

新盤起哄搶出閘 THE HENLEY I 研加價加推 晉環乘勝出擊 加推180伙周末賣

黃竹坑晉環首輪開賣240伙即日全數沽清，推高剛過去的周末一手成交達453伙，成為近3個月來最旺，刺激新盤市場全面起動，多個新盤均藉交投暢旺加推單位。晉環昨日原價加推180伙，折實平均呎價約3.3萬元，最快本周末作次輪銷售；其他新盤如旺角千望及ONE SOHO亦分別加推30伙及33伙，並加價1%及2%。另一矚目新盤啟德THE HENLEY I亦指不排除加推，更揚言有加價空間。

●香港文匯報記者 顏倫樂

港島南岸第1期晉環，上周末推出首批240伙公開發售並全數沽清，套現逾46億元，售出單位平均成交呎價31,134元。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，首輪銷售中，大手買家比例超過65%，涉及161伙，而3房大單位率先售罄反映投資者及換樓客為數不少，故昨新一批單位亦特別增加3房戶比例。

加推180伙 平均呎價上調4.6%

據了解，晉環新價單涉及180伙，實用面積由383至921方呎，以3房為主，涵蓋28個1房單位、55個2房單位及87個3房單位，另有10個首度推出連平台特色單位(約6%)。加推維持最高折扣18%後，折實價由1,171.8萬元至3,432.9萬元，折實呎價為29,036元至38,922元。

值得注意的是，3號價單折實平均呎價為33,103元，較2號價單折實平均呎價約31,652元升約4.6%，較首張價單折實平均呎價29,689元更高約11.5%。但封海倫稱加幅主要反映景觀及坐向等因素，強調新一批單位屬原價加推，最快安排本周末發售。另外，該盤10個4房單位將於今天截標。

事實上，發展商昨日提到晉環平均成交價近2,000萬元，由其銷情可見，疫情緩和後本港豪宅承接力不俗。其中90 Repulse Bay Road亦剛以招標形式落實售出10號大宅，實用面積5,630平方呎，另設250呎花園及947呎天台，望淺水灣海景，成交價4.6729億元，實用呎價8.3萬元。買家為香港商家。

旺角千望加推30伙 430萬入場

除晉環外，由遠洋發展的旺角千望亦加推2號價單共30伙，實用面積172至318方呎，扣除折扣15%後，折實售價430.95萬至743.75萬元，折實呎價22,485至25,302元，折實平均呎價23,377元，較首張價單加價約1%，有機會本周末發售。千望至今已收130個認購登記，以首2張價單共60伙計算，超額認購近1.2倍。

另外，由信置及莊士機構合作發展的旺角ONE SOHO，日前首輪推售168伙，當日亦售出121伙，佔可供發售的72%。發展商即日加推33伙，折實平均實呎24,020元，加價2%，將於本周四進行次輪銷售。由於晉環及ONE SOHO的開售，推高周末一手成交量約453宗，為近3個月來最旺的周末，當中晉環及ONE SOHO共沽出363伙佔約八成。

啟德THE HENLEY I超購逾6倍

而恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY I累計三天錄得約1137票登記，超額認購逾6倍，不排除於短期內加推價單3號應市，新價單將有加價空間。項目昨日於沙田作首站路演，2日錄得約5,000人參觀。

▶黃竹坑晉環首輪開賣240伙即日全數沽清，令一手氣氛高漲。
香港文匯報記者顏倫樂 攝



▲路勁地產封海倫稱，晉環第3號價單的加幅主要反映景觀及坐向等因素。
香港文匯報記者顏倫樂 攝



1088萬成交 康山花園誕新居屋王

香港文匯報訊(記者 殷考玲 顏倫樂) 疫情緩和，樓市再現「居屋王」。市場消息指，鯉魚涌居屋康山花園8座中層F室，實用面積592方呎，3房間隔，向東南，最新以自由市場價1,088萬元易手，為同類單位新高價，實用呎價18,378元，創下的全港已補地價居屋最貴紀錄。

屯門公屋綠表價365萬

翻查資料，對上高價亦為同屋苑出現，2020年5月，2座高層F以1,068萬元易手，實用面積592方呎。而單位的網上銀行估價更達1,101萬元。單位原業主2011年以580萬元以自由市場價買入單位，持貨10年賬面大賺508萬元或約90%。

此外，樓齡32年的屯門公屋建生邨亦錄高價成交。祥益地產營業董事胡志偉表示，建生邨康生樓高層10室，實用面積598方呎，3房間隔，以365萬元獲同區綠表用家承接，平均呎價6,104元，較屋邨同類型單位成交價350萬元高約4%。原業主2015年購入價208萬元(未補地價)，持貨約6年，現轉手賬面獲利157萬元或約75%。

私人樓宇方面，將軍澳和屯門均有二手成交創新高。上月錄錄逾463宗成交的將軍澳區，多個屋苑呎價突破2萬元新高水平，利嘉閣地產皇牌屋苑調景嶺分行(A組)經理黃金欽指出，將軍澳SAVANNAH 2A座高層G室，實用面積312平方呎屬1房單位，享開揚海

周末二手成交

地產代理	宗數	按周升幅(%)
中原	17宗	-34.6%
美聯	21宗	-22.2%
利嘉閣	18宗	+13%
香港置業	9宗	-36%

製表：記者 殷考玲

景，單位放盤約一個月，議價7萬元以下以693萬元沽出，實用呎價22,212元，為同類型單位呎價新高。祥益地產高級客戶經理古文彬亦稱，屯門聚康山莊3座高層C室，實用面積423平方呎，2房，獲區內租客以635萬元承接，實用呎

價15,012元，為同類型分層兩房新高價。

周末二手成交稍回落

至於整體二手市場，剛過去的周末(5月1日至2日)成交回落，中原地產周末錄得17宗二手成交，按周回落34.6%，但數字已連續11周錄得雙位數水平；中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，市場焦點落於一手新盤，銷情熾熱令二手交投受壓，成交回落仍屬正常表現，加上新盤逼佈港九新界，本月內九龍區仍有新盤醞釀推售，令市區二手交投略為轉靜。美聯則錄得21宗成交，按周跌22.2%。利嘉閣和香港置業分別錄得18宗和9宗成交。

上月甲廈錄26宗成交 三年最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 除住宅市場交投熾熱，業界表示，寫字樓交投出現「報復式反彈」。綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，4月份五十大指標甲廈共錄得26宗買賣，按月大增逾86%，更創下自2018年3月份以後，即三年來新高紀錄。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事

翁鴻祥表示，去年底工商舖「撤辣」，加上本地疫情緩和，刺激市場交投氣氛。

游資充裕 報復式反彈

另一方面，環球游資充裕，股市已經上升近一年，部分資金因而轉投寫字樓市場，帶動交投出現「報復式反彈」，上月買賣宗數亦重回2017、

2018年旺市的水平。展望後市，他認為政府已經推出「回港易」計劃，現時亦與澳門及澳洲、新西蘭等地商討旅遊氣泡，相信稍後與內地通關也有望實現，因此對於今年的寫字樓成交量感到樂觀。

美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，4月份五十大甲廈共錄得26宗買賣，較3月份的14宗升

85.7%，成交面積共錄11.1萬方呎，按月挫13.2%，主要是因為3月份市場連錄多宗全層大手買賣，推高基數所致。

總計今年首4個月，五十大甲廈合共錄得62宗買賣，已經達到去年全年76宗的81.6%。若按區域劃分，上月九龍區成交量佔最多，期內錄得17宗。

「五窮月」殺到 專家估向下炒

香港文匯報訊(記者 周紹基)「五窮月」又殺到，以往例旺的4月，恒指僅累升346點，且波幅極窄。5月份面對全球疫情不確定性，不少投資者也看淡後市，包括多間企業的大股東，亦早在前4個月大手沽貨套現，故5月大市似乎未能讓人有信心。統計過去10年，恒指5月「2升8跌」，事實上，上周五大市急跌近600點，或多或少是很多股民均希望在5月前先套現觀望。分析師普遍認為，疫情因素及中美關係都會繼續困擾大市，恒指有機會在5月下試28,532點水平，而29,500至29,700點為大型阻力區，就算指數升至該水平，也宜減磅為上。從上周五美國預託證券(ADR)的走勢來看，恒指今日應要再低開100點見28,620點。

印度疫情失控 憂慮加深

訊匯證券行政總裁沈振盈表示，在疫苗剛面世之時，市場便順勢炒作經濟復甦，將股市推得過高；但當時他已不斷呼籲，在病毒變種下，疫苗效用肯定成疑，經濟在短期復甦只是「美麗的憧憬」。結果與他的預測相差大，市場不斷對經濟復甦的時間表感失望，結果股市將無力支撐，繼而轉向下炒。他指出，作為全球最先走出疫情的中國，經濟數據在基數回復下，未來也難以超出市

場預期。在印度疫情失控下，全球憂慮再加深，所謂的「旅遊氣泡」也無法於全球大規模實施，經濟亦難以轉好。有關的憂慮，很可能在5月或6月爆發，他維持早前的看法，繼續會建議投資者遠離之前熱炒的科技股。再看地緣政局，美國總統拜登上任已滿百日，若兩者在關鍵問題上，仍無法取得共識，更多資金將回流美元，料會打擊新興市場。

內地長假 北水暫停來

第一上海首席策略師葉尚志表示，恒指經上周五急跌，已跌回到「好淡分水線」28,800點以下，加上內地最新的經濟數據見回軟，網絡平台的監管又會加強，都令市場氣氛會繼續呈弱勢。此外，由於內地假期關係，「北水」繼續暫停，故相信港股在5月初面臨較大壓力。

不過，信誠證券聯席董事張智威則預料，今年5月份大市「不會窮」，只是較難向上突破。他認為，5月份大市將反覆上落，未必有明顯傾向。他表示，港股自3月中開始，在28,800點開始形成橫行區，市場也一直靜待大市出現突破動力。

從聯儲局剛發表的會後聲明顯示，該局會繼續「鴿派」，令市場對「收水」的憂慮有

所消除。但張智威指出，由於市場仍受制於環球疫情反覆不明，使有關的利好因素未能反映。惟他強調，聯儲局的「鴿派」取向，對投資者是一顆中期的「定心丸」，將會惠及下半年的投資氣氛。

本港ADR上周美國表現

股份	ADR美國收報(港元)	較上周港股變化(%)
滙控(0005)	48.50	-0.72
中石化(0386)	3.82	-1.27
國壽(2628)	15.86	+0.26
中石油(0857)	2.80	-1.11
騰訊(0700)	618.74	-0.68
友邦(1299)	98.76	-0.14
建行(0939)	6.12	-0.41
阿里(9988)	224.23	-0.34

■製表：記者 周紹基

財爺預告首季經濟增長可觀

香港文匯報訊(記者 殷考玲)本港經濟漸露曙光，財政司司長陳茂波昨日於網誌表示，本港已經歷了連續六個季度的經濟收縮，是有紀錄以來最長的衰退期，其間政府消費開支增加，部分抵消私人消費開支的萎縮，發揮了逆周期的支持作用，加上隨着出口及投資等環節漸趨改善，本港今年首季經濟表現會有可觀的增長。

此外，他又提及受到不少市民歡迎的通脹掛鈎債券(iBond)亦會在本月稍後時間推出。但他同時指出，受疫情及社交距離措施影響，部分行業的經營仍然深受壓力，令經濟復甦的步伐出現不平衡的情況。

財政預算案獲立法會通過後，各項支援措施亦會全速推進落實，讓市民和企業早日受惠，緩減經濟改善不平衡的部分壓力。

個人特惠貸款首三日7000申請

他說，「百分百擔保個人特惠貸款計劃」上周一已開始接受申請，首3天已收到約七千宗。至於電子消費券計劃，也正全方位推進，第二輪非接觸式付款設備安裝的資助計劃的受惠

對象由食環署及房委會轄下街市的合資格檔位租戶，擴大至持牌小販。成功申請者可獲一筆過5,000元的資助，申請期至六月底，計劃均有利於電子支付在中小型商戶的使用，也能讓市民在付費時有更多便捷的選擇。並強調，推動經濟全面復甦，最重要的還是盡快穩住疫情。

稅務優惠過關吸募落戶

另外，財經事務及庫務局局長許正宇昨於網誌表示，立法會最近通過的稅務條例修訂草案，為合資格私募基金所分發的附帶權益提供稅務寬免，以提升本港作為私募基金註冊及營運基地的吸引力，當局將會考慮推出制度及措施，吸引更多已在海外成立的基金「搬遷」到香港落戶。

「正宇又提及，私募及創投基金在香港蓬勃發展，可以帶來一連串的「槓桿效應」，推動金融市場發展，創造經濟及社會效益，包括：壯大金融業上游產業鏈，帶動對相關專業服務如法律顧問、稅務顧問、財務顧問等服務需求，以及推動創科及新興產業等。