

# 晉環續熱賣 15日累沽553伙

## 全港新盤半月錄1414宗成交 全月料急升1.4倍

隨着本港疫情回穩，5月發展商積極推盤帶動一手交投轉旺，5月上半月全港一手盤已錄約1,414宗成交，已比上月全月錄得約817伙升73%，當中黃竹坑站港島南岸晉環昨日展開第三輪推售160伙，首兩小時已熱賣120伙，當中三、四房戶率先沽清，自本月1日開售以來累沽553伙。業內人士預期，5月下旬多個新盤接力推售，全月一手交投有望錄2,000伙，按月升1.4倍。

●香港文匯報記者  
馬翠媚、梁悅琴



●晉環昨日展開第三輪銷售，早上大手客A組報到時段，吸引不少已入票準買家到場排隊等候揀樓。  
香港文匯報記者馬翠媚攝



●封海倫指，晉環第三輪銷售僅2小時已售出約120伙。

### 5月下旬計劃推售新盤

| 樓盤              | 單位數目(伙) |
|-----------------|---------|
| 啓德 THE HENLEY I | 約341*   |
| 港島南岸晉環          | 約267*   |
| 鴨洲洲逸南           | 172     |
| 旺角利·晴灣23        | 134     |

\*尚餘單位

首兩輪均沽清的港島南岸晉環昨日展開第三輪發售160伙，實用面積289至1,135方呎，包括首度推售的開放式單位，折實價958.1萬至3,972萬元，折實呎價30,610至38,698元，折實平均呎價約33,980元。今批單位累收逾2,200票，發展商繼續安排大手客A組及散客B組揀樓時段，早上9時大手客A組報到，仍然吸引不少已入票準買家到場排隊等候揀樓，供A組揀選的70伙全數沽清，當中三、四房戶率先沽清，B組揀樓時段亦有不少準買家到場報到。

### 大手客斥近3700萬連掃兩伙

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環第三輪銷售僅開售2小時，已售出約120伙，佔可售單位約75%，其中三房及四房單位率先沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，晉環繼續獲買家追捧，今批入票者向隅客佔約80%，並不乏大手客，該行有買家斥近3,700萬元購入2間兩房戶，亦有客人斥逾3,000萬元購入兩房及一房戶。因應晉環項目質素、地理位置，以至交通配套等，吸引不少用家及投資客垂青，當中投資客比例約佔一半，若以項目呎租80至90元計，租金回報約3厘。客源比例方面，港島客佔約70%，九龍佔20%，新界客則佔約10%。

### 維港匯I三房戶呎價3.3萬

其他新盤成交方面，新世界元朗頤頤沽出全盤最後一伙，單位為1樓A1，實用面積577方呎，單位向南並享遼闊山景，成交價939.2萬元，呎價16,277元。

會德豐地產夥信置等合作的西南九龍維港匯I，昨透過招標售出第1座21樓B單位，實用面積948方呎，三房一套連多功能房連洗手間及儲物房開隔，售價3,147萬元，呎價33,196元。會德豐地產旗下項目昨日售出5伙，包括啟德MONACO、GRANDE MONACO、藍田KOKO HILLS及日出康城MALIBU，涉資7,933.2萬元。

### 布少明：樓價7月有望重上高峰

隨着近期多個新盤排隊推售，布少明認為，由於本月新盤銷售理想，全月一手交投有望錄2,000伙，較4月升逾1.4倍。他又指，由於市場氣氛向好，二手市場交投亦見不俗，故二手樓價有力上升，並有望7月重上歷史高位。

### 今年以來每月新盤銷售量



美聯物業住宅部行政總裁布少明

“本月新盤銷售理想，全月一手交投有望錄2,000伙，較4月升逾1.4倍。”

### 利·晴灣23今開賣首輪117伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤趁市旺爭相出擊，5月下旬至少有四個新盤合共逾900伙新盤單位部署推售，當中有利集團夥市建局以低價搶攻的上車盤旺角利·晴灣23，於今日推售首輪117伙，市場關注上車盤的銷情能否依然火熱。

除了旺角利·晴灣23外，另一個上車盤、恒基地產旗下鴨洲洲逸南亦有機會月內開價及推售。逸南提供172伙，涵蓋開放式及一房單位，包括90伙開放式及48伙一房戶，高層設有特色單位，開放式戶最細183方呎，一房標準戶面積242至264方呎，極高層連平台或天台特色戶面積300至334方呎。項目預計明年10月落成，樓花期約17個月。

### 晉環有望周內加推

至於兩個大型市區新盤繼續加推應市，路勁地產夥平安不動產及港鐵合作的黃竹坑港島南岸晉環有望再加推單位，於週內再展開第四輪銷售；恒基地產旗下啟德THE HENLEY I亦計劃本週末進行次輪銷售，相信會繼續成為市場焦點。

除了全新盤外，部分已入伙的樓盤亦加入混戰吸客，包括信置夥華人置業及市建局觀塘凱匯與恒基地產旗下尖沙咀本木等，新盤百花齊放，市民亦有更多選擇找到心水單位自住或投資。

## 好淡交織 上車盤銷情或受影響

特稿

本港疫情回穩，首季經濟增長回升，亦已展開接種疫苗三個月，市場憧憬下半年恢復通關，利好經濟進一步復甦，今年以來樓市交投明顯回升，尤以超級豪宅及三、四房大單位最受捧，今年以來一手盤累售近6,100伙，已超過去年首5月累沽5,255伙的數量，反映市場購買力已

逐漸走出疫情陰霾。

### 發展商開價克制搶客

事實上，本港樓市依然面對好淡交織角力，一方面疫情回穩、首季經濟增長回升、利息持續低企為樓市帶來正面幫助，加上年初港股大升，更製造不少財富效應，令大單位以及豪宅受惠。然而，本港接種疫苗率低，遲

遲未能通關，不利旅遊、酒店以至零售業全面復甦，失業率或會仍在高位徘徊，對上車盤銷情或有阻力。

從近期多個市區上車新盤開價來看，發展商開價相對克制，甚至部分略為低市價推出吸客，反映發展商考慮到經濟大環境未完全復甦，加上政府早前重提或會推出一手樓空置稅，發展商紛紛加快推盤步伐。據了解，

部分剛入伙的現樓新盤已向地產代理加價至3%來催谷銷情，比其他正推售中的樓花全新盤開價高近一倍，期望盡快清貨，亦可加快資金回籠再投資。

今年仍有多个大型新盤部署推售，如大圍柏傲莊III、火柴星凱、堤岸等，市場都靜觀發展商的開價策略，及會否進一步引爆購買力出動。

●香港文匯報記者 梁悅琴

## 「舖王」鄧成波辭世 享年88歲



●「舖王」鄧成波於5月14日中午在養和醫院安詳辭世。  
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者、「舖王」鄧成波於5月14日中午在一眾家人陪伴下於養和醫院安詳辭世，享年88歲。鄧成波家人發聲明，指鄧成波一直奉行「高瞻遠矚，刻苦勤儉，審時度勢，隨機應變」的處世及營商哲學，重情義、講信用，深受敬重。家人將秉承其遺志，同心合力發展家族業務，並為國家、為社會積極貢獻。

鄧成波家人又感謝各界友好的懇切關心及慰問，以及養和醫院醫護團隊的悉心照顧。有關喪禮安排詳情，家人將適時公布。據了解，鄧成波是於5月6日入住養和醫院，至5月14日中午辭世。

人稱「波叔」的鄧成波，過去四十多年來縱橫本港樓市，尤以投資舖市為主，高峰期在香港持有逾200項工商舖物業，因而有「舖王」之譽。2017年《福布斯》公布香港50大富豪，鄧成波以10億美元(約78億港元) 首次躋身香港第50名富

豪之列。

### 由霓虹燈學徒變地產富豪

1934年出生於佛山南海的鄧成波，少年時期曾做霓虹燈招牌學徒，1960年代於長沙灣開舖經營，及後霓虹燈行業逐漸沒落，1960年代末期他靠儲蓄投資地產賺到第一桶金後，1970年代與友人於觀塘合資開酒樓，對舖位認識加深，從而開始投資舖位。

波叔擅長將舖位改造成商場提升物業價值和租金，其中1991年他以6,000萬元購入旺角奶路臣街8至8A號的豪門酒樓，其後將酒樓重新包裝為三層高的主題商場旺角電腦中心，旺角電腦中心於1991年12月開業，高峰期每月租金收入280萬元，回報率達8.5厘，是波叔當年收租最多、回報率最高的物業。波叔於1997年曾計劃把當時市值逾70億元的物業上市，可惜一場金融風暴摧毀樓市令上市計劃擱淺，2003年

又遇上SARS，波叔於2004年以4億元沽出旺角電腦中心。此外，波叔於2014年出手收購已故「廚神」鍾錦創辦的東海飲食集團。

鄧成波家族於四年前曾合共斥資至少260億元掃入逾40項工商舖、酒店及商住舊樓地盤物業，包括2017年以約12億元購入屯門菁雋項目，曾計劃作收租，亦考慮發展高層長者屋，最終以住宅盤推售。

### 陞域與家族共同管理730億資產

然而，過去兩年的黑暴及新冠疫情重創餐飲及酒店業務生意。鄧成波於今年3月接受本地傳媒訪問時指出，疫市「百年不遇」，質戰、暴亂及新冠肺炎「三重擊」，最壞的事情接連發生了，惟他們勇於應對，賣走部分物業紓困，力爭谷底反彈。去年中疫情嚴峻時，波叔曾大手放售市值高近百億元的物業，包括工商舖、服務式住宅及舊樓地盤等，由去年10月至今，合共沽售約15項物

業，套現約20億元。

鄧成波膝下育有5名兒子，次子鄧耀文打理地產業務；鄧耀輝從事零售生意，1995年創辦連鎖眼鏡店品牌「尊貴視力」；四子鄧耀邦於廣州修讀中醫，並取得博士學位，近年亦開始涉足家族生意；孺子鄧耀昇更一直被視為波叔接班人而為人熟悉。

鄧耀昇於2013年以自己英文名字成立陞域集團(Stan Group)，並接手管理家族業務，包括出任東海飲食集團行政總裁。除餐飲業外，近年亦大舉投資養老、酒店生意，並先後入主易通訊(8031)及松齡護老(1989)兩家上市公司。據公司網頁顯示，集團除夥拍鄧成波家族共同管理總值730億元的房地產組合外，業務更涵蓋房地產投資及管理、酒店及餐飲服務、通訊服務、金融服務，以及社會創新業務The STILE所推動的安老服務及創業創新平台，旗下營運超過40個品牌。