

曼克頓山天池屋 1.4 億沽西九最貴

樓市氣氛回暖，零星疫情仍難阻樓價升勢，豪宅以至「特色」單位屢現大額成交。荔枝角曼克頓山繼早前 5 房海景樓王以近億元破頂售出後，市場消息指，近日又有頂層天際獨立屋以公司股權轉讓模式易手，成交價約 1.4 億元，造價成西九近年最貴，幾乎等於最多 20 間美孚新邨細單位。有代理認為，有買家趁股市高位套現，轉移資金至物業市場，股換樓趨勢料持續，加上疫苗到港及全球量化寬鬆等利好因素，故帶動豪宅交投。

●香港文匯報記者 黎梓田



●市場消息指，曼克頓山 2 座一間頂層天際獨立屋易手，業主叫價 1.5 億元，成交價約 1.4 億元，成西九最貴。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 九龍新盤爆搶客戰下，會德豐地產、信置、嘉華、世茂及爪哇合作發展的西九龍維港匯 I 昨日再加推 53 伙，折實平均呎價 26,073 元，較上周四首張價單 108 伙折實平均呎價 24,628 元高出 5.8%，折實入場 635.44 萬元，會德豐地產常務董事黃光耀指，扣除景觀因素，今張價單較上一張價單輕微加價 1% 至 2%。發展商落實於本周六開售首輪 233 伙，其中 228 伙以價單形式公開發售，本周五截票，另外 5 伙四房戶招標發售，本周六起逐日截標。

根據銷售安排，本周六分大手客 A 組及散客 B 組，大手客可買 1 至 6 伙(須買至少 1 伙 700 呎或以上單位);或 2 至 6 伙(其中 1 伙為 480 呎或以上單位)，B 組散客可買 1 至 2 伙。本周六以價單形式公開發售 228 伙，實用面積 277 至 835 方呎，包括開放式至三房，折實平均呎價 25,275 元，折實價 635.44 萬至 2,396.64 萬元。

消息指，維港匯 I 至昨晚累收約 1,600 票，黃光耀表示，由於市場需求大，昨日決定再加推 53 伙，實用面積 277 至 835 方呎，包括開放式至三房單位，定價 794.3 萬至 2,995.8 萬元，扣除

最高 20% 折扣，折實價 635.44 萬至 2,396.64 萬元，折實呎價 22,760 至 28,702 元，折實平均呎價 26,073 元。而首三張價單共 269 伙，折實平均呎價 25,383 元。

利奧坊·曇岸加推 50 伙

另一邊廂，恒基地產旗下旺角利奧坊·曇岸昨亦趁市旺加推 50 伙，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，包括 14 伙兩房戶及 36 伙一房戶，價單定價由 647.3 萬至 1,060.8 萬元，折實價介乎 601,989 萬至 986,544 萬元，折實呎價 22,169 至 26,812 元。發展商公佈於本周六發售 12 伙，包括兩房及一房戶，價單定價 647.3 萬至 1,017.9 萬元，折實價介乎 601,989 萬至 946,647 萬，折實呎價 22,169 至 26,096 元。

其他新盤成交方面，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，青衣明翹匯的三房一套單位再錄成交，備受家庭客追捧，項目約兩周速沽 12 伙，可見三房單位需求殷切。昨日成交單位為第 1 座 25 樓 D 室，實用面積 586 平方呎，成交價 1,025.5 萬元，呎價 17,500 元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，豪宅交投二月份開始轉旺，他指所接觸到的豪宅買家有不少都在股市賺了錢，更有買家擔心通關後被搶貴樓價，因此提早入市。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市已由農曆年小陽春進入大牛市，原因包括疫苗到港、全球量化寬鬆，加上有買家在高位套股換樓，故帶動豪宅交投。

據區內代理透露，荔枝角曼克頓山 2 座一間頂層天際獨立屋，單位實用面積 3,819 方呎，屬於 4 套房間隔，天台附設



●美孚新邨成交向旺。

資料圖片

私家泳池及按摩池，單位可望向維港海景及昂船洲大橋，業主早前放盤叫價 1.5 億元。近日業主向代理透露單位已經成功沽出單位，惟沒有透露實際交易金額。

市場估計，成交價約 1.4 億元，如果造價屬實，無論樓價及呎價均貴絕荔枝角，更直逼九龍站一帶豪宅身價。資料顯示，原業主 2007 年以 8,624 萬元購入，持貨約 14 年，賬面獲利 5,376 萬元，期內升值 62%。

帶升美孚新邨睇樓量

至於毗鄰的美孚新邨也受帶動，美聯物業林海成表示，美孚新邨本月至今暫錄 8 宗成交，平均成交呎價約 13,580 元。新近錄得成交單位為五期恒柏道 7 號中層 A 室，實用面積 718 方呎，屬 3 房 1 套間隔，據悉單位早前開價 1,000 萬元，經過議價減價 5 萬元，以 995 萬元成交，折合呎價約 13,858 元。資料顯示，原業主於 2012 年 3 月以約 560 萬元購得，是次轉手賬面獲利 435 萬元，升值約 78%。曼克頓山近月成交轉旺，連同 1.4 億元的天池屋個案，今個月已錄得 2 宗，屋苑睇樓量亦較以往增加 1.4 倍。

中原地產黃德純表示，荃灣中心新近錄得 15 座(昆明樓)頂層連天台單位成交，實用面積 374 平方呎，兩房間隔，享開揚景致，叫價 550 萬元，最終共減兩口價合共 13 萬元或 2.4%，以 537 萬元沽出，折合實用呎價 14,358 元。買家為上車客。原業主則於 2015 年 1 月以 389 萬元買入單位，持貨 6 年沽售，賬面獲利 148 萬元，單位期內升值 38%。

采頤花園 3 房 840 萬易手

二手豪宅連番破頂，中小住宅亦見高價成交，新蒲崗居屋采頤花園一個 3 房戶以自由市場價 840 萬元沽出，為屋苑歷史次高。金滙地產密雪英指出，采頤花園 6 座低層 G 室，實用面積 589 方呎，3 房間隔，因業主要移民所以賣樓套現，原開價 880 萬元(自由市場價)，議價後減價 40 萬元以 840 萬元沽出，實用呎價 14,261 元。售價距離 2019 年高位售 850 萬元僅差 10 萬元。據悉，新買家為區內家庭客，即睇即議價。原業主於 2010 年以 350 萬元購入，持貨 11 年賬面獲利 490 萬元，單位升值 1.4 倍。

投資理財

新興市場多元投資機遇漸浮現

在經歷充滿「驚喜」的 2020 年後，我們相信 2021 年的前景將更為明朗。一些主流投資主題(如科技持續提升和保健行業需求增長)本已在發展當中。新冠疫情來襲更讓這些主題明顯地趨向兩極化。自疫情發生以來，科技股便成為了金融市場中跑贏大市的主要焦點。隨着新冠疫苗問世，眾人的目光便落在經濟復甦之上，預料對備受重創的新興市場影響正面。

我們認為有多項因素均反映新興市場的多元投資機遇正逐步浮現，當中包括大手筆的刺激經濟方案、美元偏軟、估值相對便宜、工業強勢反彈、科技周期性復甦、經濟在溫和通脹下重啟，以及中美局勢漸漸緩和。

除了宏觀條件提供有力的投資理據外，新興市場在過去數年已開始吸引更多外資流入。由於往來賬戶已相對充裕，加上外幣儲備有所提升，即使出現利息或孳息率大幅飆升這些並非我們基準預測中的情況，新興市場都已具備較佳的能力去應付可能出現的市場波動。

在這樣的環境下，我們預期新興市場資產在 2021 年乃至往後的前景樂觀。我們相信，通過具收益元素的多元資產總回報策略進行投資是捕捉新興市場整體機遇的一個好方法。除了可管理各項

不明朗因素和下行風險外，這種策略能夠提供總回報和收益，並減低波動性，從而達至更穩定的投資效果。

以債券外幣對沖股票

我們一向着重選股，而憑藉這個方針所配置的亞洲股票更在 2020 年帶來了亮麗的表現。此外，我們在年內亦對新興市場優先股和可換股債券進行戰略性部署。透過靈活運用這些資產類別之間回報和風險系數不對稱的特性，我們不單能夠為投資組合提供所需的保護，同時亦可捕捉潛在回報。

我們的持倉主要以財務報表具穩定現金流的企業為主。這種策略繼續為我們帶來不錯的投資表現。我們亦在有望從國際貿易回暖受惠的周期性區域板塊進行配置，當中包括亞洲，以及個別拉丁

美洲和東歐國家。除了債券之外，外幣是另一種我們用作主動對沖風險的工具。

我們認為疫苗無效或「縮減恐懼」重臨是兩項有可能出現的風險。雖然目前發生這兩項風險的可能性相對較低，但若風險成真則會為市場帶來負面影響。不過，新興市場發展至今，金融狀況已較從前穩健。這亦正好說明了為什麼多元收益策略像我們以往的投資成果一樣，能夠助投資者將新興市場的機遇轉化成經風險調整的回報。

正所謂鑒古知今。概括而言，多元資產投資不單能夠在市場出現驚濤駭浪之時為投資者提供靈活的投資解決方案，而且在不同市況都曾交出強勁回報的佳績。

(摘錄)

申請酒牌續期公告

616 牛肉火鍋專門店

現特通告：賴啓明其地址為新界粉嶺沙頭角邨 10 座 2A 室，現向酒牌局申請位於九龍長沙灣青山道 438 號麗群閣地下 1 至 4 號舖 616 牛肉火鍋專門店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 字樓酒牌局秘書處。

日期：2021 年 3 月 10 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

616 BEEF HOT POT

Notice is hereby given that LAI Kai Ming of Flat 2A, Block 10, Sha Tau Kok Chuen, Fanling, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 616 BEEF HOT POT situated at Shop 1-4, G/F., Lai Kwan Court, 438 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 10th March 2021

申請酒牌續期公告

海鮮站

現特通告：張麗其地址為九龍上海街 18 號地下，現向酒牌局申請位於九龍上海街 18 號地下海鮮站的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍觀塘觀塘道 414 號 1 亞太中心 6 樓真味鮮廚的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 字樓酒牌局秘書處。

日期：2021 年 3 月 10 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

SEAFOOD STATION

Notice is hereby given that Cheung Lai of G/F., 18 Shanghai Street, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SEAFOOD STATION situated at G/F., 18 Shanghai Street, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 10th March 2021

申請酒牌續期公告

真味鮮廚

現特通告：徐凱銘其地址為九龍新蒲崗六合街 29 號宏輝工業大廈 3 字樓，現向酒牌局申請位於九龍觀塘觀塘道 414 號 1 亞太中心 6 樓真味鮮廚的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 字樓酒牌局秘書處。

日期：2021 年 3 月 10 日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

TASTE FULL KITCHEN

Notice is hereby given that Chui Hoi Ming of 3/F., Wang Fai Industrial Building, 29 Luk Hop Street, San Po Kong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TASTE FULL KITCHEN situated at 6/F., One Pacific Centre, 414 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 10th March 2021

維港匯

I 提價加推

周六賣首輪

233 伙

地產簡訊

蔡崇信每月 88 萬續租深水灣兩屋

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市場再錄大額豪宅租務成交，土地註冊處資料顯示，阿里巴巴創辦人之一兼董事局副主席蔡崇信於本月初與嘉道理家族旗下公司簽訂租約，以月租合共 88 萬元租用深水灣道 70 號 C 及 D 戶，每幢月租 44 萬元，以每幢洋房實用面積 3,979 方呎計，呎租約 110 元。今次租約期達 6 年，首 3 年每幢洋房月租 44 萬元，其後月租增至 45.76 萬元，加幅約 4%，換言之，6 年租約期的總租金額達 6,462.72 萬元。據蔡崇信旗下公司文件顯示，蔡崇信原本租住的地址已為深水灣道 70 號，相信今次為續租個案。

上月辣稅宗數回升 37%

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 隨着政府大力扶持經濟，加上財富效應持續，樓市買賣繼續暢旺。根據稅務局最新數據，上月住宅三項辣稅成交宗數全線向上。三項辣稅於 2 月份的成交宗數共錄 319 宗，較 1 月份的 233 宗，按月回升約 37%，而涉及稅額合共約 4,753 萬元，則較 1 月份的 5.34 萬元，按月跌約 11%。

當中額外印花稅 (SSD) 見 21 個月新高，額外印花稅宗數於 2 月份錄得 38 宗，按月增加約 73%，並屬 2019 年 5 月後的新高，惟涉及稅項為 1,910 萬元，按月大跌約 62%。反映投資者入市的 15% 新住宅辣稅宗數錄得 223 宗，按月增加約 31%。涉及稅款約 3.8 億元，按月輕微回升約 11%。

候央行議息 歐元跌幅放緩

金匯動向

馮強

歐元上周三受制 1.2115 美元附近阻力走勢連日轉弱，失守 1.2000 美元水平，本周初跌幅擴大，周二在 1.1835 美元水平 15 周低位獲得較大支持後迅速重上 1.19 美元水平。德國聯邦統計局本周二公布