

錦上路站首期715伙 主打一至兩房 柏瓏快批預售 搶疫後新盤頭炮

蓄勢待發

第五波疫情漸從高峰回落，發展商積極重啟推盤攻勢。信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及中國海外（00688）的元朗錦上路站項目第1A期，正式命名為柏瓏I，售樓紙料短期內批出，樓書及示範單位已準備就緒，是新一波疫情後首個大型新盤，不排除與會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE爭飲疫情後新盤頭炮。

大公報記者 梁穎賢

隨着疫情漸趨緩和，以及政府本月下旬分階段放寬社交距離措施，近日樓市成交氣氛暢旺，新盤於本月首4日共錄逾30宗成交，較上月同期大升，發展商亦把握良機重啟推盤攻勢。其中錦上路站上蓋項目昨日展開首個軟銷活動，透過視像記者會公布項目命名。

信和置業集團聯席董事田兆源表示，錦上路站項目第1A期命名為柏瓏I，提供715伙，預計短期獲批預售樓花同意書，設於尖沙咀中心的示範單位及樓書已準備就緒，獲准預售後短期內登場，將會配合政府一切防疫要求，做足功夫。

田兆源續稱，項目位處港鐵沿線，坐擁屯馬線及北環線優勢，一站可往元朗或荃灣，五站到九龍站，六站更可抵達中環。同時，項目位於北部都會區，享雙城三圈優勢，投資者亦期待項目推出。

售價參考鐵路沿線項目

事實上，自行政長官林鄭月娥去年公布北部都會區概念計劃後，迅即帶旺區內樓市，多個受惠新盤於消息公布後均紅盤高開，包括長實（01113）洪水橋#LYOS及新鴻基地產（00016）的元朗站上蓋The YOHO Hub等，銷情價量兼備。一站之隔的錦上路站柏瓏I，其開賣有望進一步帶動區內以至整體新盤氣氛。

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明稱，柏瓏I售價會參考鐵路

沿線項目，包括The YOHO Hub、荃灣西以至南昌站物業。而項目會所規模龐大，設有逾13.5萬方呎大型園林及逾3.7萬方呎雙會所。另外，一站之隔的荃灣西及元朗均有大型商場，而錦上路站項目將設有面積43萬方呎的大型商場，生活配套完善。

中國海外地產董事總經理游偉光透露，項目由兩幢共4座物業組成，戶型由一房至三房，主打一房及兩房，可迎合不同買家需要，目前正待批預售樓花同意書，料短期內推出市場及開放示範單位。

該盤昨午公布命名後，樓盤的物業網站亦火速開通，從頁面略為披露住客會所部分面貌。

會地啟德盤料月內登場

疫情逐步好轉，多個獲批售樓紙的新盤同樣部署季內出擊。會地旗下啟德MONACO MARINE在上月底已預告有機會本月登場，提供559伙，不排除與柏瓏I爭做疫情後頭炮。

多個早前已獲批售樓紙的新盤亦部署季內連珠炮發，包括信置的上環ONE CENTRAL PLACE、新地何文田太子道西PRINCE CENTRAL、北角海璇II、沙田瓏珀山第2期、希慎興業（00014）夥香港興業（00480）的大埔露輝路36號等，連同其他待批預售的項目，17個新盤涉及超過4500伙。



◀嘉華國際溫偉明（左起）、信和置業田兆源及中國海外游偉光昨日一同主持柏瓏I的命名。

季內有機會推售新盤

項目	單位量	發展商
藍田KOKO HILLS	約800伙	會德豐地產
元朗錦上路站第1A期柏瓏I	715伙	信和置業夥嘉華及中國海外
啟德MONACO MARINE	559伙	會德豐地產
北角海璇II	351伙	新鴻基地產
九龍延坪道9號項目第1期	332伙	世茂集團
紅磡機利士南路及必嘉街交界	320伙	恒基地產
啟德THE HENLEY II	301伙	恒基地產
鴨脷洲利南道66號	295伙	龍光夥合景泰富
大埔露輝路36號	262伙	希慎興業夥香港興業
沙田瓏珀山第2期	139伙	新鴻基地產
上環ONE CENTRAL PLACE	121伙	信和置業夥市建局
何文田PRINCE CENTRAL	101伙	新鴻基地產
何文田太子道西233號	75伙	會德豐地產夥新鴻基地產
半山西部21 BORRETT ROAD第2期	66伙	長實集團
九龍龍駒道綫外	64伙	嘉里建設
南區壽臣山道西15號	15伙	英皇國際
何文田禮著	2伙	同創集團
總數	4518伙	



畢架·金峰沽5伙 即加推8單位招標

【大公報訊】股市持續回升，豪宅市道重拾上升動力。遠東發展（00035）旗下沙田半山畢架·金峰早前委託中原獨家代理招標，昨日連環售出5伙，套現8180.6萬元。發展商隨即加推8伙應市，招標期本月8日

至6月30日。

上述售出的5伙，實用面積由1019至1033方呎，三房一套間隔，成交價介乎1568萬至1687萬元，呎價15388至16331元。該批單位買家均為本地換樓客，睇中戶型實用性

高，並看好區內樓市，因而入市。

因應市場需求，畢架·金峰加推8個分層單位招標，分布第1座3樓及5樓C、D、E及F室，間隔均為三房一套設計，設獨立電梯大堂，實用面積由1019至1033方呎。

凱樂苑首現銀主盤 叫價546萬漲逾倍

【大公報訊】經濟走下坡，個別業主斷供單位，令銀主盤有增加趨勢，近年發售的新居屋，半個月內兩度出現銀主貨。4年前開售的長沙灣凱樂苑一個開放式單位剛淪銀主盤，現以意向呎價1.4萬元放售，挑戰該屋苑第二市場呎價新高。

消息指，2018年開售的新居屋樓王凱樂苑錄首宗銀主盤放售，單位是D座凱旭閣低層5室，實用面積390方呎，原則開放式設計，現由滙豐銀行以未補地價546萬元放售，意向呎價1.4萬元，倘成功出售，將創屋苑未補地價呎價新高。

據了解，上址原由兩名業主持有，於2019年4月聯名斥259.5萬元一手購入，當時向銀行承造88%按揭入市，首期僅約31萬元，惟其中一人去年被高院頒布破產令，單位最近淪為銀主盤，銀主開價比當年高出286.5萬元或

1.1倍。代理透露，此單位淪為銀主盤前未曾放售。

今次是新居屋短短約半月內，第二伙出現的銀主盤。對上一間是2019年發售、當年同樣被喻為新居屋樓王的何文田冠德苑，銀主單位是B座高層9室，實用面積468方呎，銀主上月以約609萬元未補價放售，最近以609.5萬元沽出，實用呎價13024元，比2019年



▲新居屋凱樂苑首個銀主盤，單位附設簡約裝修。

12月買入價升值約49%。

據資料，本港現存銀主盤約160伙，數字已連升6個月，屬疫情爆發以來逾兩年最多。

匯星壹號持4年實蝕210萬

此外，昨日市場新增至少兩宗蝕讓。中原高級分行經理馮子進稱，灣仔匯星壹號高層C室，實用面積518方呎，兩房間隔，去年叫價1500萬元，現以1338萬元易手，實用呎價25830元。原業主2018年5月以1468萬元買入，持貨4年賬面貶值130萬元或8.9%，連雜費料實蝕逾210萬元。

世紀21聯席董事蔡嘉駿表示，北角富雅花園4座低層E室兩房戶，實用面積449方呎，以690萬元賣出，原業主於2018年10月以735萬元購入，不足4年賬蝕45萬元，連雜費料損手近90萬元。

樓宇登記3830宗 26個月最少

【大公報訊】受疫情影響，樓市疲弱，據土地註冊處數字，今年3月全港共錄3830宗樓宇買賣登記（主要反映2月中旬至3月上旬市況），創26個月新低，較2月的4010宗減少4%，連跌4個月；月內整體物業登記總值亦下降4%，錄353.39億元，同為26個月最少。業界指，近期疫情好轉，不少買家入市，料4月樓宇買賣回升逾三成。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，上月因無全新盤應市，只靠貨尾撐場，故一手私宅買賣登記僅152宗，按月再瀉67%，為2013年7月以來的逾8年半（105個月）最少；月內登記總值急挫54%，僅錄35.74億元。

二手方面，因買家趁減價入市，刺激3月二手私宅買賣登記按月升9%，共錄2354宗，為連跌兩個月後回升，但仍屬近26個月的次低；登

記總值則增5%至217.41億元。

陳海潮表示，隨着市場氣氛改善，4月份整體樓宇買賣登記量料反彈逾三成，挑戰5100宗的近3個月高位。

南豐廣場76車位拆售 183萬進場

市場投資氣氛略為回暖，投資者趁機拆售物業。消息指，資深投資者蔡伯能上周四推出將軍澳都會豪庭一批車位拆售，短短4日售罄，料套現近2億元，現加推同區南豐廣場76個私家車位拆售，定價183萬至209萬元，並提供首年4厘租金回報保證。

據代理透露，今批車位分布於停車場地庫及2樓，現時南豐廣場車位月租約4000元。資料顯示，蔡伯能2018年斥逾1.66億元掃入南豐廣場111個車位，平均每個車位造價約150萬元，部分曾推出拆售。

24%港人投資加密幣 亞太區第三

【大公報訊】加密貨幣今年繼續成為投資市場焦點，加密貨幣交易平台Gemini的研究報告顯示，亞太市場加密貨幣滲透率急增，但區內各地仍有明顯差距，投資加密貨幣首三大市場分別為印尼（41%）、新加坡（30%）及香港（24%）。

半數去年首次購買

Gemini於去年11月至今年2月在全球20個地區訪問2.93萬人，探討其對加密貨幣和交易所的認識、持有及交易加密貨幣看法等。在持有加密貨幣的香港受訪者中，約51%是去年首次購買，屬亞太地區第二高，僅次於印度的54%，而亞太地區相關平均水平為45%。

此外，全球女性投資加密貨幣的比例正在增加，這情況在發展中國家特別明顯，如印尼（51%）和尼日利亞（50%）便有至少一半的加密貨幣持有者為女性。不過，在發達國家和地區，只有三分之一的加密貨幣所有者是女性，包括美國（32%）、歐洲（33%）

和澳洲（27%），而香港女性加密貨幣投資者則約佔37%。

Gemini的調查報告也帶出一個重點，若某地區有關加密貨幣的法規有較高確定性，風險投資的喜好程度亦會較高，投資者持有的數量也相對較多。如香港及新加坡的監管機構皆表示，願意考慮監管並且為加密貨幣業務提供更大的透明度。而香港為了確保加密貨幣市場有序發展及加強對投資者的保障，去年設立了發牌制度，新加坡也採取分級發牌制度，各平台的資本、合規要求會按業務風險區分，法規比香港更為寬鬆，這也導致兩地加密貨幣的採用率都高於歐洲。

不過，調查指出，加密貨幣的持有還與該地區貨幣貶值有重大關係，Gemini估計，印尼及印度加密貨幣採用率較高，可能是受到其貨幣貶值歷史的影響。

印尼是亞洲新興市場經濟體中，少數有經常賬赤字（資金流出多於流入）的國家，由於多年來以美元為主的外幣

流出速度加快，而外國投資者又持有大量印尼政府債券，加上當地政府出現財政赤字，需要加印紙鈔，這加速印尼盾貶值。至於印度盧比早在2013年已開始大幅貶值，原因是該國經濟改革停滯不

前，外國投資減少。印度政府採取一系列措施阻止情況惡化，但成效不彰，隨着海外資金撤離印度股市，盧比去年第四季更加淪為亞洲表現最差的新興市場貨幣。

價格大幅波動 慎防監管風險

【大公報訊】加密貨幣的波動性向來受關注，如俄烏衝突後，比特幣曾失守3.6萬美元，近期又再回升。HKbitEX聯合創始人兼首席策略官盧廷匡認為，比特幣已重返年初的高位4.6萬美元以上，這反映加密貨幣與股票等資產同樣因市場消息而波動，但由於愈來愈多投資者視加密貨幣為長期可持有資產，令其在低位有支持。

NFT間接刺激需求

另外，近期女性的加密貨幣投資

亞太區買家無投資加密幣原因

擔心安全	40%
不懂購買及持有	37%
憂高波動性	32%
不懂利用作其他交易	27%
因不獲政府或其他資產支持	21%

備註：可選擇多於一個原因

Alexander Saunders指，俄羅斯加密貨幣交易量還是相對較小，而推動比特幣價格上升的原因只是來自投資者對俄羅斯需求增加的「預期」。

另有專家指，上月中歐洲議會委員會將對加密貨幣的新監管法案進行投票，引起投資者關注，因法案若通過，相等於對加密貨幣全面禁令，這是比特幣暴跌的原因，但法案最終被否決，成為價格回升的藉口，由此看到各國加強監管的意向，會逐漸成為投資加密貨幣的風險之一。