

形璿次輪121戶即日沽清 短期加推應市

新盤年內成交超萬伙 一手新例後最快

樓市暢旺

今年樓市氣氛熾熱，年初至今於20個全新盤及過百個貨尾盤帶動下，一手成交已破萬宗，創自2013年一手新例實施以來最快破萬紀錄，涉及成交金額近1100億元，追貼2013年全年錄1.05萬宗成交及1106億元水平。市場人士表示，投資者及炒家大舉入市，料全年一手成交有力挑戰去年逾2萬宗紀錄，再創新例後新高。

大公報記者 梁穎賢

今年多個新盤銷售成績理想，新地(00016)荃灣形璿昨日進行次輪銷售121伙，分兩組揀樓。大手客的A組，據悉有38個單位獲認購。新地代理特別發展部助理總經理(銷售及市務)譚錫湛表示，A組時段反應熱烈，有一組買家斥資逾3000萬元購入4伙兩房單位，同時亦有6組買家均購入3伙。截至下午4時半，121伙已悉數沽清。譚錫湛補充，由於向隅客眾多，將會盡快加推新一批單位應市。

形璿首兩輪共推出275伙均即日沽清，惟據成交紀錄冊顯示，於首輪以521.6萬元售出的28樓J室一房，實用面積273方呎，呎價1.91萬，顯示交易沒有進展。即兩輪共售出274伙。

啟德區成交逾1500宗冠全港

新盤持續暢旺，今年多區表現大勇，其中重貨區啟德年初至今錄逾1500宗成交，涉及成交金額逾200億元，為年內銷量及吸金最高的單一地區。成交的新盤包括啟德海灣、DOUBLE COAST、維港、灣畔、MIAMI QUAY、天瀧及天麗、海等。

而新地西沙SIERRA SEA 2A及2B兩期打響頭炮，創出「6連清」紀錄，開賣至今累售逾1470個單位，套現約92億元，膺今年新盤賣樓及吸金王。若以片區計，表現僅次啟德區。

SIERRA SEA系列為樓市開靚局，並引爆全城購買力，其後有多達10個新盤均即日沽清，包括華懋尖沙咀瑜意及新世界(00017)同區臻玥，兩盤同於3月開賣，全盤160伙及64伙即日售罄。

信和置業(00083)牽頭發展的日出康城海堤灣I，於3月底發售，首批254伙同樣即日搶清，接着次輪推售168伙亦即日沽出90%。該盤開賣至今兩個多月累售逾720伙，套現逾63億元。售出伙數僅次於SIERRA SEA系列。

此外，恒基地產(00012)旗下紅磡首岸系列，在不足3周速沽527伙，佔可發售單位98%，套現逾45億元。該盤將於周二(19日)進行全新一輪銷售，推出58伙。

代理料全年樓價升15%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，5月上半月一手成交超過1200宗，按月急升30%。中美元首會晤氣氛良好，為樓市增添有利因素，預料全月一手成交可達2800宗，創19個月新高。

陳永傑續指出，特區政府2024年全面撤辣後，樓市整體回暖，加上專才計劃為樓市帶來動力，料全年樓價有約15%升幅，一手成交量預計可維持約2萬宗高位水平。

美聯集團行政總裁(住宅)暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽預測，一手旺勢持續，料上半年一手成交錄約1.13萬宗，創7年同期新高；二手住宅成交料2.66萬宗，創5年同期高位。至於樓價，他指較早前預測全年樓價上升10%。

樓市顯著上揚，大行亦紛紛調高預測。當中摩根士丹利早前將今年樓價升幅預測由10%上調至12%，指強勁銷售動能、庫存水平下降等因素，同時獲得中東和內地的資金和人才流入支持，本地住宅市場進入新一輪上升周期，並預計明年有望續升5%。

瑞銀預期今年全年本港樓價上升5%至10%，主要受惠人才流入、學生需求、移民回流潮三大因素；而標普預計全年樓價上升8%至10%，認為未來兩年本港樓市將進入溫和復甦階段。



形璿昨日次輪開賣121伙又告搶清。

今年以來首輪沽清新盤

新盤	推售單位(伙)	開賣日期	發展商
紅磡 首岸3期	130	5月10日	恒基地產牽頭
荃灣 形璿	154	5月9日	新鴻基地產
馬頭角 壹沐2期	150	5月9日	恒基地產
紅磡 首岸	218	4月25日	恒基地產牽頭
日出康城 海堤灣 I	254	3月31日	信和置業牽頭
紅磡 首匯	123	3月28日	恒基地產
尖沙咀 瑜意	160	3月14日	華懋
尖沙咀 臻玥	64	3月11日	新世界發展
西沙 SIERRA SEA 2B	165	1月28日	新鴻基地產
北角 嘉居·天后	60	1月24日	嘉華國際
西沙 SIERRA SEA 2A	213	1月10日	新鴻基地產



二手居屋平均價425萬 11季新高

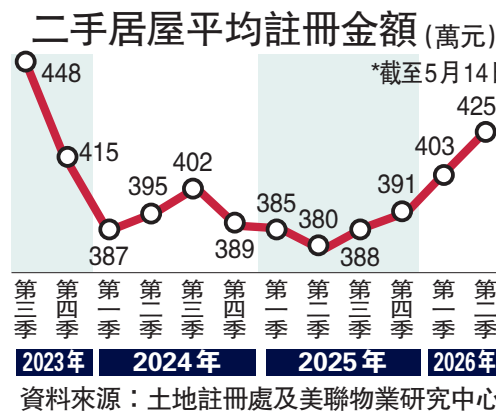
樓價攀升

私人住宅樓價持續攀升，二手居屋跟隨向上。美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，第二季截至5月14日，二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量共791宗，涉及金額約33.6億元，平均每宗約425萬元，較第一季平均約403萬元上升約5.5%，連漲4季之外，並創自2023年第三季後的11季新高。

樓價上升帶動二手居屋平均註冊金額

上揚，高價個案佔比亦增加。據資料顯示，逾500萬元的二手居屋註冊量佔比由第一季16.9%升至最新的23.5%，增長6.6個百分點；逾400萬至500萬元的佔比於本季暫錄31.2%，按季增加2個百分點；400萬元或以以下佔比則顯著回落至45.3%，按季大減8.5個百分點。

雖然第二季還有半個月才完結，但個別居屋的註冊量已超越首季水平。大圍景田苑本月暫錄得7宗註冊登記，較首季的3宗大增1.3倍。



菁雋納米戶累減25% 247萬易手

市場筭盤

筍盤實少見少，有買家趁低吸納。屯門「龍床盤」菁雋一個納米單位，獲買家一炮過以247萬元購入，實用呎價近1.4萬元。

利嘉閣地產高級聯席董事林英傑表示，菁雋高層29室，實用面積178方呎，開放式間隔，外望開揚市景，買家看中項目環境，於是與業主議價，最終由330萬元降至247萬元成交，累積減價達83萬元或25%，買家並一次過Full Pay(全額付款)入市，實用呎價13876元。屋苑現

有約30個單位放盤，入場費約205萬元。**寶翠園賣2373萬 23年賺逾3倍**

樓價升勢強勁，造就撈低貨火箭式上升。中原地產副分區營業經理黃保興表示，西半山寶翠園8座高層A室，實用面積903方呎，三房一套間隔，望開揚市景及維港海景，剛以2373.8萬元易手，實用呎價26288元。據了解，買家為用家，心儀寶翠園屬區內名牌屋苑，見罕有放盤即決定入市。原業主2003年以554萬元購入，持

貨23年，賬面獲利1819.8萬元，單位升值近3.3倍。

世紀21奇豐物業天字海分行經理黃宗信表示，馬鞍山屋恒安邨錄第二市場成交，該盤4座(恒海樓)低層17室，實用面積485方呎，三房向東南，第二市場叫價175萬元，最終減價20萬元或11.4%，以155萬成交，實用呎價3196元。原業主1998年6月以22萬元(未補地價)購入，持貨28年至今轉售，賬面獲利133萬元，期內樓價升值6倍。

憂通脹加劇美股挫 納指結束六周升勢

【大公報訊】美伊和平談判未有突破發展，引致油價急升。紐約期油上周五(15日)飆升4.2%，收報105.42美元，全周累漲10.5%；倫敦布蘭特期油單日升3.4%，收報109.26美元，全周累升7.9%。油價飆升再度點燃通脹擔憂，拖累美股三大指數及金價同步走低。分析指出，通脹壓力正逐步傳導至全球經濟，不排除美聯儲考慮重新加息的可能。

美股三大指數上周五全面下挫。道指跌1.07%，收報49526點，全周挫0.17%，結束兩周升勢；標指單日跌1.24%，報7408點，全周仍錄得0.13%升幅，並連升7周；納指單日跌幅最大，收挫1.54%，報26225點，全周輕微回落0.08%，終止6周升勢。美銀認為，通脹壓力正對美國產生廣泛影響，且後續或有一系列事件加劇市場謹慎情緒，料下月初迎來獲利回吐的窗口期。



▲油價飆升點燃市場對通脹擔憂，美股三大指數全線向下。

股市走弱的背後，是美國長期國債收益率攀升。10年期美債收益率升至4.595%，創去年2月以來新高，30年期美債收益率升至5.127%，為2007年7月至今最高。分析指出，美債收益率急升，令較高風險的股票資產吸引力下降，促使資金加速流出股市。

市場普遍擔憂，通脹再度升溫將衝擊股市估值。加拿大皇家銀行資本市場

策略師Lori Calvasina提醒，若10年期美債收益率升穿5%，或將進一步壓縮美股估值空間。美國銀行亦指出，30年期美債收益率5%是關鍵分水嶺，一旦繼續上行，將對股市風險偏好構成更大壓力。

金價失守4600美元 白銀挫10%

摩根資產管理投資組合經理Priya Misra指出，10年期美債收益率突破4.5%這一心理關口後，衝擊不僅限於債市，整個風險資產體系亦受波及。

受到美債收益率及美元走強雙重打壓，黃金價格下滑，現貨金下跌近3%，失守4600美元關口，收報4540美元；現貨白銀更重挫10.35%，報75.99美元。Marex分析師Edward Meir認為，高利率環境將削弱黃金資產的吸引力，而油價持續攀升進一步強化通脹敘事，對貴金屬市場屬負面影響。

巴郡清倉亞馬遜 增持Alphabet

【大公報訊】巴郡公布今年首季持倉報告，亦是新任行政總裁馬遜。另外，巴郡減持美國銀行和阿貝爾(Greg Abel)(圖)接替股神巴菲特後的首個季度。報告顯示，巴郡新建倉價值26.5億美元的達美航空股票，並增持逾3640萬股Alphabet，持股數較去年第四季大升約204%，持股市值升至156億美元，亦令Alphabet成為巴郡第七大持股。但同時，巴郡清倉亞馬遜和聯合健康。



注，這是巴郡近7年首次不再持有亞馬遜。另外，巴郡減持美國銀行和酒業股Constellation Brands。十大持股方面，首位是蘋果，第二為美國運通，可口可樂排名從去年第四季的第四升至第三，其後依次為美國銀行、雪佛龍、西方石油、Alphabet、瑞士安達保險、穆迪、卡夫亨氏。其中，蘋果、美國運通和美國銀行三大倉位佔整個股票組合超過一半。

這是阿貝爾接替巴菲特後，巴郡公布首個季度持倉。阿貝爾在2月致股東的首封信中明確表示，蘋果、美國運通、可口可樂和穆迪等公司，屬於其認定的「核心持倉」。他曾在股東大會上明確表示，不會為了AI而AI，人工智能必須能夠為業務創造真實價值。分析指出，從這個角度看，Alphabet或許契合其對AI投資的偏好，也成為巴郡近年少數持續加倉的大型科技股之一。

重新買入航空股

分析指出，巴郡自2020年疫情期間清倉美國四大航企後，首次重新押注航空股，而加碼Alphabet則反映看好科技股。

巴郡首季有多個沽售行動，包括清倉亞馬遜、Visa、萬事達、聯合健康、達美樂披薩、Pool Corp、Aon等股票。其中，沽清亞馬遜最引人關