



頭炮推100伙應市 兩房入場費698萬 首岸3期均呎21629元 半個月賣貴16%

連環開價

恒基地產(00012)

「兩頭馬車」大門法，旗下

新盤接連狙擊式開價。該集團牽頭發展的紅磡首岸第3期(第1座)接力登場，首批推出100伙，佔該期288伙的近35%，大幅超過一手新例首批不少於20%單位的要求，折實平均呎價21629元，較上月中項目第1期首批單位加價近16%。

搶先於五一假期首日開價的馬頭角壹沐2期，於首岸第3期開價後旋即加推63伙，折實平均呎價20688元，比首批賣貴近2.8%，但比首岸第3期低近4.4%。兩盤有機會於本周同門對壘。

大公報記者 梁穎賢



▲韓家輝(左)表示，首岸第3期首推100伙。右為恒基物業代理營業(二)部副總經理李非如。

首岸第3期小檔案

地址	紅磡庇利街1號
單位總數	288伙
戶型	主打兩房及三房
首張價單	100伙
實用面積	338至616方呎
即供折扣額	9%
價單定價	767.6萬至1545.5萬元 (折實698.5萬至1406.4萬元)
價單呎價	22532至25371元 (折實20504至23087元)
平均呎價	23768元(21629元)
預計關鍵日期	2027年8月

首岸第3期個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積(方呎)	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
26樓E室	兩房	391	902.7	23087	呎價最高
5樓E室	兩房	391	801.7	20504	呎價最低
5樓L室	兩房	338	698.5	20666	銀碼最低
21樓M室	三房	616	1406.4	22831	銀碼最高

首岸建有4座住宅，分4期發展。第1期(第2座)已於4月中登場，兩輪價單推售的338伙均告即日沽清，套現逾26億元。由於向隅客眾多，發展商乘勢推出全新第3期(第1座)應市。

恒基物業代理董事及營業(二)部副總經理韓家輝表示，今批100伙戶型涵蓋兩房至三房，包括85伙兩房及15伙三房，實用面積338至616方呎，即供直減樓價折扣額維持9%，折實698.51萬至1406.4萬元，折實呎價20504至23087元。

資料顯示，首岸第1期於4月14日公布首張價單推出110伙，實用面積339至642方呎，包括100伙兩房及10伙三房戶，折實平均呎價18666元，意味第3期開價半個月賣

約15.9%。若比較第1期最後一張價單120伙，折實平均呎價20886元，最新價單加幅3.6%則相對溫和。

壹沐2期加推63伙 提價2.8%

首岸第3期開價後，由營業(一)部負責銷售的壹沐2期，旋即公布加推第2號價單。該部門總經理林達民表示，2號價單涉及63伙，相比上一張價單，是次主打兩房及三房戶型，折實平均呎價20688元。他強調，今次加推特別針對家庭客群，重點推出多個中大型單位，以配合市場需要。

壹沐2期2號價單顯示，加推的63伙實用面積由348至512方呎，折實674.82萬至1160.73萬元，折實呎價18963至23132

元，折實平均呎價20688元，比首批83伙折實平均呎價20128元，1日賣貴近2.8%。該期數第1張價單已較壹沐第1期半年前首批單位折實均呎17988元開高近12%。

恒地兩盤齊高開 看好後市

壹沐2期兩張價單共推出146伙，佔該期數415伙的35%。若計及首岸3期，恒地旗下兩盤於兩日內共公布246伙的價單，佔兩盤總數703伙近35%。

壹沐2期昨日錄約2800參觀人次，首日收逾530張登記，相對已推出的146伙超額2.6倍。

恒地兩個於五一長假先後開價的新盤均加價逾10%，足見其對後市信心十足。

馬頭角壹沐2期兩張價單參考

批次	第1批	第2批
推出單位	83伙	63伙
實用面積	265至348方呎	348至512方呎
折實價	557萬至900萬元	674.82萬至1160.73萬元
折實呎價	18800至24170元	18963至23132元
折實平均呎價	20128元	20688元

禮頓山租盤搶手 三房零議價6.5萬租出

租務旺季將至兼租盤不足，租客加快搶盤。除上車盤之外，豪宅租盤同樣搶手，跑馬地禮頓山一個三房單位獲客人不睇樓兼零議價，以月租6.5萬元承租；西營盤藝里坊·1號放租不足一周即獲內地來港人士以2.1萬元租出。

利嘉閣地產分區董事梁國樑表示，禮頓山1座低層C室，實用面積1128方呎，三房套連工人套房間隔，獲租客看中單位附帶雅緻裝修，外望開揚馬場景，加上區內同類盤

源緊縮，爽快不睇樓兼不議價以6.5萬元承租，呎租57.6元。據悉，業主於2007年以約1899.9萬元購入單位，租金回報約4.1厘。他補充，禮頓山僅得3個單位放租，月租叫價約8.5萬元起。

內地客2.1萬租藝里坊一房

專才及內地生持續為租務市場帶來動力，中原地產分行副分區營業經理黃保興表示，藝里坊·1號高層D室，實用面積259方呎，一房間隔，放盤不足一周，迅速以2.1萬

元租出，呎租81元。據悉，租客為剛來港內地人士，看中物業樓齡新，且鄰近港鐵西營盤站，方便上班，遂決定承租。業主2022年以897萬元購入，回報率2.8厘。

中原地產分行經理施蒂文表示，啟德新區4月共錄約165宗租賃成交，MONACO ONE佔6宗，平均實用呎租60元。該盤低座B座高層B室，實用面積425方呎，兩房向西南望內園池景，最新月租2.6萬元，呎租61.2元。據了解，業主於2022年7月以約1103萬元購入單位，現租金回報約2.8厘。

會地黃竹坑盤添食48伙 周三標售

新盤成交蓬勃，除上車盤外，中上價物業銷情向好，會德豐地產旗下黃竹坑DEEP WATER SOUTH再加推48伙應市。該公司副主席兼常務董事黃光耀表示，DEEP WATER SOUTH開售以來累沽149伙，套現超過27億元。項目第6B期招標成績出色，早前錄得大手買家購入兩伙大宅，涉資近1.5億元，個別成交呎價更逾5萬元，反映高端買家對南區優質大宅需求殷切。為回應需求，該期數昨日上載全新銷售安排，將於周三(6日)推出48伙大宅招標發售。

四房大宅設私人升降機大堂

黃光耀續指出，該批單位包括25伙三房一套和23伙四房雙套房，實用面積918至1696方呎，所有單位望深水灣、壽臣山景色，以及配備國際頂級品牌系列廚房設備，而四房大宅更設私人升降機大堂、升級配備殿堂級品牌Sub-Zero電器。

新盤熱賣之際，個別買家選擇退下火線。據一手成交紀錄冊顯示，資本策略(00497)旗下油麻地高臨，新近連錄6宗終止交易個案，俗稱撞大訂，涉及樓價5194.9萬元，該批單位原於2024年售出，成交價504萬至1684.5萬元，呎價18529至23826元。



▲黃光耀(右)表示，DEEP WATER SOUTH累售149伙。左為會地助理董事兼總經理(商務)余麗珠。

財經 Cafe

大新聯乘Hello Kitty 互動體驗空間吸客

【大公報訊】五一黃金周除了北上消費外，留港亦有不少好處。大新銀行昨日與全球人氣角色Hello Kitty，於指定分行打造期間限定互動體驗空間，新舊客戶均可參與，客戶完成Facebook線上任務，收到SMS邀請預約，便可與真人細的Hello Kitty合影，並由專業團隊負責攝影。

談及內地中小企開戶趨勢，大新銀行總經理及零售銀行處副主管鄧子健表示，近兩年內地企業來港開設中小企戶口比例持續上升，佔比約四成，當中主要來自大灣區，行業多屬電商、餐飲、貿易、教育等。他說，商業賬戶開戶流程較繁複、文件要求較多，若預先遞交文件、事前審批服務，可縮短現場辦理時間，業界一般開戶需時一個月，該行最快7至10天可完成，最長亦不超一個月。

對於有銀行在假期間，部分分行延長服務時間，他表示，該行暫不打算更改日常恆定營業時間，但未來會考慮在部分公眾假期安排半日額外營業，以便提供開戶服務。



▲鄧子健(左)表示，近兩年內地企業來港開設中小企戶口比例持續上升。

巴菲特盛讚接班人 股神球衣退役

【大公報訊】巴郡股東大會在美國奧馬哈舉行，為新任行政總裁格雷格·阿貝爾接班後的首場主持年度盛會，掌舵60年的「股神」巴菲特則「退居幕後」，在台下聆聽。他以聽眾身份發表講話，對阿貝爾大加讚賞，「我們做不出比這

更好的選擇了，這次任命百分百成功。阿貝爾不僅接手了我過往的所有工作，還做得更多、更好。他就是最合適的人選。」

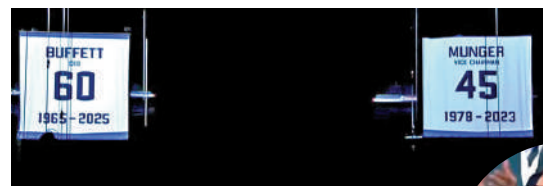
股東會現場為巴菲特的球衣舉辦退役儀式，球衣寫着BUFFETT、60、1965-2025，這代表巴菲特執掌巴郡60年，一同「退休」的還有芒格的球衣。

巴郡首季多賺17% 現金創新高

巴郡今年首季營運盈利按年升17.7%至113.5億美元，現金儲備創下3973.8億美元歷史新高。期內巴郡約61%的股票投資集中於美國運通、蘋果、美國銀行、雪佛龍和可口可樂。按業務分類，保險承保營運收入按

年上升28.5%至17.17億美元，分析指季內無重大災損損失，風險定價與費率表現良好，是集團最穩健增長的引擎之一；保險投資業務營運收入26.8億美元，按年跌7.4%，主要原因是利率下降，令利息收入減少；伯克希爾哈撒韋能源公司營運收入11.1億美元，增長1.5%，表現穩定；貨運鐵路子公司BNSF稅後利潤為13.77億美元，增長約13%。

巴郡於首季買入證券159.38億美元，賣出240.87億美元，錄得淨賣出約81.5億美元。從投資組合結構看，銀行、保險及金融類持倉公允價值，從2025年末的1041.29億美元降至845.76億美元，跌幅近兩成。商業、工業及其他類別則從2025年末的986.95億美元升至1124.2億美元。



▲巴郡股東會為巴菲特和芒格的球衣舉辦退役儀式。

▶巴菲特表示，阿貝爾接手後做得更好、更好。



深圳車展火熱 新能源車置換成主流

【大公報訊】記者李昌鴻深圳報道：今年五一假期，深圳國際車展於深圳會展中心啟幕，比亞迪、問界、零跑、東風、大眾等20餘家主流汽車品牌齊聚參展。受國際油價持續走高、地方政府置換補貼雙重利好推動，大批深圳市民前往展館看車選購，新能源車置換成為核心亮點，多家車商透露成交比例中有七成多為置換。

昨日上午10時，深圳會展中心5號展館入口排起觀展長隊，場內各展台人氣火爆，問界、零跑等新能源展台人頭攢動。記者走訪了解到，「置換」、「補貼」成為消費者提及最多的關鍵

詞，舊車換購新能源車成為主流消費選擇。

油價高企影響 政府補貼加持

在華為與賽力斯合作的問界展台，一家三代正詳細諮詢車型信息。受訪的年輕市民表示，當前92號汽油每公升近9元(人民幣，下同)，月均油費超500元，而新能源車電費僅百元左右，用車成本差距顯著。加之政府置換補貼政策加持，家庭決定將燃油車置換為電動車。

展台銷售人員介紹，問界6為新上市車型，涵蓋純電與增程兩種動力版本，售價區間20萬

至30萬元。其中純電版车型續航里程達760公里，可享受新車價格8%的政府置換補貼，疊加油價上漲因素，店內超七成新能源車銷量來自置換客戶，政策與市場雙重驅動效果顯著。

在零跑汽車展台，多位燃油車車主前來諮詢置換事宜。一位車主坦言，車輛行駛已達15萬公里，油耗攀升、維修成本增加，恰逢車展政策窗口期，計劃通過置換入手新能源車，關注舊車估值與補貼申請流程。零跑銷售顧問表示，昨日到店客戶中，近八成聚焦置換業務，多數消費者直接查詢舊車置換優惠政策。