

黃竹坑站晉環呎價3萬

定價參考豪宅 成最貴鐵路上蓋物業

【香港商報訊】記者周健鑫報道：樓市承接趨活躍，發展商加快推盤步伐。港島區罕有鐵路上蓋新盤黃竹坑站晉環昨日開價，首張價單涉160伙，折實入場費1146.1萬元。項目屬港島逾30年來首個鐵路上蓋新盤，全張價單總市值約32.5億元，折實平均呎價29689元，是本港有史以來最貴的鐵路上蓋住宅項目。

疫情稍見回穩，政府推出疫苗氣泡，有條件放寬防疫措施，下月更將推「來港易」計劃，帶旺市場氣氛。繼上周屯門新盤御海灣II率先開價並收票後，由港鐵(066)、路勁地產(1098)及平安不動產合作發展的黃竹坑港島南岸1期「SOUTHLAND 晉環」昨日公布首張價單。

逾30年港島首個鐵路上蓋新盤

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，港島區已經約30年沒有鐵路上蓋項目新盤，由於鄰近難有同類項目作參考，但樓盤位於港島南區而且是地鐵上蓋項目，所以以港島南區豪宅價作參考。

晉環首張價單涉160伙，間隔1房至3房，實用面積383至937方呎，包括42伙1房、78伙2房，以及40伙3房單位。折實售價由1146.1萬至2867萬元，折實呎價介乎27005元至34131元。

該盤最低售價單位為第1A座6樓G室，實用面積386平方呎，屬1房間隔，折實售價1146.1萬元，折實呎價29692元。2房最平為2B座6樓E室，實用面積487平方呎，折實價1317萬元；3房最平為1A座6樓F室，實用面積937平方呎，折實價2530.4萬元。

布少明：出租回報可達3厘

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，晉環附近的豪宅盤如深灣9號，呎價逾3.5萬元。他認為，項目可

晉環首批最平1房單位
第1A座6樓G單位

實用面積：	386平方呎
折實價：	1146.1萬元
折實呎價：	29692元

*扣除最高折扣18%

晉環首張價單

單位數目	160伙
戶型	一房至三房
實用面積	383至937平方呎
價單售價	1397.6萬至3496.3萬元
價單呎價	32933元至41623元
折實價*	146.1萬至2867萬元
折實呎價*	27005至34131元

*扣除最高折扣18%

晉環首批最高折扣18%，折實呎價29689元。圖為路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫。

吸引投資者，因為不少中環白領或租入項目單位方便返工，落成後呎租可達80至90元，回報達3厘。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓稱，以投地成本每方呎1.9萬元、估計建築成本每方呎約5000元，加上利息支出等雜費，再加上港鐵的35%固定分紅，因此晉環首批開價平均呎價達2.9萬元。

路勁於2017年夥拍平安保險(2318)旗下平安不動產，以65億元出價加上46.84億元補地價，總價111.84億元投得有關地皮，折合每呎樓面地價達1.9萬元。發售後港鐵分紅比例固定為35%，為鐵路項目分紅比例最高項目之一。

星凱·堤岸最快下月開售

另一邊廂，中洲置業旗下港鐵火炭站旁的坳背灣街項目，命名為星凱·堤岸，英文名The ARLES。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，星凱·堤岸仍待批出預售樓花同意書，期望最快下月開售。項目共有1335伙，集團計劃本月底至下月初為項目進行路演，首輪將集中在新界東區。

項目為火炭13年來首個大型住宅盤，基座設有非住宅樓面，包括約10萬平方呎購物商場，未來將會有國際幼稚園在附近落成。

古洞首幅住宅地收10標書 作價將成指標

【香港商報訊】記者周健鑫報道：地政總署公布，昨日中午12時截標的古洞首幅住宅地，共接獲10份標書。地皮為新界古洞第25區的粉嶺上水地段第279號，為古洞發展區的首幅官地。市場預期每平方呎樓面地價4000元至5000元，估價約48億元至60億元。

昨日入標財團包括鷹君集團(041)、九龍建業(034)、長實集團(1113)、恒地(012)、華人置業(127)、華懋集團及新地(016)。合組財團則有佳兆業

集團(1638)夥拍萬科香港，而新世界發展(017)、嘉華國際(173)、嘉里(683)及信和置業(083)以合資形式入標競投。

佳兆業集團資本市場部總監蔡晉透露，公司與萬科香港合作入標，對地盤前景感到樂觀，出價合理及具競爭力。

萊坊：料發展商出價審慎

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，

入標反應符合預期，但相信發展商出價會相對審慎，因這個區域要成型需要10至15年時間。他續稱，地皮的成交價對該區地價有很重要的指標性作用，就等同以往第一幅啟德發展區出售的地皮，亦可了解發展商對該區的信心。

該地皮是新界東北發展規劃逾20年後，首幅招標的古洞發展區官地，靠近規劃中的港鐵北環線古洞站，毗鄰古洞北石仔嶺花園。

CCL按周升0.13% 樓價反覆向上

【香港商報訊】中原城市領先指數CCL最新報180.19點，按周升0.13%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報182.98點，按周升0.48%。CCL(中小型單位)報180.60點，按周升0.26%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，最近7周三大整體指數持續出現一週齊升、一週齊跌的交錯升跌現象，整體走勢反覆向上，CCL累升1.70%，CCL Mass累升1.45%，CCL(中小型單位)累升1.54%。

新界西樓價見89周新高

黃良昇表示，復活節假期買家積極入市，二手成交暢旺，用家主導樓市下，新界西樓價單周升勢顯著。至於復活節後，樓價升幅可否擴大，仍有待

觀察。

本周新界西CCL Mass最新報171.06點，創89周(即2019年8月後)新高，按周升2.31%，升幅為13周以來最大。黃良昇稱，新界西指數單周升幅擴大，是樓價走勢的重要信號，未來數周CCL的升勢會否加快，需密切關注。

至於其他分區樓價，港島CCL Mass報183.21點，按周升0.99%。九龍CCL Mass報178.52點，按周跌0.85%。新界東CCL Mass報192.51點，按周跌0.22%，連跌2周共0.33%。

此外，CCL大型單位指數報178.05點，按周跌0.56%，連跌2周共1.51%。最近7周豪宅樓價持續在176點到180點之間上下反覆。



本港近7個月樓價反覆向上。資料圖片

科技股連日回勇 恒指周升逾百點

【香港商報訊】記者吳天淇報道：在科技及醫療股帶動下，港股昨收升323點，報29078點，大市全日成交額逾1429億元，港股通淨買入34.17億元。總結全周，恒指升109點，仍受制50天線(29173點)。科指昨升2.3%，全周連升2.9%。

重磅科技股連日回勇推升大市，美國(3690)昨升破300元，收報306.4元，漲4.9%；騰訊(700)升1.7%，收報632元；小米集團(1810)升2.2%；阿里巴巴(9988)升1.3%；ATMX合共貢獻恒指163點，已佔大市一半升幅。藥明生物(2269)及石藥集團(1093)最少見1個月高位，升逾4%及逾3%。

市況不明，資金轉炒醫療器械股，復銳醫療科技(1696)向復星醫藥(2196)收購牙科業務，動升逾15%，春立醫療(1858)及愛康醫療(1789)等亦升逾10%。

多國領袖在氣候峰會上宣布減排，新能源概念股受追捧，新特能源(1799)升6.1%；卡姆丹克太陽能(712)升53%。

總結本周，港股繼續維持上落市格局，大型藍籌接連出現配股或減持，其中美國周升5.58%報306.4元；騰訊按周平收，報632元；安踏大股東折讓7.5%配股減持套現近116億元，按周控2.06%報137.6元。北水入場撈底，全周流入逾200億元。

Top Glove集資額降至79.4億

中微證券研究部董事黃偉豪指，近日「北水」流入的規模，仍難與今年初時每日100億元淨流入相比，目前主要只是穩住大市，但並未太大的提振作用，投資者宜觀望「五一」黃金周長假期後「北水」淨流入的規模。

另外，市場消息人士指，馬來西亞橡膠手套製造商Top Glove計劃於5月尋求通過本港上市聆訊。Top Glove近日公布最新集資計劃，調低發行股份規模近一半至發行約7.9億股新股，佔擴大股本約9%，集資額下調至79.4億元。

富國銀行否認重心轉移

【香港商報訊】富國銀行回應傳媒查詢時指，把重心從香港轉至新加坡的報道並不準確，並強調會長期在香港、新加坡、日本、內地等亞太地區經營業務，及繼續維持營運。對於精簡人手的消息，該行預期未來一年時間會持續減省人手規模，包括自然流失、取消公開招聘及裁員。

有報道指，富國銀行近月重組亞洲業務，容許更多亞太區員工駐新加坡，同時擴充新加坡團隊人手，將業務重心移至鄰近的新加坡。此舉除因香港樓價高昂，期望節省開支之外，部分考慮是出於地緣政局不確定性。而重組亞洲業務還包括關閉泰國等地的辦事處。

該行去年第四季向富國銀行香港分行及亞太區的員工，推出自願離職計劃，據悉受影響員工約50人，而目前縮減行動仍在進行中。

港餐飲業進駐前海優惠多

【香港商報訊】記者王碧微報道：港區全國人大代表、前海管理局香港事務首席聯絡官洪為民昨日接受採訪時表示，內地全面復工後，疫情對深圳社會運轉的影響已經不大。前海地區目前只有三家港式餐廳，相信主要原因是內地與香港的餐飲模式、消費模式不同所致。他又指，更多的香港餐飲融入前海，有助於居住內地的港人克服文化差異，亦可將已經形成品牌的港式飲食帶入內地。

前海推不同形式優惠

洪為民同時表示，大灣區吸引內地人民，未來發展前景很大，國家目前鼓勵內循環，而飲食亦是內循環的重要部分，前海管理局將為香港餐飲企業進駐前海製造相當多便利，例如租金優惠，前海管理局又計劃對部分公司提供租金減半、現金補貼等不同形式優惠，希望吸引到更多高質素餐飲品牌進駐。

擁有內地發展經驗的稻香集團(573)主席鍾偉平表示，20餘年前已在深圳開第一家餐廳，跳出香港發展大灣區是第一選擇。現時內地發展各方面都很便捷，內地各方面都已嚴謹和標準化。



戴德梁行香港商舖部主管林應威(左)、稻香集團主席鍾偉平(中)及前海管理局香港事務首席聯絡官洪為民(右)。記者 蔡啓文攝

領展完成統一內地商場品牌



王國龍表示，統一商場品牌可加強領展品牌在內地的知名度。資料圖片

【香港商報訊】領展(823)宣布，隨著旗下位於北京的歐美匯購物中心正式更名為領展購物廣場·中關村，領展現已完成統一所有於內地全資擁有的零售物業品牌，全部已更名為「領展購物廣場」。

內地物業組合佔一成半

領展行政總裁王國龍表示，統一品牌是其在

內地市場發展戰略的重要一步；統一商場品牌可加強領展品牌在內地的知名度，有助集團更好地把握在內地市場的發展機遇，以達至中期目標「2025願景」。

領展的「2025願景」目標是直至2025年期間，資產組合價值每年均能取得高單位數倍增長率。

集團自2015年起不斷擴大內地投資，目前物業網絡分布在北京、上海、廣州和深圳，共有6項物業，佔領展物業組合總值14.8%。受疫情及匯率影響，截至去年9月底中期，領展內地物業組合佔值258.5億元，按年跌2.1%，物業淨收入5.06億元，少12.5%。零售物業平均租率從99%降至94.7%；辦公室物業由95.1%微跌至94.8%。

領展於去年起，逐步以「領展購物廣場」統一旗下內地零售物業的品牌，除了這次的領展購物廣場·中關村，亦包括將另一座北京廣場·廣州及深圳的廣場，分別改名為「領展購物廣場·京通」、「領展購物廣場·廣州」及「領展中心城」。除了全資擁有的零售物業，領展亦擁有上海七寶萬科廣場50%權益，以及全資擁有上海兩幢甲級辦公樓領展企業廣場。

市場動態

投推署：無迹象顯示資金流出香港

投資推廣署署長傅仲森表示，縱然地緣政治風險升溫，但至今仍有不少企業有意來港投資，目前未有迹象顯示資金有從香港流出。

傅仲森又指，海外創制目前面對的困難，主要源於新冠肺炎疫情帶來的交通不便，相信待疫情完結各國恢復通關後，將會大舉來港。傅仲森又相信，「粵港澳大灣區」機遇龐大，不認為中央發展「粵港澳大灣區」削弱香港的競爭力。

投資推廣署對外推廣方面，傅仲森稱，今年將聚焦中東、斯里蘭卡、東盟及內地；而近年成為市場焦點的生物科技、金融科技及資產管理等行業，至今仍保持強勁。

另外，投資推廣署每年舉辦的「StartupHK」創業節，將於5月24至28日在網上舉行。

3月整體消費物價按年升0.5%

政府統計處公布，2021年3月整體消費物價按年上升0.5%，較本年1、2月合計的平均升幅(1.1%)為低。綜合消費物價指數在3月份升幅較1月份及2月份合計為低，是由於2021年1月份政府代繳公營房屋租金及香港房屋協會豁免乙類屋邨租戶三分之二租金導致比較數較低。剔除所有政府一次性紓困措施的影響，綜合消費物價指數在2021年3月份的按年變動率(即基本通脹率)為0.2%，高於2021年1月份及2月份合計的平均變動率(-0.3%)，主要是由於外出用膳費用和豬肉價格上升所致。