

「超哥」房策平穩 即日再沽322伙用家佔70% 柏瓏 I 兩輪速銷 710伙

「超哥」房策銜接平穩，市場信心充足，在美聯儲公布議息結果前夕，本港新盤銷情火熱。元朗錦上路站柏瓏 I 繼上周五首輪發售388伙即日沽清後，昨日開售該盤最後327伙，反應持續理想，最終售出322伙，幾近沽清，用家佔達70%，單日套現逾30億元，最高成交呎價21,911元。發展商表示，該盤短短6日速沽710伙，接近沽清，累積套現逾66億元，柏瓏 II 將於短期內登場。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆柏瓏 I 昨日開售最後327伙，多組買家到場等候揀樓，於展銷大廳外排成人龍。



◆田兆源(右一)指，柏瓏 I 是次開售準買家出席率高，眾多戶型之中，以兩房單位的捧場客較多。左起：中國海外地產營銷總監李承聰、信和置業集團聯席董事楊文、嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明，及中國海外地產董事總經理游偉光。

累收7,393票，由信置、嘉華及中國海外合作發展的錦上路站柏瓏 I 昨早於尖沙咀售樓處開售次輪327伙，單位實用面積339至769方呎，包括一至三房戶，折實價約645.03萬至1,490.66萬元。發展商安排分A組及B組揀樓，A組必須至少買1伙700呎以上三房戶，連同其他戶型，最多可買3伙，可供發售單位107伙，B組最多可買2伙。早上8時45分A組登記時段，多組買家到場，於展銷大廳外排成人龍，按發展商人員指示前往室內位置等候揀樓；上午9時45分B組登記時段，再次出現大排長龍等候入售樓處報到場面。

5組客購2伙 最高涉資兩千萬

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，昨天準買家出席率高，吸引年輕準買家入市，眾多戶型之中，以兩房單位的捧場客較多，主要因為該類定價合乎他們的能力。該盤昨日有5組客人連購2伙，當中最高涉資2,049.07萬元，購入1伙兩房連儲

物室間隔及1伙兩房(開放式廚房)。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，該行客源六成來自新界，另有40%來自港島及九龍。而用家佔70%，另外30%為投資客。項目門檻低，買家中約60%為90後或00後，有意購入項目上車。中原高級資深營業董事方啟明表示，該行買家出席率達九成。買家當中約70%屬自用客，30%投資。用家當中，佔60%換樓升級至鐵路盤，約40%屬年青上車客，預期項目入伙後租可達45至48元，租金回報料達3厘。

利奧坊·壹隅今售18伙

另外，恒基物業代理營業(二)部副總經理倫國新表示，旺角利奧坊·壹隅將於今日開售次輪18伙，本周六再會推售5伙，以先到先得形式開售，而項目設於28樓的連天台特色戶，他指近日接獲客戶查詢，料將以招標形式推出，並將參考同系九龍項目招標單位成交價。



◆倫國新

恒地地產策劃(二)部副總經理嚴觀偉表示，利奧坊·壹隅斥資逾千萬元，打造多項綠化設備，應用「Wind to Table」概念，以再生能源風力產生電能供項目使用；又設垂直綠化、植物及水景裝置等，作為天然微氣候調節器，有助降低空間溫度。另外，住客會所善用回收物料，例如玻璃樽、重用木材及瓦片等，將環保藝術融入生活，部分住宅單位引入日本 Doshisha 智能二合一環保扇燈，提供照明及調節順逆風功能，省電又環保。

雋睿「元宇宙」賣樓 代理有佣又有「地」



◆雋睿外觀。

官網圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全新盤搶推售，貨尾盤變招加大去貨。永義集團旗下九龍塘雋睿推出「賣樓送地」獎賞，為全港首個加入「元宇宙」元素樓盤。但凡代理在本月內促成該項目的單位，除基本佣金外，更可獲贈虛擬土地，成為「地主」，一同感受元宇宙世界。雋睿位於延文禮士道16至18號，項目至今已累售35伙，現接受預約參觀。

恒隆地產旗下九龍灣皓日日前向全部兩房兩廚單位及三房單位買家新增靈活建築期付款計劃後，昨落實於周日母親節(5月8日)以先到先得形式發售40伙。

樓市復旺 二手市場錄多宗「租轉買」

香港文匯報訊 樓市短期內復活，市場昨日錄得多宗「租轉買」個案。有租客追價10萬購入新葵興花園2房戶，亦有在黃埔租樓多時的家庭客，見東鐵線過海落實月中通車，即時拍板「租轉買」，斥資1,029萬元購入黃埔花園3房戶。中原地產許偉業表示，分行最新促成新葵興花園C座中層4室成交，實用面積480平方呎，兩房間隔，最初叫價720萬元。單位屬現契，目前已有按揭，業主不急于沽貨，叫價時高時低，放盤多月，多次有客人還價685萬至690萬元洽購，均被拒諸門外，3月份市況好轉，即加價至700萬元，但踏入4月份，發展商全速推盤，搶走不少購買力，業主無奈面對現實，降價至665萬元，最終以660萬元沽出，折合實用呎價13,750元。

許偉業指，買家為區內租客，租樓長達6年，已厭倦搬屋，見上址裝修及面積皆合意，初時還價650萬元，但見業主態度強硬，最終追價10萬元入市。原業主則於2013年1月以360萬元買入單位，持貨9年轉售，賬面獲利300萬元，升值83%。

1029萬承接黃埔花園3房戶

美聯物業股勸麟表示，東鐵線過海落實本月中通車，消息一出沿線地段的紅磡區受惠，有一直於區

內租樓多時之家庭客，即時拍板「租轉買」，斥資1,029萬元購入黃埔花園3房戶。

上述成交單位為黃埔花園12座高層G室，實用面積639方呎，屬3房1套間隔，單位上手業主曾全面裝修且保養得宜，因陪子女海外升學，故以筍價割愛沽售，加上東鐵線過海段本月中通車，吸引睇樓3個月之區內4人家庭租客承接，成交價1,029萬元，折合實用呎價約16,103元。

據了解，原業主於2012年8月以620萬元首次聯名購入，其後於2019年5月以416萬元甩名成交，現轉手剛滿3年。

區內租客1008萬購君匯港

港置黃慶龍亦表示，該行日前促成一宗君匯港買賣成交，新買家斥1,008萬元購入一個2房單位，實用呎價約20,913元。單位為君匯港6座高層A室，實用面積482方呎，業主以約1,050萬元放盤僅7日即接獲同區客洽詢，雙方議價後減價42萬元，以1,008萬元易手，實用呎價約20,913元。新買家為區內租客，覺得物業造價相宜，故決定由租轉買，火速拍板承接。

資料顯示，原業主於2018年7月以約850萬元購入上述單位，是次轉售賬面獲利158萬元，物業升值近19%。

星展料P息年內或加0.125厘

香港文匯報訊(記者 岑健樂)在美聯儲公布議息結果前，港元三個月拆息昨反彈至0.73935%，港元兌美元貼近7.85的弱方兌換保證。星展香港經濟研究部經濟師謝家曦表示，若今年底美聯儲加息至2.5厘，預計港元拆息會持續上升，P(最優惠利率)於年內或會上調0.125厘，若明年上半年美聯儲進一步加息至3.5厘水平，P會進一步上升。

美聯儲正進行議息會議，市場普遍預料其將加息0.5厘，對於美聯儲加快加息步伐，謝家曦表示，參考上一次加息周期，當美聯儲加息至2.5厘，本港銀行體系總結餘降至約500億元，香港的最優惠利率上調0.125厘。若今年底美聯儲加息

至2.5厘，他預計港元拆息會持續上升，P於年內或會上調0.125厘，若明年上半年美聯儲進一步加息至3.5厘水平，P會進一步上升。

金管局總裁余偉文此前表示，由於美國加息預期和港股偏軟，港匯在過去數月慢慢減弱並貼近7.85的弱方兌換保證，不過，港元外匯市場保持有序和暢順，加上銀行體系總結餘多達3,000多億港元，金融體系有能力抵禦衝擊。

全年樓價料無升跌

至於加息對香港樓市的影響，謝家曦表示，上月睇樓量已有所回升，但香港樓價仍受加息、股市表現欠佳等不利因

素困擾，故他預期年內香港樓價會收復第一季下跌5%的跌幅，令全年樓價無升跌。

市場普遍預計，美聯儲在結束為期兩天的議息會議時將宣布加息0.5厘，並宣布削減9萬億美元資產負債表的計劃。香港實行港元與美元掛鈎的聯繫匯率制度，市場關注對港利率影響。

在美聯儲公布議息結果前，港匯脆弱，截至昨晚9時，港元匯價報7.8485。兩個月拆息升至逾兩個月高位的0.45262%，六個月及一年期分別續創逾兩年及近兩年新高的1.26077%及2.16863%。一個月及以下期限利率則繼續回落。

傳鄧成波家族再放售30物業 叫價70億

香港文匯報訊(記者 黎梓田)已故「舖王」鄧成波其家族成員持續出售資產。近日市場流傳一張由鄧氏家族成員持有的物業清單，包括住宅、工廠、商舖等物業，清單附有物業的最新叫價及狀況，涉及共30項，整批物業叫價高達70億元。

而鄧成波兒子鄧耀昇旗下陸域集團發言人表示不回應。

根據消息，該家族部分物業售價略有調整，例如最大金額的九龍城蔚盈軒全幢，去年放售價約20億元，近日減價至約18億元，減幅一成。若以總樓面66,428方呎計，呎價約2.7萬元水平。據

悉物業每月租金收入約200萬元，若以最新叫價出售，買家可獲租金回報約1.3厘。

另觀塘開源道50號利寶時中心地下1及2號舖，面積約2,076方呎，放售價亦由去年1.2億元下調15%至最新的1.02億元，呎價約4.91萬元。

一太看好零售及酒店物業前景

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港在今年初爆發第五波新冠疫情，冰封物業投資市場，而其間重大成交反映出投資者的投資方向。第一太平戴維斯(香港)指，在首季錄得的整幢/持有大部分業權的成交中，工業物業成交額佔50%，零售/商場及酒店分佔30%及17%；投資者最近較垂青於零售及酒店物業，因此看俏相關物業前景。

第一太平戴維斯香港董事總經理、投資及銷售部主管袁志光表示，雖然首季投資市場非常沉寂，但投資者最近已逐

漸放眼於零售及酒店物業，這從近期機構投資者及基金等開始購入整幢酒店及住宅/地塊的成交可見端倪。

就零售物業前景而論，新一期消費券發放，加上疫情趨緩，社交距離措施有所放寬後，有助促進零售區的人流，為舖租帶來重要的支持。他預期第二季開始隨着市場氣氛改善，市面的盤源將會增加。

分層工廈近年受關注

第一太平戴維斯副董事總經理暨九龍

銷售部主管蕭兆新指出，近年投資者的工業物業成交趨勢亦出現變化，從以往的成交多為發展商購入地皮興建新式工廈作為自用，到近年基金等投資者大手進行工業買賣，為分層工廈及倉庫的價格帶來支持。

蕭兆新又提到，疫情下電子商貿的需求有增無減，導致物流物業的需求仍然穩固，未受最近一輪疫情影響，投資者仍然繼續積極尋找工業物業投資機會，特別是呎價較小、回報率達3厘或以上的物業最受青睞。