



新盤爭相出擊吸客迎黃金周

高臨加推 52 伙擬周五賣 朗賢峯 IIB 期加推 150 伙

五一黃金周來臨，加上港股反彈利好市場氣氛，新盤亦爭相出擊吸客。資本策略旗下佐敦高臨昨原價加推 52 伙，並落實於本周五發售首輪 110 伙，其中 6 伙招標發售；鷹君夥港鐵合作何文田站朗賢峯第 IIB 期亦原價加推 150 伙，折實平均呎價 22,122 元，377 平方呎一房折實入場 701.1 萬元。另外，新地夥港鐵合作元朗站 The YOHO Hub II 今天開價，趕及五一黃金周期間開放現樓示範單位及收票。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴



▲ 李炳餘(左)表示，意嵐會於批出售樓紙後盡快推出市場，將參考同區一二手定價，項目佔逾七成單位享青山灣一帶海景。右為辜錦波。

▲ 畢子鴻(右一)表示，高臨最快於本周五作首輪銷售，本周四截票，設有大手客時段。

高臨昨日原價加推 52 伙，實用面積 270 至 707 平方呎，扣除最高 15% 折扣後，折實價 490.2 萬至 1,783.8 萬元，折實呎價 17,633 至 25,231 元。當中包括首度推出 707 平方呎三房一套連工作室單位，佔 8 伙。資本策略地產執行董事何樂輝指，項目開放示範單位後，查詢此戶型之客戶眾多，因而推出 707 平方呎三房單位。

該盤於本周五銷售首輪 110 伙，涵蓋首兩張價單全數 104 伙，本周四截票，設有大手客時段 A 組，可買 2 至 8 伙；另外 6 伙招標發售。資本策略地產副常務董事(住宅銷售)畢子鴻指出，自上周五至周日已累積約 4,000 人次參觀示範單位，至今累積約 1,100 票，當中約 30% 屬內地客。

中原地產稱自即日起至 5 月 31 日凡經該行購入高臨單位的首 3 名買家，各贈價值 1 萬元的購物禮券，優惠總值約 3 萬元。

高臨累收約 1100 票 內地客佔 30%

鷹君夥港鐵合作何文田站朗賢峯第 IIB 期上周末首輪 260 伙即日沽清後，昨乘勢加推 150 伙，分布於第 5A 及 5B 座，扣除最高折扣 18%，折實平均呎價 22,122 元，鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，由於推出坐向、樓層及景觀略有不同，是次屬原價加推。今批單位實用面積 340 平方呎至 783 平方呎，

折實價 701.1 萬元至 1,943.4 萬元，折實呎價 18,597 元至 28,350 元。

朗賢峯 IIA 期招標單位沽 25 伙

梁淑儀續稱，朗賢峯第 IIA 期昨亦透過招標售出 25 伙，開售以來該盤累沽 285 伙，套現金額逾 35 億元。當中最高呎價為平台特色戶，平均呎價高見 27,882 元，創項目開售以來的呎價新高，單位為第 3 座 1 樓 C 單位，實用面積 846 平方呎，三房一套連工作間及洗手間，連 794 平方呎私家平台，成交價 2,358.8 萬元；最高成交價單位為高層四房大宅，成交價高達 3,644.9 萬元，單位為第 1 座 20 樓 D 單位，實用面積 1,333 平方呎，四房兩套連工作間及洗手間。

名日·九肚山 3 伙招標單位改價單賣

長實旗下沙田名日·九肚山自上周公布以新價單及招標形式推出共 15 伙位於第 2 座的「高尖系列」樓王單位後，市場反應非常熱烈，發展商決定將原本以招標形式發售的其中 2 伙高層及 1 伙低層特色單位改以價單形式於 5 月 3 日發售。當中包括 23 樓鳳凰樓層單位，折實價 2,390.8 萬元，呎價約 19,500 元；21 樓連傢俬特色單位，折實價 2,297.2 萬元，呎價約 18,737 元；以及 2 樓連平台特色單位，折實價 1,768 萬元，呎價約 14,870 元。而 9 伙中低層價單單

位，以及 3 伙高層招標單位將按原先銷售安排分別於本周三及本周四發售。

意嵐料快批預售 主打細單位

另一邊廂，旭日國際旗下屯門青山公路青山灣段 18 號發展項目黃金海灣第 1 期取名為意嵐，旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，項目售樓紙已處於最後階段，會於批出後盡快推出市場，定價將參考同區一二手造價，項目佔逾七成單位享青山灣一帶海景。

旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波指出，黃金海灣 2 期發展，由 4 座住宅大樓組成，提供 1,323 伙，當中第 1 期意嵐佔 692 伙，戶型涵蓋開放式至三房，另設特色戶，主打一及兩房戶，而第 2 期提供 631 伙，預計 2025 年 11 月落成。

美聯：新盤連續 7 季「負溢價」

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，現時發展商推盤是「重量」多於「重價」，令新盤持續「低開」，更導致連續 7 季出現「負溢價」，即新盤價錢較二手價為低。

若單以九龍區計算，今年首季新盤「負溢價」更高達 7.5%，新盤開價折扣較「大市」更大。可是，自從全撤辣後樓價正在回穩，當中新盤「負溢價」由去年第三季的 7.4%，收窄至 5.2%。

財團審慎吸土儲 首季未錄強拍申請

香港文匯報訊(記者黎梓田)新盤供應增加加上利息高企，融資難度及成本更高，財團或發展商吸納土儲速度放慢，作為市區土儲主要供應之一的強拍市場亦受到影響。仲量聯行昨發表報告指，去年強拍舊樓的新申請創下 2004 年以來的新低後，今年第一季未有錄得強拍拍賣舊樓的新申請。主要受制於流動性緊張和高息的環境下，發展商對物業發展投資可能仍將保持謹慎。

受制流動性緊張及高息環境

報告指出，通過收購土地和業權的私人發展和重建項目已成為市區土地供應的重要來源。儘管樓齡達 50 年以上的私人樓宇已攀升至 9,600 幢，但通過強拍推動的重建進度已經放緩。強拍申請的數量從 2022 年的 22 宗降至 2023 年的 5 宗並於今年第一季進一步下跌，反映市場氣氛仍較審慎。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，從土地供應的數據可以看出供應的下降趨勢。2023 至 2024 財政年度，私人住宅土地供應預計可提供的單位數量降至 1.4 萬個，較過去兩個財年分別下降了 12.8% (2022/23 財政年度) 和 32% (2021/22 財政年度)。

友邦首季新業務價值增逾三成

香港文匯報訊(記者岑健樂)受惠內地客貢獻，友邦保險(1299)昨公布，今年首季新業務價值(按固定匯率計算)按年增長 31% 至 13.27 億美元，創季度新高(按實質匯率計算則按年上升 27%)；公司同時公布加碼 20 億美元的股份回購計劃，受相關消息刺激，友邦股價昨曾大升逾 9%，高見 59.1 港元，收報 57.3 港元，升 6.11%。

股份回購加碼至 120 億美元

友邦保險今年首季新業務價值(按固定匯率計算)按年增長 31% 至 13.27 億美元，創季度新高(按實質匯率計算則按年上升 27%)；新業務價值利潤率為 54.2%，按固定匯率計算，按年升 2.1 個百分點(按實質匯率計算則按年上升 1.9 個百分點)；年化新保費按年增加 26% (按固定匯率計算) 至 24.49 億美元(按實質匯率計算則按年上升 23%)。公司同時公布優化的資本管理政策詳情，包括在現有的 100 億美元股份回購計劃中，增添 20 億美元，使總額增至 120 億美元。

不同地區的業務表現方面，友邦保險中國業務的新業務價值增長為 38%，主要受益於「最優秀代理」新業務價值取得非常強勁的雙位數字增長，以及銀行保險業務的持續增長。同時公司的原有業務及新分公司均締造了廣泛的新業務價值增長。另外，友邦保險香港業務實現 43% 的新業務價值增長，新業務價值利潤率從 2023 年下半年的 58.1%，上升至 64.3%。公司的本地和內地訪客客戶群帶來的新業務價值貢獻大致相若，且均取得雙位數字的增長。

內地客新業務保持強勁動力

內地訪客客戶的新業務價值繼續保持動力，並超越 2023 年第四季水平。在今年首季，內地訪客客戶群的新業務價值逾 60% 來自代理渠道。公司的「最優秀代理」在新入職代理人數方面取得非常強勁的增長。

新地 YOHO「元點」「加點」6 月開幕

香港文匯報訊(記者梁悅琴)為配合「北部都會區」發展，新地除了在元朗站打造 YOHO 系列住宅外，近年亦重整該系列住宅基座的多個大型商場，以「YOHO MALL 形點」為據點，聯同將在 6 月 1 日正式投入服務的新商場 The YOHO Hub 基座商場「YOHO MIX 元點」，以及交通廣場翻新重組而成的「YOHO PLUS 加點」，打造成 120 萬平方呎零售樓面的商圍，雲集逾 430 個商戶，提供 2,300 個

車位。

新地代理租務部副總經理(租務)黃佩玲表示，YOHO MIX 元點及 YOHO PLUS 加點出租率已達 85%，呎租約 50 元至 200 元，整個 YOHO 系列商場的出租率則達 95%，預期整個 YOHO 系列商場全面投入服務後，假日及平日人流將分別達 18 萬及 16 萬人次，人均消費料達 2,500 至 2,800 元，每月車流達 12 萬架次。

兩商場租出 85% 呎租最高 200 元

新地代理租務部副總經理(推廣)陳潔儀表示，新地斥資 2,000 萬元於 YOHO 系列商場打造逾 18 萬平方呎的綠化空間及 8 大主題多元化的共享設施，其中 YOHO MIX 元點引入不少數碼個性化元素，包括設有數碼大使、逾萬呎的「戶外廣場」將定期舉辦各種音樂會和展覽，並且開放予年輕人進行 Busking 或展覽交流。

許家印前妻遭貸款公司追討近 8.6 億



◆ 丁玉梅(左)被指在一宗貸款中任擔保人，貸款公司向入稟高等法院向她追討本金和利息等共 8.59 億元。

香港文匯報訊(記者蔡競文)內房企債務問題未解決。中國恒大(3333)今年初遭法庭頒令清盤，該集團創辦人許家印的前妻丁玉梅被指在一宗貸款中任擔保人，貸款公司上

五(26日)入稟高等法院，向她追討本金和利息等共 8.59 億元。據入稟狀顯示，原告為歐力士亞洲資本有限公司，被告為丁玉梅。入稟狀指出，2021 年 11 月 8 日，巨山有限公司及好邦有限公司簽訂貸款協議，向原告借貸 8.21 億元，由丁玉梅擔保，截至上周五(26日)合共拖欠 8.59 億元，遂入稟法院追討。

另一方面，佳兆業(1638)昨日發通告指出，香港法院法官決定將針對佳兆業的清盤呈請聆訊押後至 5 月 27 日舉行，讓佳兆業跟債權人有更多時間磋商債務重組協議。

佳兆業清盤呈請聆訊延期舉行

受消息刺激，佳兆業昨日股價最多曾升 37.8%，曾高見 0.124 元，收報 0.114 元，升 26.7%。據彭博報道指，佳兆業債券持有人小組的代表律師表示，小組已跟集團就原則協議

取得進展，但現階段仍受制於部分條件。

旭輝控股提削減債務「6 選項」

此外，旭輝控股(0884)昨日公布境外流動資金狀況全面解決方案及業務發展情況，該集團已跟債權人小組就全面提案原則上達成一致，受到消息刺激，旭輝昨日最多曾升 28.3%，曾高見 0.385 元，收報 0.355 元，升 18.3%。

旭輝表示，債權人小組持有集團優先票據、永續證券及可換股債券本金佔比約 43%。另外，旭輝將會提供 6 個選項，讓債權人選擇削減債務方案，如果全部提取作為現金，將按本金削減最少 85%；如果債權人不希望削減本金，可收取新票據或新貸款，另外也有不同比例的轉換組合，本金都有一定程度削減，多數方案的年期是 2 年至 6 年。