

樓市轉旺 將軍澳半月成交飆1.4倍

百勝角補價貴絕同區 毗鄰新寶城2房828萬創新高

加快入市

樓價指數反彈，買家趁長假期趕入市，各區二手價量俱升。其中，將軍澳同區住宅項目高補地價效應下，4月至今成交量急飆14倍，區內上車屋苑新寶城2房更衝上338萬元，破畫同類紀錄。傳統十大屋苑同樣熱鬧，過去周末成交量升58%，創11個月新高。

大公報記者 林惠芳

中原高級分區營業董事伍錦基表示，受到百勝角通風樓發展項目批出刺激，買家加快入市步伐，將軍澳於過去4日假期錄約52宗二手成交，本月累錄約250宗（包括私樓及資助房），比3月同期106宗增加約1.4倍。而位於百勝角項目對面的私人屋苑新寶城更誕生2房樓王，單位是1座頂層連天台戶，實用面積436方呎，天台約325呎，成交價828萬元，創屋苑2房樓價新高，實用呎價18991元。

綜合市場資訊，地政總署就百勝角項目訂定的補地價金額逾11.01億元，每呎樓面補價達3789元，每呎補價實則將軍澳區港鐵項目，測量師更估計項目落成後，呎價達1.8萬元起。伍錦基指出，以日出康城LP10項目為例，當年每呎補價僅2044元，樓盤去年開售，去年底加推單位折實均呎已逼1.9萬元，今次百勝角項目每呎補地價金額更高，準買家憧憬同區樓價水漲船高，所以紛紛加快入市。

青衣成交增60% 盈翠呎價返2萬

青衣二手價量俱升，盈翠半島呎價重上2萬元。美聯物業高級分區營業經理蘇順華指，盈翠半島本月已錄得14宗成交，比3月全月6宗增加1.3倍，最新成交為11座高層F室，實用面積772方呎，採3房套加工人房間隔，享維港景觀，略減35萬元，即以1545萬元沽出，實用呎價20012元，為屋苑呎價今年首次重上2萬元。本月首18天，青衣區二手成交已達60宗，比3月全月37宗增加逾60%。

另邊廂，備受上車客歡迎的元朗區亦非常熱鬧。中原副區域營業經理王勤學表示，樓市轉

旺，買家紛紛加快出動覓平盤，元朗於復活節假期錄約19宗成交，本月累錄約89宗，比3月同期49宗反彈逾80%。

買家加速入市，屯門有私樓放盤5小時即沽。美聯助理區域經理羅立恒表示，卓爾居1座低層D室，實用面積520方呎，內籠仍保持1998年入伙時的原裝修，但放盤僅5小時，已獲買家以773.8萬元承接，實呎14881元，屬屋苑今年呎價新高。

十大屋苑長假交投升35%

據中原統計，剛過去的周六日，十大屋苑錄得27宗成交，按周升7宗或35%，創11個月新高，亦比去年復活節周末錄得的25宗多2宗；而今年復活節4天長假期則錄得53宗交投，市況活躍。

樓市回勇，二手居屋隨即炒上，消息指出，樂富嘉強苑B座極高層4室，實用面積645方呎，剛以972萬元連地價易手，實用呎價15070元，為該屋苑樓價首次升穿900萬元水平，呎價同創屋苑歷史新高。

個別高位入市的業主，趁市旺賣樓減少損失。中原資深區域營業董事趙鴻運表示，鯽魚涌太古城4日假期錄8宗成交，包括鄱陽閣低層F室，實用面積545方呎，造價868萬元，實呎15927元。原業主於2018年7月以850萬元入市，料今次賣樓蝕使費約30萬元。

沙田第一城2日2宗蝕讓，21座中層D室2房戶，消息指以600萬賣出，實呎18349元，原業主持貨剛滿3年，賬賺12萬元，扣除使費蝕約18萬元。



將軍澳新寶城頂層2房售828萬元，成為屋苑2房樓王。

復活節長假期矚目二手成交

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
樂富嘉強苑B座極高層4室	645	972*	15070*	屋苑樓價及呎價創新高
將軍澳新寶城1座頂層連天台	436	828	18991	屋苑2房樓價新高
將軍澳THE PARKSIDE 3座高層D室	705	1448	20539	同類單位呎價新高
青衣盈翠半島11座高層F室	772	1545	20012	屋苑今年首次重上2萬元呎
屯門卓爾居1座低層D室	520	773.8	14881	屋苑今年呎價新高
荔枝角美孚新邨2期百老匯街44號中層C室	931	1100	11815	原業主1984年10萬元買入，38年賬賺109倍

註：*為自由市場，連地價

會地啟德新盤提價5% 加推118伙

【大公報訊】新盤混戰全面升溫。拉開戰線的會地啟德MONACO MARINE連日收近3000票，反應理想，昨晚加推118伙，折實平均呎價26293元，較首批賣貴5%；另信置（00083）等發展的錦上路站柏瓏I，及恒地（00012）旺角利奧坊，壹隅，落實日內開價宣告參戰。

折實平均呎價26293元

MONACO MARINE的3號價單涉118伙，包括25個1房、68個2房、25個3房。實用面積由326至713方呎，即供價折實837.1萬至2040.6萬元，折實呎價23170至28823元，折實平均呎價26293元，較首批折實24833元賣貴

5%。若撇除景觀及樓層因素，今批屬原價加推。若以建築期付款計劃計算，合共60個單位約51%低於1200萬元。

項目已推出3張價單合共342個單位，折實呎價由23170至28823元，折實平均呎價25727元，較同區其他新盤有折讓。

會地常務董事黃光耀表示，截至昨晚，項目累收3000票，相對已推出的342伙超額近7.8倍，今日落實銷售安排。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，該公司為MONACO MERINA推出低息按揭，首期按息低至H（銀行同業拆息）加1.3厘，實際息率約1.49厘，按揭年期30年，現金回贈可高達1.6%。

隨着MONACO MARINE率先開價，以及新地（00016）沙田瓏珀山第2期上載首張銷售安排，其餘兩盤也摩拳擦掌，計劃日內開價參戰。其中規模龐大、由信置夥拍嘉華國際（00173）及中國海外（00688）合作發展的錦上路站柏瓏I，已準備就緒。

柏瓏與利奧坊、壹隅日內開價

信置集團聯席董事田兆源表示，項目短期內公布開價，首張價單按照規定須至少加推兩成單位計，即不少於143伙，包含一至三房戶，售價參考鄰近元朗及荃灣西站等物業，加上項目屬超級大站，坐享雙線優勢，而且更低密度發

展，一向查詢反應踴躍，希望月內可開售。

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明稱，項目昨日開放兩房示範單位予傳媒參觀，示位參照3座8樓A5單位搭建，實用面積474方呎，大廳連接面積22方呎露台及16方呎工作平台，廚房開放式設計。

中國海外地產董事總經理游偉光指出，項目提供715伙，主打一、兩房戶，佔整個項目84%，同時提供少量三房戶，單位種類繁多。

利奧坊、壹隅也計劃日內開價。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，最快周內開價及開放示範單位，復活節假期間已安排代理高層優先參觀項目展覽廳，未來數天將陸續安排前線代理分批參觀，銷售工作已準備就緒，今日將邀請傳媒參觀，最快日內對外開放及上載首張價單。

韓家輝稱，利奧坊、壹隅雙會所設計，室內外逾2.3萬方呎，設施多元化。項目28樓最頂層及天台為系內首個天際空中會所，設有無邊際泳池、Jacuzzi（按摩浴缸）及健身房等。

恒地部署開賣利奧坊，壹隅前夕，與市建局合作的長沙灣映築，就重售連日收票。恒基物業代理（一）部總經理林達民表示，截至昨日下午4時累收約236票，以5號價單68伙計，超額逾2.4倍。

一手成交60伙 近十年復活節最少

【大公報訊】過去四日復活節長假期，新盤成交稍微復活。綜合市場消息及一手成交紀錄冊顯示，過去四日長期一手錄逾60宗成交，交投氣氛明顯回暖，惟受疫情影響，交投較去年約165宗劇插67%，更為一手住宅物業銷售條例於2013年實施以來，最差的復活節假期。

中國海外（00688）的維港一號受惠MONACO MARINE開賣刺激，昨單日連開8單，銷售為眾盤之冠；長實（01113）長沙灣愛海頌於假期內售出7伙；至於遠展（00035）旗下沙田畢架、金峰，長假期間連沽4伙三房戶，成交價共7582.8萬元。項目至今累售24伙，套現約4.5億元。

復活節假期新盤成交

年份	假期日數	宗數
2022年	4日	逾60
2021年	5日	約165
2020年	4日	約90
2019年	4日	190
2018年	3日	約150
2017年	4日	約120
2016年	4日	160
2015年	4日	逾830
2014年	4日	約150
2013年	4日	逾110

恒指公司：將推國企及科指ESG指數

【大公報訊】環境、社會及企業管治（ESG）是近年投資界的熱門話題，恒生指數公司行政總裁巫婉雯（圖）表示，該公司去年就恒指推出3項ESG相關新指數，反應理想，今年可望再有相關ETF產品推出。她又透露，今年恒指公司會就國企及科指上推出ESG指數，坦言ESG為大勢所趨，疫情更成為催化劑。

巫婉雯坦言，ESG在全世界沒有一個標準，市場有很多不同ESG的解讀準則，故恒指公司亦與不同標準的公司合作，希望滿足投資者不同需求。她續稱，ESG近年成為投資者焦點，從過去無人知，到今時今日金融界無人不識。

恒生ESG50目前最受歡迎

ESG三個元素裏面，巫婉雯說，E（環境）是最多人認識亦較易理解，去年碳排放為市場焦點，加上有政策支持，令更多投資者認識及投資綠色金融產品，而環保是可以量化，零售投資者較易明白，故亦較受歡迎。

巫婉雯透露，現時恒指公司有10項ESG指數，最受歡迎為恒生ESG50指數，因為這是反映在香港上市的較大型公司中，ESG表現最好的50家公司的整體表現，概念簡單易明，故有一定資產管理規模（AUM）。

去年恒指推出的兩項ESG指數，恒指ESG篩選指數和恒指低碳指數，兩者短時間內亦錄得1億元的AUM。她預期，疫情催化下，今年ESG的發展步伐將再加快，希望愈來愈多的ESG產品推出，以滿足不同投資者需求。

雖說ESG投資為大勢所趨，環境社會企業管治及基準學會創辦人龐實林表示，美國加息收水，加上過去數年ESG投資吸引不少資金流入，令估值偏高，短期或有影響，但長遠仍看好ESG投資。

為表揚並展示香港企業在實踐ESG的成就，環境社會企業管治及基準學會（IESGB）連續第二年舉辦「環境、社會及企業管治成就大獎2021/2022」，希望在港進一步推廣ESG發展。

積金易明年次季5家受託人試行

【大公報訊】積金局與強積金業界目前正傾盡全力，攜手推進「積金易」平台項目。積金局主席劉麥嘉軒表示，在賬戶資料轉移至積金易平台之前，各受託人需要整理數據、在系統上作出配合，同時要如常執行強積金計劃的行政工作。為確保首階段的過渡工作順利推行，積金局已接納5家受託人的申請，明年第2季起率先加入使用平台作為先行者。積金易平台是強積金實施以來，最重大改革項目，目的是提升強積金運作效率，冀能節省成本創造減費空間，讓計劃成員受惠。劉麥嘉軒在網誌中說，積金易平台公司最近聯同平台承辦商與各受託人深入探討，當平台的構建工作明年初完成後，強積金賬戶資料由現有受託人系統轉移至積金易平台的安排。由於涉及賬戶的數目超過1000萬個，資料保安要求極高，而且轉移工作必須在強積金維持運作、不影響用戶的情況下展開，所以工作十分艱巨。

比亞迪發盈喜 首季最多賺3倍

【大公報訊】比亞迪（01211）昨發通告稱，今年首季比亞迪歸屬於上市公司股東的淨利潤預計達6.5億至9.5億元（人民幣，下同）較去年同期上升174%至300%，去年同期約2.37億元，基本每股收益預計0.22元至0.33元，增加175%至312.5%，去年同期0.08元。

比亞迪表示，面對疫情、宏觀經濟下行等不利影響，新能源汽車行業仍延續快速增長勢頭，旗下新能源汽車銷量更創歷史新高，市場佔有率持續攀升，帶動盈利大幅改善，同時一定程度對沖了上游原材料價

格上漲帶來的盈利壓力。

事實上，比亞迪今年首季銷量仍維持全國之冠。根據乘聯會資料顯示，今年首季比亞迪銷售28.26萬輛居首，第二位是特斯拉中國，銷量10.83萬輛，第三位是上汽通用五菱，銷量10.5227萬輛，而造車新勢力，小鵬、理想、蔚來，分別排行第7、9、12位。

不過，比亞迪同時指出，旗下手機部件及組裝業務受行業需求疲弱影響，導致產能利用率偏低，令該業務板塊盈利受壓。