

97樓王25載 港九跑贏新界

康怡累升七成 駿景園僅升12.7%

香港回歸祖國25周年在即，樓市歷經滄海桑田，曾在1997年價格達到高峰的物業，今天大多數已「返家鄉」，但升幅亦有高低之分。據中原地產數據，當年港島、九龍、新界東及新界西四區最高呎價屋苑(不包括豪宅)，分別為康怡花園、匯景花園、駿景園及浪翠園。時至目前，康怡花園(每呎17,001元)及匯景花園(每呎15,223元)分別比1997年累升70%及52.8%，浪翠園(每呎11,619元)及駿景園(每呎13,743元)與九七年高位相若，僅累升27.9%及12.7%。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1997年7月回歸時，樓價進入高峰期，當時全港四區呎價最高屋苑分別為鯉魚涌康怡花園、藍田匯景花園、火炭駿景園及深井浪翠園。值得一提的是，當時駿景園平均呎價錄12,192元，為全港成份屋苑呎價中最貴，甚至超過鯉魚涌太古城等指標屋苑，相當誇張。其餘三區各自呎價最高的屋苑，康怡花園錄每呎10,002元、匯景花園錄每呎9,965元、浪翠園錄每呎9,086元。

浪翠園「沙士」曾呎見1781元

惟之後一場金融風暴，再加上2003年沙士爆發影響，本港樓價在2003年5月跌到谷底，4個屋苑樓價亦是如此，惟駿景園當時呎價仍是新界東屋苑中最高。資料顯示，與

1997年7月相比，2003年5月浪翠園(每呎1,781元)累計跌幅達八成，位列CCI成份屋苑呎價中較低位置，跌幅大於匯景花園(每呎2,801元)、駿景園(每呎3,589元)及康怡花園(每呎3,014元)約七成的跌幅。其後在中央政府推出內地居民來港個人遊等措施刺激下，本港樓價火速重拾升軌。上述港九屋苑中，康怡花園及匯景花園的升勢開始明顯大於新界區屋苑駿景園及浪翠園。

金融海嘯前夕仍未返「家鄉」

2008年9月金融海嘯時，四個屋苑樓價已經升到一定高位，但仍未能重返九七年高位，駿景園當時呎價仍是新界東屋苑最高，但升幅已落後於康怡花園。根據2008年樓價資料，若與1997年7月呎價相比，康怡花園相差31.2%

(每呎6,884元)、駿景園相差42.9%(每呎6,961元)、匯景花園相差41.7%(每呎5,814元)，浪翠園相差62.5%(每呎3,407元)，浪翠園升勢為四個屋苑中最慢。

時至今年，四個屋苑樓價都早已超過九七年高位，但「排位」已變。康怡花園(每呎17,001元)及匯景花園(每呎15,223元)分別比九七年累升70.0%及52.8%。反觀浪翠園(每呎11,619元)及駿景園(每呎13,743元)累升27.9%及12.7%。

黃良昇認為，數據反映港九市區屋苑過去較受追捧，新界區兩個屋苑因為基建配套未成熟有礙樓價升勢，但近年政府推出按保上限放寬及「北部都會區」計劃，浪翠園及駿景園樓價升勢有望加快。

最貴屋苑席位全數「洗牌」

隨着97後更多新屋苑落成，四區樓王位置早已「洗牌」。以中原城市領先指數CCL成份屋苑計算，目前港島區最貴屋苑為禮頓山(每呎49,750元)、九龍區為凱旋門(每呎38,218元)，新界東及新界西分別是御龍山(每呎19,225元)及爵悅庭(每呎18,226元)。

至於中原十大屋苑中，港島區以太古城稱冠(每呎18,259元)，其餘九龍區為黃埔花園(每呎16,622元)，新界東與新界西為沙田第一城(每呎15,612元)與映灣園(每呎12,627.9元)。



定按息率突破3厘

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美國加息導致港美息差擴大，套息活動刺激港元拆息急速上升，物業定息按揭息率亦受到波及。香港按揭公司昨日公布，7月1日至7月31日期間定息按揭申請，10年期年利率將調整至3.2厘、15年期年利率調整至3.35厘、20年期年利率調整至3.5厘，較6月的年利率各上調0.5厘，並創2020年2月有紀錄以來最大增幅。

每月供款急增逾千元

以500萬元貸款額、年期30年為例，若以最新7月定按計劃的利率計算，10年期、15年期及20年期的每月供款分別為21,623元、22,036元及22,452元，較6月的定按計劃每月供款分別增加1,343元(6.6%)、1,358元(6.6%)及1,372元(6.5%)。

此外，對比現時市場上普遍的H按計劃(H+1.3%)，並以昨日一個月HIBOR為0.9厘計算，7月的10年、15年及20年定按計劃的每月供款則

分別增加2,638元(13.9%)、3,051元(16.1%)及3,467元(18.3%)。

經絡按揭料拆息續升

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，美國已開始加息周期，而本月加息0.75厘更是28年來最大加幅，料未來美國加息及縮表仍會持續進行，年底前聯邦基金利率更有機會升穿3厘水平。

曹德明又指，近日一個月銀行同業拆息(HIBOR)繼續攀升，昨日報0.9厘，連升15個交易日，創自2020年6月1日即逾2年(近25個月)新高。而在美加息持續進行下，香港銀行體系結餘將降至2,333億元，未來港資仍有機會持續外流，估計7月將有機會跌破2,000億元，令香港拆息繼續上升。

事實上，美國定息按揭利率亦因應市場而每周作出調整，近日美國30年按揭貸款利率更升至5.81厘，創2008年11月底以來即逾13年半新高。曹德明認為，是次按揭公司因

應市場環境及資金成本壓力增加等情況下，上調定按計劃的年利率屬正常舉動。

曹德明稱，根據金管局住宅按揭統計調查，4月的定按計劃選用比例為0.1%，H按計劃選用比例為97.4%，反映定按計劃仍非市場主流。他料是次按揭公司大幅度上調定按計劃的年利率，10年期定按利率比昨日H按實際按息高出1厘，比浮息封頂利率2.5厘高出70點子，加上銀行未有為定按計劃提供現金回贈優惠，相信吸引力未見大增。

H按料仍維持主導地位

中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於定按息率仍較H按息高出1厘或以上，再加上定按未有提供現金回贈及按揭存款相連戶口優惠，以H按計及現金回贈及高存息收入抵消按息支出後，可幫助推低淨按息，令H按有更好優惠效果。雖然在加息周期定按查詢率會上升，但相信定按使用率不會明顯增加。

凱柏峰I收票超額逾17倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信置夥嘉華、招商局置地及港鐵合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰I首輪238伙於明日下午1時截票。信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，項目截至昨日下午8時累積收逾4,300票，超額逾17倍。客源以將軍澳區佔60%最多，以區內分支家庭及租客為主，另約25%入票準買家來自港島東，以至兩房較受歡迎。

項目首批238伙包括69伙一房、147伙兩房、16伙兩房連儲物房及6伙三房一套單位，折實價619.5萬至1,243.28萬，折實平均呎價18,136元。

佳悅最細178呎起

另外，佳寧娜地產與宏達控股合作發展長沙灣海壇街225號佳悅昨上載售樓書。項目樓高26層，住宅樓層佔23層，商場設於地下及1樓，住客會所則設於2樓。住宅單位合共115伙，面積178方呎至289方呎，部分連平台或天台。

值得一提的是，項目個別單位平台比單位內樞大，如3樓E室，面積190方呎，連269方呎平台。另據樓書資料，項目亦沒有安裝供應煤氣至住宅的氣體喉。

MegaBox 料暑假生意升20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉里建設旗下九龍灣商場MegaBox今天起至9月4日推出「MegaBox x Le Petit Prince 藝遊花園」活動，以及全港首個連動商場大型IP主題活動及商戶的AiR Metaverse O2O遊戲。MegaBox高級總監文靜芝預料7月至8月該商場人流及生意額升20%。至於今年約有80%租約到期租戶完成續租，租金有數個百分點升幅。



◆ MegaBox高級總監文靜芝(左二)介紹最新活動。

資訊

合肥包河創意文產園爭創國家級示範

合肥包河創意文化產業園2021年實現主營收入470億人民幣，較上年增長18.9%。其亮眼成績單的背後，是經濟效益的凸顯。目前，該園區正積極爭創國家級文化產業示範園區，並希望能有更多港澳台文化創意企業入駐，共同打造內地文化產業發展一流集聚區。



◆合肥安達創展科技股份有限公司主營科技館、博物館等規劃創意設計，為國家級高新技術企業。圖為安達公司創意產品展廳。

業態，已形成龍頭企業帶動、上下遊企業聚集的全產業鏈。此中，包括以全國文化企業30強安徽新華發行集團、國家級文化產業示範基地安徽演藝集團等為龍頭，形成數字內容生產、傳播和終端應用全業態；以全國文化產業示範基地安達創展公司以及區域內十大文化場館為龍頭，形成文化科技展

陳、沉浸式場館裝備研發生產和體驗全業態；以國家廣播電視綜合試驗網為平台，形成網絡視聽節目的技術研發、傳播手段、內容生產和終端應用的全業態。此外，在包河創意文化產業園核心區——濱湖卓越城，國家廣播總局唯一從事電磁兼容檢測的實驗室、國家文旅部「沉浸式媒體技術」實驗室等已陸續建成投入使用，正全力打造國內領先的數字文化產業園區。

香港寧夏社團聯會慶祝香港回歸祖國25周年

香港寧夏社團聯會會長張廣勇日前舉辦慶祝香港回歸祖國25周年歌舞晚會，和寧夏鄉親們一同慶祝節日，他致辭表示，該會在各大同鄉社團指導下，團結廣大鄉親，在過去幾年，反黑暴，愛香港，站在第一線奮鬥，2020年新冠肺炎疫情初期，抗疫物資嚴重短缺時，捐贈口罩一萬隻送給2,000位鄉親，並贈送大量寧夏枸杞給香港的鄉親。2021年動員數千鄉親投票支持愛國愛港人士進立法會。並獲得義工聯盟頒發優秀義工銀獎，還得到香港政協聯會感謝函。

張廣勇早前獲邀參加全港同鄉社團慶祝香港回歸祖國25周年文藝巡演啟動禮，在特首林鄭月娥見證下，第十三屆全國政協常委唐英年等主禮嘉賓一起啟動文藝巡演啟動禮。張廣勇響應林鄭月娥的呼籲，支持與



◆慶祝香港回歸祖國25周年歌舞聯歡會舉辦。

內地不同文化的交流以增強港人對國家的向心力。他表示要發展紅色教育，已聯絡香港各大社團，組織香港紅色教育寧夏學習團，到寧夏六盤山，學習毛主席提出的「不到長城非好漢」的英雄氣概，增強香港青少年對國家的向心力。

工商界同賀香港青年工業家協會成立30載

香港青年工業家協會(下稱「協會」)30周年啟動典禮暨基金會慈善晚宴日前假跑馬地馬場舉行，由創會會長蔣麗芸擔任主禮嘉賓，見證應屆協會及基金會會長交接儀式，並向協會名譽會長蔡志明頒授「慈善工業家」獎。當晚亦舉行「香港青年工業家協會30周年紀念盃」賽事，並首播30周年影片。



◆香港青年工業家協會暨基金會交接儀式合照，左起：張益麟(協會卸任會長)、戴麟、蔣麗芸、楊凱山、孫國華(基金會卸任會長)。

協會基金會攜手促進工業未來

蔣麗芸致辭時指，慶幸香港背靠祖國，業界可把握粵港澳大灣區的優勢，並借助創新科技提升競爭力。她喜見在協會成員、立法會議員及工業界的共同努力下，特區政府日益重視工業發展，並設立「創新科技及工業局」，把工業視為香港未來經濟發展的重點之一。

協會2021/22年度會長戴麟表示，協會現時擁有的成就並非一蹴而就，而是歷任會長、執委多年協力的成果。協會未來會繼續積極推動「再工業化」發展，並與不同界別的持份者緊密合作，讓香港工

業再度發光發亮。

基金會2021/23年度會長楊凱山認為，香港工業需要更多善於創新、掌握創科理念知識的學生成為行業一分子，為工業發展帶來更多創意和進步。基金會將繼續支持鼓勵年輕人投身工業行列。

蔡志明獲頒「慈善工業家」殊榮

基金會董事局於當晚頒發「慈善工業家」獎項，而首位慈善工業家由協會名譽會長暨基金會副會長蔡志明奪得。蔡志明加入協會30年，一直支持會務、積極捐贈善款，使得協會及基金會多年來籌辦不同活動，推動香港工業發展及人

才培育。

協會30周年紀念盃順利舉行

為隆重慶祝協會成立30載，「香港青年工業家協會30周年紀念盃」賽事於當晚進行，由10號馬匹「胡椒軍曹」勝出。

此外，儀式期間首度播放協會30周年影片《工業里程·情懷展現》，為協會一系列周年活動揭開序幕。當晚同時舉行基金會慈善晚宴，各成員慷慨捐出多份珍藏予來賓認購，其中包括由香港職業桌球手傅家俊參與設計的陀飛輪腕表，現場認購反應熱烈，合共為基金會籌得逾50萬港元善款。