

天價收舊樓 400呎賠943萬

呎價達23568元 市區重建項目新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）樓價失控癲升，連帶舊樓收購價亦水漲船高。市區重建局昨公佈，以實用面積每平方呎23,568元向西營盤崇慶里／桂香街的重建項目業主提出收購，成為歷來最高的收購價，也是市建局首次以破2萬元的收購價向舊樓居民提出收購。以此推算，一個實用面積約400方呎單位，舊樓業主可獲高達943萬元的「天價」賠償。

市建局董事會轄下的土地、安置及補償委員會昨日通過，向崇慶里／桂香街重建項目受影響的業主提出收購建議。合資格自住業主可獲實用面積每方呎23,568元收購價，相等於同區7年樓齡呎價，所有業主需在60日內考慮是否接受收購價。今次提出的收購呎價高達約2.35萬元，成為市建局歷來最高的收購價。業主也可選擇原址樓換樓，或啟德煥然居的樓換樓單位。根據中原地產網上成交記錄顯示，西營盤已有9年樓齡的錦城峰成交呎價約23,529元至24,902元。

「安排」助地舖經營者搬遷

市建局亦為項目範圍內經營海味及相關業務的地舖，推行「本地店舖安排」，讓非住宅物業自用業主直接經營者及租戶直接經營者在符合特定的條件下參與。在「本地店舖安排」下，參與的合資格經營者可優先租用在將來發展項目內商用部分的店舖，繼續經營海味及相關業務。此

外，為協助參與的合資格經營者在將來發展項目落成前，繼續經營海味及相關業務，市建局將會提供部分位於市建局卑利街／嘉咸街發展計劃地盤B內的店舖，作暫時搬遷安排，給參與的合資格經營者考慮租用。

崇慶里／桂香街發展項目去年7月開展，涉及101個業權。項目地盤總面積約1,120平方米，涵蓋14個街號。市建局初步建議在項目內提供約8,300平方米的住宅樓面面積，及約400平方米的商業／零售樓面面積，預計可在2026/2027年完成。

雅濤閣呎價萬三貴絕居二

舊樓收購價創新高，最新的市場成交呎價亦不遑多讓，昨日居屋及私人二手住宅，呎價同告出現新高成交。其中，於居二市場方面，香港仔雅濤閣一個兩房單位，實用面積422方呎，獲綠表客以551.5萬元承接，折合呎價13,069元，創全港綠表居屋呎價新高兼首度升穿1.3萬元。該呎

價較今年初創出的舊紀錄再高出2.5%，並令雅濤閣包辦全港居二呎價頭三甲。

東區亦有居屋破頂，世紀21溢榮林曉怡表示，筲箕灣東熹苑景熹閣中層9室，實用面積645方呎，以792萬元（已補價）易手，折合呎價12,279元，創屋苑造價及呎價「雙破頂」。原業主早於1995年以139萬元（未補價）購入上述單位，及後自行補地價321.5萬元，共涉及460.5萬元，持貨23年至今沽售，賬面獲利331.5萬元，單位期內升值約72%。

嘉湖山莊呎售12529元破頂

私人大型屋苑格價節節攀升，天水圍嘉湖山莊呎價又創新高。美聯張子健表示，嘉湖山莊景湖居10座高層F室，實用面積約442方呎，以553.8萬元易手，折合呎價高達12,529元，創屋苑呎價新高，迅速打破上個月創下的12,232元舊紀錄。原業主於1995年以約140.9萬元購入上址，是次轉售物業升值約2.9倍。

待批預售增至14839伙創5年高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極推地，但需時批出預售，令發展商積存不少新盤待售。地政總署昨公佈，4月待批預售樓花同意書（俗稱售樓紙）的單位多達14,839伙，除按月再升2.25%外，更加創2013年5月後近5年新高。筲箕灣及元朗均有新盤於上月獲批出預售，合共682伙。新申請預售的新盤則有3個，涉及1,009伙，當中以九建鯉魚門徑1號規模較大，涉646伙。

今明兩年新盤供應「水浸」，不僅新盤落成全年或逾1.8萬伙，樓花新盤數量亦持續攀升至近年高位。地政總署資料顯示，4月再有3個新盤申請售樓紙，涉及1,009伙；同期批出售樓紙的新盤則只有2個共約682伙，一加一減後，現時待批預售的新盤有28個，單位數量衝上14,839伙，按月再升2.25%，並創近5年高位，且為2002年10月後15年半次高。

筲箕灣元朗兩盤獲批預售

署方公佈，兩個新獲批預售的新盤，包括麗新發展與市建局合作發展的筲箕灣西灣河街9號，提供144伙，預料2020年6月底落成。發展商最近曾公佈，項目主打約250方呎至350方呎的開放式及一房單位，有機會年中發售。另一個獲批預售的新盤為新地元朗錦田峻巒第2C期，提供538伙，預計2019年4月底落成。

三樓花新盤入紙申請賣樓

此外，4月署方亦接獲3個樓花新盤入紙申請賣樓，涉及1,009伙。當中包括九建於2014年底以15.82億元投得的油塘鯉魚門徑1號限量住宅地，涉及646伙，預計於2019年9月底落成。據悉項目以小型單位發展為主，主打一房戶型。信置與市建局合作的

深水埗九龍道1號亦申請預售，涉及100伙，預計於2020年11月底落成。

新地屯門海榮路及恒富街交界住宅項目第1期亦申請預售，涉及263伙，將於2020年9月落成。此外，恒地及新世界合作發展的元朗大棠項目，文件顯示屬蝶翠峰第5期，並已命名為「尚悅·嶺」，提供504伙，最快於2020年10月底落成。

首季私樓落成量跌逾七成

另一方面，差估署昨日公佈今年首季私樓落成量，受季節影響僅得1,243伙，佔全年預測落成量18,130伙的6.86%，落成進度緩慢，較去年首季4,370伙更大跌71.56%。當中3月落成量僅427伙，較2月落成量微跌45伙或9.5%。不過預計未來幾個月有多個新樓盤落成，落成量於往後三季有望逐步回升。

駱克駁全幢標售意向價13億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資深投資者林子峰持有的銅鑼灣駱克道487至489號駱克駁，現委託第一太平戴維斯以招標形式出售，全幢意向價13億元。以總樓面面積32,728方呎計算，意向呎價39,721元，截標日期為6月21日。

第一太平戴維斯董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光表示，銅鑼灣區內全幢物業大多由大業主持有，肯出售之全幢商廈絕無僅有，只租不賣。對上一次成交為2017年尾，耀華街Zing！以18.5億元售出，呎價已屆3萬元。相信資深投資者能分辨及掌握「駱克駁」地舖的市值。加上近日寫字樓成交價突破每平方呎六萬元，屢創新高，交投暢旺，因此預期招標反應

熱烈。資料顯示，林子峰於去年7月以9.65億元向鎮科集團（0859）購入駱克駁，若成功以13億元出售，持約1年，賬面獲利3.35億元。

中國船舶大廈多層樓面放售

此外，利嘉閣（工商舖）葉斐明表示，該行獲業主委託，全權獨家代理位於長沙灣道650號中國船舶大廈的多層樓面，建築面積由約900方呎至多層共約6萬方呎。業主意向放售呎價約16,000元，同時以意向呎租約28元放租。上述樓面的面積之大屬市場罕有，擁有極高的靈活度及可塑性，切合各類企業所需。



■銅鑼灣駱克駁全幢以招標形式出售。

天璽貨尾呎售74722元創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤持續旺場，加上高鐵效應，新地旗下九龍站天璽上周將4伙貨尾狂加價逾四成仍然有人承接。根據一手成交記錄冊顯示，天璽第20座第1區天鑽璽85樓A室以1.106626億元售出，呎價達74,722元，再創項目新高呎價。

剛售出的天璽第20座第1區天鑽璽85樓A室，實用面積1,481方呎，上周新地將該單位價單售價由8,732.8萬元上調至1.25753億元，比3年前（即2015年3月）加價44%。買家選用188日付款方式，連同新地會會員折扣、置業折扣及家居設計折扣等，總折扣達12%，折實價1.106626億元，折實呎價達74,722元。

KENSINGTON HILL複式1.1億沽

會德豐地產西營盤KENSINGTON HILL 35及36樓A複式特色戶昨截標，落實以1.1385億元售出，呎價5萬元，再創項目新高成交價及呎價。該單位實用面積2,277方呎，連247方呎平台。該盤全數75伙亦告售罄，套現逾14億元。

中信泰富於何文田KADOORIA昨亦以招標形式連沽2伙，單日套現1.5億元。其中嘉道理道133號2樓，實用面積2,219方呎，四房雙套房間隔，成交價9,400萬元，呎價42,361元；另一伙為嘉道理道115號5樓，實用面積1,267方呎，三房套房間隔，成交價5,886萬元，呎價46,456元。

星漣海新增母親節優惠

長實高級營業經理楊桂玲昨表示，臨近母親節，凡於5月11日至6月3日首5位購入馬鞍山星漣海四房戶買家可獲贈



■楊桂玲指，馬鞍山星漣海推出母親節優惠。

按摩椅一張，價值14,888元。該盤1,286方呎的四房一套房單位只餘下6伙，最快本月底加價3%至4%，亦有機會同時削減車位優先認購權。由於項目正準備申請滿意紙，預期今年第三季以現樓形式推售。該盤的120天及180天即供付款方式上周已取消，改為「至優惠」建築期付款計劃，總折扣22%；並推出「親海生活」優惠，購買該盤四房雙套獲20.8萬元折扣優惠，四房一套則可享12.8萬元或10.8萬元折扣優惠。

她指，截至昨天，星漣海累售317伙，套現金額約54億元。該盤現餘下137伙待售，其中62伙位於第3C座的單位未推出價單，料於第三季以現樓形式發售，料屆時有10%加價空間。

皓畋7伙一房戶周五加價5%

此外，嘉里發展的何文田皓畋上月中加推143伙，其中7伙一房戶於本周五加價5%。價單顯示，該7伙單位來自6座1樓至8樓D室，實用面積416方呎及454方呎，一房間隔，加價後定價由1,274.2萬元至1,322.6萬元，呎價28,066元至31,548元。維持最高折扣15.4%，折實價1,078萬元至1,118.9萬元，呎價23,744元至26,690元。

渣打上調港元定存息 最高2.3厘

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）繼匯豐上周五帶頭上調美元儲蓄存款利率至0.1厘，其他銀行亦正部署提高存息搶存款，以鎖定資金成本。其中渣打（2888）昨起上調美元儲蓄存款利率由0.01厘調升至0.1厘，同時上調港元定期存款利率至最高2.3厘，如客戶以100萬元或以上新資金敍造18個月定存，則可享受最高存款利率優惠。

渣打昨起上調港元定期存款利率，任何客戶以10萬元或以上至100萬元以下的新資金，開立12個月定期存款，年利率由0.6厘上調至1.8厘；新設18個月定存，年利率為2.1厘。如以100萬元或以上新資金，一年定存年利率則由1.8厘調升至2厘；18個月定存年利率則由現時的2.2厘上調至2.3厘。另外，若新客戶以100萬元至500萬元資金，開立3個月定存，年利率由1.4厘上調至1.6厘；6個月定存

年利率則由1.7厘調升至1.8厘。

匯豐上周帶頭上調美元儲蓄存款利率，匯控高層上周五出席電話會議時曾表示，該行是9年來首次上調美元儲蓄存款利率。上調存息是為了與客戶分享加息帶來的好處，但當時未有回應會否上調港元存款利率。

港元3個月拆息16連升

另一邊廂，港元拆息走高，除了與供樓按息相關的1個月拆息跌至1.19768厘外，其他港元拆息昨均見上升。其中，3個月拆息昨連升16天至1.7422厘，創10年新高。短息方面，隔夜息昨回升至0.45857厘，1星期及2星期拆息昨分別報0.65214厘及0.65214厘。長息方面，半年期拆息昨報1.88648厘，1年期拆息昨報2.28786厘。港匯近日低位表現繼續反覆，截至昨晚7時30分，報7.8498。

中銀人壽稅前盈利按年升13%



■老建榮指，受惠於香港及內地客戶投保，今年首季新造保費表現勝預期。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中銀人壽去年稅前盈利按年升13%至約14億元。執行總裁老建榮昨出席業績會時表示，去年整體保險市場新造標準保費下滑，但公司的跌幅低於同行，令期內市佔率按年升0.5個百分點至8.7%，毛保費按年升13%。另外由於去年環球股市造好，期內投資收入亦按年升1倍至55億元。

老建榮表示，受惠於香港及內地客戶投保，今年首季新造保費表現勝預期。不過，由於人民幣匯價去年起回穩，令內地客境外投保意慾降低，去年整體市場人民幣新造保費按年倒退近80%，但公司非本地客新造保費的佔比仍超過20%。今年首季人民幣保險業務有復甦跡象，公司人民幣保險的平均回報率約為4%。而在投資收入方面，今年首季股市表現仍然正面，但預期難以維持去年的大幅增長。

擬網上推售保險產品

對於保監局將於6月1日修訂壽險保單的財務需要分析（FNA）要求，部分風險較低的壽險產品等，若透過數碼渠道銷售將無須再進行詳細FNA。老建榮認為，有關措施為市場帶來正面影響，然而由於一些監管限制，相信數碼渠道銷售不會完全取代現有面對面銷售；公司亦正計劃在網上推出保險產品。

未來發展方面，老建榮透露由於政府即將推出公共年金計劃，市場對年金的關注度上升，未來公司除了透過中銀香港（2388）渠道，亦期望開拓更多其他渠道分銷產品，長遠希望將非銀保的比例由現時的20%提升至40%。另外，中銀香港擬成立中銀保險國際控股公司，以發展港澳及東南亞地區的保險業務，老建榮透露中銀人壽作為控股公司旗下公司，如有需要會提供技術支援等協助。