

1日沽390伙 柏瓏II首輪近賣清

鐵路盤獲青睞 大手客2000萬入貨

一連三日市場上多個新盤搶客，買家入市氣氛濃厚。打頭陣是信置、嘉華、中海外及港鐵合作發展的錦上路站柏瓏II，昨日開售首輪428伙，甫開售1.5小時便有逾150伙被揀選，並錄多個大手客購兩伙，各涉資約2,000萬元。有買家表示，樓市雖面臨多種不明朗因素，惟仍對本港經濟有信心。消息指，項目昨日已有390伙被揀選，佔開售量的91%。發展商隨後亦加推價單，涉及168伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田

信置營業部聯席董事田兆源表示，柏瓏II截至昨午4時已售出逾九成單位，套現近35億元。計及早前推出的柏瓏I，兩期項目3星期速沽近1,100伙，套現逾101億元。田兆源又表示，整體市場氣氛尚好，項目吸引大量用家及投資者入市，睇好北部都會區發展及龐大機遇，此輪發售亦吸引大批九龍區客人入市。

首兩期3星期套逾101億

發展商補充，項目昨最高成交價單位為9座11樓A1單位，面積974方呎，屬4房1套加工作間(連洗手間)間隔，成交價1,866.48萬元，呎價19,163元。至於最高成交價單位為9座19樓A5單位，面積389方呎，屬1房(開放式廚房)加儲物室，成交價822.62萬元，呎價21,147元。

不乏連購兩伙大手客

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，柏瓏II買家出席情況依然踴躍，全屬實客，客戶出席率達八九成。其中，有一組買家連購2伙，分別是1房及2房單位，以即供價計，涉資共約1,447萬元。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦表示，該行客戶出席率仍然理想，新界區客源約佔六成，另外港島及九龍客

源佔約四成，續有大手客擬斥資約2,000萬元承接2伙自用。

住在屯門滿山山的買家孫先生接受訪問時表示，鍾情項目位於鐵路站旁，故斥資約800萬元購入2房單位作投資之用。他認為，項目具有升值潛力，先前曾登記認購柏瓏I單位，是次終於成功入市。近期樓市存有加息等不明朗因素，但仍表示對香港有信心，會量力而為入市。

抽到8號籌的買家朱先生表示，早前亦有入票柏瓏I，惟未能成功入市。今次入票後成功抽得前籌，斥資逾1,000萬元購入2房套間隔單位，作投資用途。雖然近期有多個新盤開售，但住在汀九的朱先生認為，項目地理環境及交通等因素相對優越，所以在比較多個新盤後，決定入市該盤。

加推168伙 均呎價1.85萬

銷售成績理想下，柏瓏II昨晚加推第4號價單，涉及1房29伙、2房116伙、3房19伙及4房4伙，合共168伙。扣除最高16%折扣後，單位折實價651.67萬至1,817.5萬元，折實平均呎價為18,533元。入場單位為1座1樓B5單位，面積351方呎，屬1房開放式間隔，折實價為651.67萬元，折實呎價18,566元。



▲信置田兆源表示，項目此輪發售亦吸引大批九龍區客人。

▶柏瓏II昨日甫開售一個半小時便有逾150伙被揀選。

記者黎梓田攝

◆買家孫先生表示，斥約800萬元購入2房單位作投資，對香港有信心，會量力而為。

◆買家朱先生指，在比較多個新盤後，決定入市該盤，購入2房套間隔單位作投資。

中建許氏上水地申建969伙



◆上水客家圍以南地皮申建住宅，另將建100個床位的安老院舍。

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)北部都會區發展持續推進，不少發展商亦趁這個契機，為旗下新界土地申請發展，釋放土地潛力。中建企業許世勳家族等持有的上水客家圍以南地皮，向城規會申請興建7幢住宅大廈或綜合大樓，提供969伙住宅單位，平均面積約1,426方呎，另設1幢會所，並提供100個安老院舍床位，總樓面達141.13萬方呎。

提供969伙 毗鄰御苑

文件顯示，地盤位置毗鄰為高爾夫景觀園及高爾夫、御苑，地盤面積約34.04萬方呎，現位於「綜合發展區」地帶，其

地積比率不得超過0.8倍，只能興建低密度住宅，建築物高度不得超過一層開放式停車間上加三層。申請人指，因應地點及其周邊環境的規劃已有改變，以及北部都會區發展策略，希望善用珍貴的土地資源，故有必要審視其發展潛力及制訂合適發展規模。

申請人提出，將地盤改劃為「綜合發展區(1)」地帶，計劃在4層地庫及2層平台之上，興建6幢27至32層高住宅大廈及1幢25層高綜合大樓，另有1幢會所。項目將以地積比率4.39倍發展，較現時規劃意向多4.5倍。可建總樓面約141.13萬方呎，日後擬提供969伙單位，平均面積1,426方呎。擬議總樓面中包括2.91萬方呎的非住用樓面，將提供100個安老院舍床位。

保留歷史建築愛園別墅

值得留意是，申請地點內的一座一級歷史建築物愛園別墅，申請人提出會保留。翻查資料，地皮於2016年曾申建816伙，惟在2018年12月審理時申請人許世勳離世，城規會因此撤回申請。許世勳兒子許晉亨於2019年12月再度向城規會作出申請，可建樓面由之前116

萬方呎減至96.43萬方呎，申建676伙。今次新申請規模及單位數量都較對上一次申請大四成多。

此外，新世界成立的非牟利房社企「新世界建好生活」，日前公布已向城規會申請在元朗觀喜路發展私人資助房屋項目。城規會昨公布更多細節，項目擬以5.24倍發展，總樓面約21.58萬方呎，包括15.15萬方呎住用樓面和6.42萬呎非住用樓面，計劃興建1幢不多於25層高的住宅大廈，以及1幢不多於3層高的非住用物業，單位數量為312伙，平均面積486方呎。

流浮山深灣畔旁建過渡屋

另外，東華三院就元朗流浮山深灣畔旁一幅20.43萬方呎地皮，向城規會申請作過渡性房屋，住宅部分樓面約307,307方呎，提供1,233伙，預計容納2,832人，另建2幢不多於2層高的附屬設施，包括籃球場、多用途廣場等，樓面約6,179方呎。整個項目合計總樓面約313,486方呎，預計2024年竣工及入住，初步營運期為5年。據了解，地皮由新世界或有關人士持有，今年3月曾申建1,246伙私宅，總樓面約67.31萬方呎。

新地何文田盤增7%回贈

香港文匯報訊(記者 黎梓田)九龍市區盤持續熱鬧。由會德豐、信置(0083)、嘉華(0173)及瓜哇(0251)合作發展西南九龍維港匯II，昨日上載3號價單，同時落實下周二(24日)發售130伙，折實價647.59萬元起。至於新地旗下何文田太子道西PRINCE CENTRAL添加7%現金回贈吸客，折實入場費646萬元起，並計劃日內推出特色單位招標發售。

維港匯II下周二發售130伙

維港匯II3號價單各單位扣除19%折扣後，折實價約643.707萬至1,862.028萬元，折實呎價約23,016至29,924.64元。至於項目亦落實下周二(24日)發售130伙，包括76伙價單發售，54伙招標。價單單位包括8伙開放式、14伙1房、40伙2房、13伙3房及1伙平台特色單位，面積278至807方呎，折實價647.59萬至2,265.57萬元，折實呎價23,016至30,574元。

另外，新地旗下何文田太子道西PRINCE CENTRAL已屆現樓，在獲批

滿意紙後重推，最新更添加7%現金回贈吸客，折實入場費646萬元起，屬發展商同系市區低於700萬元的罕有供應。同時加推2號價單，涉及11伙。集團稱，項目特色單位亦於日內推出，將以招標發售。

PRINCE CENTRAL 特色戶將招標

資料顯示，原有1號價單合共50伙，面積251至345方呎，最高折扣15%。現時最新1A號價單再增添3.5%特別現金回贈，提前至120日成交再得1.5%現金回贈，最後是2%東鐵過海回贈，共額外增加7%回贈。在扣除回贈後，折實價646.08萬至994.13萬元，折實呎價約25,740至29,289元。入場單位為3樓E室，面積251方呎，折實價646.08萬元，折實呎價25,740元。

至於新推出的2號價單，涉11伙，面積283至684方呎，最高折扣15%，連同新增7%現金回贈，折實價859.51萬至2,287.47萬元，折實呎價約28,367至33,466元。

東鐵線過海 新東樓價指數升近2%

香港文匯報訊 受惠東鐵線過海段通車的消息，本周新界東CCL Mass創13周新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇最新指出，新界東CCL Mass最新報197.42點，按周升1.81%，升幅24周以來最大。新界西CCL Mass報170.68點，按周升1.81%，近4周指數於170點上下反覆。

港九市區樓價創近期新高後回軟。港島CCL Mass報186.38點，按周跌0.24%，連跌2周共0.97%，早前5周升4.49%。九龍CCL Mass報174.23點，

按周跌0.87%，連跌2周共2.09%，早前3周連升4.43%。

CCL報181.84點升0.32%

至於整體樓價表現則反覆向上，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報181.84點，按周升0.32%。近4周CCL於181點到182點反覆，累升1.38%。早前3周由178點低位升到180點，累升1.14%。展望CCL繼續窄幅遞升，短期目標由182點上升到184點。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass

報183.00點，按周升0.38%，近4周累升1.23%，早前3周累升0.93%。CCL(中小型單位)報181.25點，按周升0.38%，近4周累升1.27%，早前3周累升1.04%。CCL(大型單位)報184.83點，按周升0.04%，連升4周共1.94%，早前3周累升1.60%。

樓價見底回升7周計，CCL累升2.53%，CCL Mass累升2.17%，CCL(中小型單位)累升2.33%，CCL(大型單位)累升3.57%。港島、九龍、新界東及新界西分別累升3.48%、1.00%、1.32%及2.98%。

東方海外等4企染藍 瑞聲遭剔出



◆恒指昨日漲2.96%。 中通社



◆東方海外等染藍，以及剔出瑞聲後，藍籌股數目由66隻增至69隻。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 周紹基)港股經前日急跌後，昨日又急彈近600點，並一舉收復四周的失地，主因中國人民銀行將5年期貸款市場報價利率(LPR)下調15個基點，降幅大於市場預期，內地流動性將進一步放鬆。恒指公司收市後公布季檢結果，東方海外(0316)、中升(0881)、中芯(0981)及宏橋(1378)染藍，並剔出瑞聲(2018)，藍籌股數目由66隻增至69隻。

蔚來獲加入恒生科指

恒指公司還公布其他季檢結果，蔚來(9866)獲加入恒生科指，並剔走ASM Pacific(0522)，令科指成份股數目維持30隻。此外，由於融創(1918)一直停牌，恒指公司指，若融創在6月30日後仍然停牌(即持續停牌超過3個月)，恒指公司將以系統最低價格(即0.0001元)把其從國指及其他相關指數中剔除。

恒指全日上升596點

上述所有變動將於6月13日(星期一)起生效。

大市方面，內地陸續推出刺激經濟的措施，使A股及人民幣匯價升幅擴大，港股昨日最多更升逾670點，全日升596點或3%，收報20,717點，成交額略增至1,228億元。科指收升4.7%，騰訊(0700)反彈3.5%，阿里巴巴(9988)更彈5.6%，京東(9618)就下月「618」進行啟動禮，全日升近6%。美團(3690)彈4.5%。小米(1810)上季盈轉虧，但仍符合市場預期，全日也彈近6%。統計全周，恒指累升818點或4.1%，終止連跌兩周的弱勢；科指累彈6%。

內地刺激政策利大市

中微證券研究部董事黃偉豪表示，恒指已回升至20天線之上，主要因市場繼續憧憬內地將推更多刺激政策，但畢竟實體經濟仍見下行，環球通脹及經濟會否衰退存不確定性。若恒指站穩在20天線(20,899點)，指數乃可能乘勢反彈至近21,000點、50天線左右的位置。香港股票分析師協會副主席郭忠治表

示，港股低迷已維持約3個月，近期市場憧憬內地將推出新政策刺激經濟復甦，令大市氣氛造好。他認為，港股下周有機會進一步上升，目標位置是21,600點，但未必能升至22,000點，建議投資者繼續留意內地政策出台。

內地調低按揭指標利率的幅度，是歷來最大的，昨日內房股見支持，潤地(1109)、龍湖(0916)及碧桂園(2007)都升逾1%。國務院總理李克強表明要堅決杜絕「拉關限電」，兗礦(1171)升7.6%。招行(3968)公布王良升任行長，該股大升7.3%。

恒指公司季度檢討主要結果

類別	狀況	股份	昨收報(即日變幅)	市值(元)
恒生指數成份股變動	加入	東方海外(0316)	243.4元(+1.3%)	1,607.3億
	加入	中升集團(0881)	51.9元(+2.4%)	1,253.4億
	加入	中芯國際(0981)	16.28元(+2.5%)	1,287.4億
	加入	中國宏橋(1378)	9.75元(+4.8%)	902.2億
恒生科技指數	剔除	瑞聲科技(2018)	17.5元(+5.9%)	211.4億
	加入	蔚來集團(9866)	135.4元(+9.5%)	2,259.8億
恒生中國企業指數	加入	ASM Pacific(0522)	75.1元(+0.1%)	309.9億
	加入	聯想集團(0992)	8.01元(+2.1%)	964.5億
剔除	剔除	翰森製藥(3692)	14.06元(+4.6%)	832.6億