

新盤熾熱 凱滙四房2915萬售出 標準戶新高 尚悅頂層複式3309萬沽破頂

樓市復熾熱，市區以至新界區新盤成交暢旺，且屢現破頂價。剛開始交樓的觀塘凱滙一個近千一呎四房戶以2,915萬元沽出，創出屋苑標準戶型新高價；元朗尚悅亦以3,308.8萬元售出頂層複式戶，成為項目新樓王，惟買家獲5%現金回贈及獲贈5年管理費。多個新盤包括何文田自由道VAN Residence、大圍站柏傲莊III等趁市旺部署下月出擊。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●信置田兆源表示，凱滙自本月開放現樓以來，短短半個月售出70伙，套現約11.3億元。



信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，觀塘凱滙昨日以2,915萬元售出第1座49樓A室，實用面積1,092方呎，四房戶，屬項目「靚則王」，亦創屋苑標準戶型新高價成交，呎價26,694元。此類四房戶尚餘約10伙將以招標形式發售。凱滙自本月開放現樓以來，短短半個月售出70伙，套現約11.3億元，三房戶最受捧，反映市場對大單位需求性強。項目至今已售1,785伙，套現約226億元。他稱，隨着疫情漸趨穩定，加上香港仍處於低息環境，買家趕快在通關前入市；連同同系旺角ONE SOHO、西南九龍維港匯、馬鞍山SILVERSANDS等，集團本月以來售出225伙，套現逾23.5億元。恒基與新世界合作元朗尚悅以3,308.8萬元售



○元朗尚悅以3,308.8萬元售出頂層複式特色戶，成交價創出項目新高價。資料圖片

出頂層複式特色戶，成交價創出項目新高價。單位為第8座27樓及28樓A單位，五房雙套連儲物套間，實用面積1,940方呎，附連495方呎私人平台及714方呎之私人天台，天台設有泳池，附連B83及B86號車位，呎價約17,056元。據成交紀錄冊顯示，買家獲5%現金回贈，及獲贈5年管理費。整個項目全數2,580單位亦告沽清，套現逾117.8億元。

晉環標售2伙四房 呎價逾4.2萬

近期熱賣、路勁地產夥平安不動產及港鐵合作黃竹坑港島南岸晉環透過招標再售出2伙，分別為第1A座35樓A室及F室，實用面積分別為1,205方呎及1,218方呎，均為四房雙套連工作間及洗手間單位，成交價分別為5,246.2萬及5,176.5萬元，呎價分別為43,537及42,500元。路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環於短短半個月多累積售出554伙，佔整個項目單位近70%，套現逾120億。新地於沙田九肚山雲端透過招標以逾1.716億元售出Sommet 1號屋，實用面積3,773方呎、連382花園和827方呎天台，呎價4.55萬元。香港

興業夥南豐合作發展的沙田九肚山尚珩以4,100萬元(連車位)售出第1座2樓A室，實用面積1,971方呎，四房雙套戶，呎價20,802元，買家成交90日。

翠雅山首推4伙 周五起招標

豪宅新盤受捧，大生銀行馬氏家族旗下大銀地產發展的大埔道翠雅山首推4伙招標，包括第2座地下4層1、2號單位(實用面積分別為1,463呎及1,824方呎、各分別連90及218方呎花園)、第2座地下1層12號單位(實用面積1,879方呎)及第2座地下18號單位(實用面積1,557方呎)，本周五起招標，8月20日截標。此外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·曦岸短短半個月內連售54伙，套現近3.65億元，發展商昨落實於本周五發售11伙，包括2伙兩房戶、6伙1房戶及3伙開放式單位，折實價514.29萬至920.049萬元，折實呎價22,583至27,032元。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY I第二輪銷售，共錄得3,018票登記數字(中介人佔35票)。



●何文田自由道11號項目命名為VAU Residence，項目提供165個單位。圖為萬科香港執行董事鮑錦洲(左)及執行董事周銘禧(右)。記者梁悅琴攝

VAU Residence 6月上旬開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤部署下月出擊。萬科香港執行董事周銘禧表示，集團旗下何文田自由道11號項目命名為VAU Residence，項目售樓書及示範單位準備工作步入最後階段，計劃6月上旬開放示範單位及開售，項目步行7分鐘到港鐵站，又位處名校網，售價將參考同區一、二手樓價錢。

他指出，VAU Residence共有165個單位，主打開放式及一房單位，佔80%，其中開放式實用面積約200至250方呎，一房單位實用面積約250至290方呎，另有頂層連天台特色戶，項目設有會所。項目預計關鍵日期為2023年1月31日。

柏傲莊III批預售 提供892伙

新世界及港鐵合作大圍站柏傲莊III獲批預售樓花同意書，新世界發展營業及市場部總監黃浩賢表示，項目的售樓說明書、展銷廳及示範單位經已進入最後階段，料短期內公布最新銷售部署。柏傲莊整個項目由7座住宅組成，共提供3,090個單位，市場消息，第一期及第二期累售共2,103伙，套現近238億元。而柏傲莊III設有2座住宅大樓，提供892伙單位，單位戶型涵蓋一房戶至四房戶。

全港50指標屋苑二手成交按月走勢



資料來源：利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊(記者 蔡競文)新盤熱賣，帶動樓市氣氛向好及樓價穩步上升，數據顯示樓價正逼近歷史高位。據利嘉閣地產統計，4月份全港50個指標屋苑的加

權平均實用呎價繼續攀升，報15,268元，較3月的15,080元再升1.2%，連升4個月並見近21個月新高，除較疫情最低迷時期(2020年2月)累升5.8%外，亦貼近2019年

50大屋苑呎價逼修例風波前高位

年中修例風波爆發前的高位；而今年首4個月呎價則累升近4.2%；若與2019年5月的歷史高位15,593元比較，則仍跌2.1%。

首4月呎價升4.2% 本月看漲

利嘉閣地產總裁廖偉強昨指出，樓市持續升溫，市民的入市信心回復並有所加強，上月交投略有回軟，主因是樓價已有上升及盤源減少所致。按近期所見，一手新盤銷情理想，買家及投資者均加快入市步伐，亦多了人預期樓價會持續上升。5月份因有新盤分薄客源，故料整月指50指標屋苑交投量將進一步回落約一成，下試950宗水平；但預期呎價將持續上升，且升幅有機會擴大至1.8%至2%左右，步步向歷史高位進逼。

細看全港三區樓價，4月份繼續全線上升。當中，九龍區21個指標屋苑的加權平均實用呎價升1.6%，報16,547元，為升幅最大的地區。港島區8個指標屋苑的平均實用呎價亦升1.2%，報18,747元。至於新界區21個指標屋苑平均實用呎價則報12,952元，按月跑輸大市，升1.0%。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，上月樓價報升的屋苑有38個，佔整體比率76%，報跌者則有12個。當中，上月樓價錄得實質升幅較顯著的屋苑包括東涌映灣園、同區藍天海岸、天水圍栢翠豪園及鯉魚涌康怡花園，分別錄5.4%、5.4%、5.1%及4.6%的實質升幅。至於錄得樓價跌幅較顯著的指標屋苑包括西灣河嘉亨灣、荃灣綠楊新村、馬灣珀麗灣及青衣盈翠半島，實質按

月跌幅分別為6.7%、4.8%、2.9%及2.2%。

交投連月破千宗 近年罕見

4月份疫情持續穩定，整體樓市氣氛加速回暖，業主收窄議價空間，叫價回復進取，加上盤源減少，令交投出現價升量跌情況。4月全月50指標屋苑交投錄1,061宗，雖按月回落15%，但仍為2014年7月以來的82個月(即接近7年)次高水平，亦為多年來罕見連續兩月破千宗。全港三區交投量中，新界區按月跌18%，錄456宗買賣；九龍區買賣也跌16%，全月有418宗，而港島區則持平在187宗。月內交投最旺指標屋苑為嘉湖山莊，共錄得55宗成交，而黃埔花園及沙田第一城則分別錄50宗及47宗。

索羅斯增持中概股 科技股勁彈



●港股連升兩日，昨一度升240點，成交額為1,456億元。中新社

香港文匯報訊(記者 岑健樂)昨日恒指延續上週五的強勢，表現良好。恒指昨早高開102點後，升幅曾擴大240點，高見28,268點，但其後升幅曾收窄至只有46點，午後恒指升幅再度擴大，但未能突破日內高位。恒指昨最終收報28,194點，升166點或0.59%，大市成交額為1,456億元。國指昨收報10,503點，升98點或0.95%。恒生科指昨收報7,699點，升134點或1.78%。

索羅斯基金(Soros Fund Manage-

ment)於今年首季增持多隻股份，當中包括百度(9888)、騰訊音樂、ViacomCBS及電商唯品會(Vipshop)等，其中買入百度股份金額約7,700萬美元。受消息刺激，百度昨曾升逾5%，高見185.1元，最終收報183元，升6.9元或3.92%。至於其他主要科技股的表現亦相當不俗。阿里巴巴(9988)收報205.4元，升0.8元或0.39%。騰訊(0700)收報600.5元，升17.5元或3%。美團(3690)收報254.2元，升10.2元或4.18%。小米(1810)收報26.15

元，升0.3元或1.16%。

港股仍反覆 料維持上落市

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，恒指自上月月底逾29,400點高位起，已累積一定跌幅，部分主要股份如騰訊的估值已回落至較合理水平，因此近日出現反彈。不過，由於市場擔心美國通脹上升所帶來的投資風險，故他預料港股難以大升，恒指將大致於現水平附近數百點上落。

通及跟進，若監督委員會決定需要更換經理人，當局相信他們會小心評估和審視不同的人選。道富發言人則表示不評論市場傳聞。

今年年初美國對個別受制裁中資公司下投資禁令，美道富環球投資管理亞洲在1月11日公布不再對受美國制裁的恒指成份股進行任何新投資，不過事隔兩日撤回決定，並於1月14日恢復投資受美國制裁的股份。

京東物流孖展超購146倍 傳國際配售已足額

香港文匯報訊(記者 岑健樂)京東物流(2618)昨起公開招股，備受市場歡迎，綜合多間券商數據顯示，京東物流錄得約1,166億元孖展，超額認購146倍。另據外電報道指，京東物流國際配售部分，已獲得足額認購。

京東物流是次發行6.09億股，其中約3%在港公開發售，招股價不超過每股43.36元，集資最多逾264億元。以每手100股計算，入場費約為4,379.69元。該股將於本周五截止招股。5月28日掛牌，聯席保薦人為高盛、美林與海通國際。

另外，亞太區最大專注於生物技術的CRO(合約研究組織)公司諾威健康科技，向港交所遞交上市申請，高盛及瑞銀為聯席保薦人。早前有外電曾報道指，公司的目標估值超過40億美元(約312億港元)，預計募集15億美元(約117億港元)。

順豐房託首掛灣16% 每手蝕820元

另一方面，順豐房託(2191)昨掛牌上市，股價全日「潛水」。該股昨開報4.99元，較招股價4.98元，跌0.49元或9.84%。高低位分別是4.56元與4.12元。該股昨最終收報4.16元，跌0.82元或16.47%。以一手1,000股計算，投資者一手賬面蝕820元(不計手續費)。

金管局傳研究換盈富基金管理人

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)受美國投資禁令影響，盈富基金(2800)管理人道富環球投資管理亞洲曾在今年1月中宣布不再投資被制裁的股份，其後短短數日內「彈弓手」撤回有關決定，惹市場爭議，亦有聲音促

政府更換盈富基金管理人。有消息指，金管局已委任獨立第三方就盈富基金進行審計，並就是否更換管理人及可行做法作研究。

有本地媒體引述消息稱，金管局關注道富環球的做法及美國制裁等不確

定性，因此研究更換管理人的做法，同時希望以透明公平原則引入競爭者。傳恒生投資管理、南方東英等對管理盈富基金極具興趣。

金管局發言人則回覆指，和盈富基金監督委員會一直有就事件與道富溝