景 恒地擬競投海濱地王

【大公報訊】恒基地產（00012）兩名聯席主席李家傑、李家誠昨於股東會後透過視像會議見傳媒。李家誠表示，本港近期樓市成交熾熱，集團旗下住宅今年銷售成績亦理想，反映市民對樓市前景有信心，他相信隨着疫情逐漸受控及好轉，加上環球各國均在刺激經濟，對市場前景樂觀，希望可達成全年的銷售目標。

政府早前引用《收回土地條例》，收回3幅土地以發展資助房屋；李家傑認為，政府一向會通過收回土地方式去興建基建措施，恒地過去多年也一直積極將手上的農地由生

地轉成熟地，如果政府收回土地是用來做基建設施及公屋，基於公眾利益為前提，集團贊成政府的做法，包括支持今次收地興建公屋的決定。他在股東會上回應股東提問時則表示，政府收回土地有好處亦有不好，但集團未曾因此遇上損失。

未來續增持美麗華

中環海濱商業地王早前推出招標，李家誠表示集團對該地有興趣，認為「是一幅很靚的地」，所以會參與投標。被問及本港寫字樓市場前景，他認為核心區寫字樓表現仍然穩定，

如中環國際金融中心，即使有個別租戶撤出，但好快有新租客填補；而且大部分跨國公司、大公司及金融公司都會選擇核心區項目，因此相信項目只要位置好，租戶承租就沒有問題。

酒店方面，過去一年生意均嚴重受疫情影響；李家誠稱，目前旗下美麗華酒店平均出租率僅約四成，其中周末約六成，平日則僅兩至三成。但他強調，集團看好美麗華酒店（00071）前景，目前持股已超過50%，未來繼續增持。李家傑補充，其他聯營公司如煤氣（00003）及香港小輪（00050）則未有增持計劃。