

屯門御海灣II載樓書最細255方呎

最快周內開價 提供406伙

4月多個新盤爭相出擊，新地雙盤齊發，繼上周首推沙田多石街的豪宅盤第1期瓏珀山40伙招標後，屯門海榮路御海灣II昨日突擊上載售樓書，單位面積255至731方呎，最快本周內開價。至於恒基地產旗下啟德首個新盤THE HENLEY I亦部署月內上載售樓書及開價。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●新地代理業務部總經理張卓秀敏(右)表示，御海灣II所有向南單位皆有海景。香港文匯報記者梁悅琴攝



●恒基物業代理營業(一)部總經理林達民(左)及劉榮廣伍振民建築師公司執行董事陳耀揚介紹啟德THE HENLEY的建築設計特色。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門御海灣II最快本周公布首張價單，有機會本月內開售，定價會參考御海灣I，由於II期比I期更優勝，向南單位皆有海景，相信御海灣II呎價會高於I期平均成交呎價18,600元。

張卓秀敏：已獲批入伙紙

張卓秀敏表示，御海灣II提供406伙，戶型涵蓋開放式至三房，實用面積255至731方呎，主打一房及兩房戶。當中開放式佔6%、一房、一房連儲物室及兩房單位佔約86%，三房佔5%，餘下為特色戶，項目現時已獲批入伙紙，待批滿意紙，項目關鍵日期為今年6月30日。

THE HENLEY I月內開價

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY I將於本月內開價及開放示範單位，最快5月初開售，目標客戶群為科技人才、喜歡全新區域居所及要求高的人士，而已批預售樓花同意書的THE HENLEY II有機會同步發售，主要因為這兩期的單位戶型有協同效應。至於項目第三期則有望下半年推出市場。

他指，為打造成東九龍地標式項目，THE HENLEY為集團至今建築費最貴的項目，包括外形採用流線型的弧形落地玻璃設計，既可匹配到鄰近啟德體育園，亦可令室外

景觀容易帶入室內，樓層高度達3.31米(標準)及3.5米(頂層)，又採用嵌入式露台設計加強私隱度、及將所有單位的冷氣機收起不外露、外牆設有LED點點燈效果等。

林達民認為，2018、2019年的貴價地皮項目於今年陸續推出市場發售，由於這批項目發展成本貴，相信樓價不會回落，當拐點出現，樓市更會進一步加快上升，THE HENLEY亦將與同行拚一拚。

本木周六發售19伙

另外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，尖沙咀本木日前已取得入伙紙，並將於本周六發售新一批19伙，包括5伙三房、13伙

一房及1伙開放式單位，折實價介乎697.05萬至2,318.87萬元，折實呎價24,653至30,836元。

做複式雙破頂成交

新盤成交方面，高銀集團位處何文田做複式透過招標以1.211億元售出一個複式單位，呎價50,000元，售價及呎價均創項目開售以來新高。單位為第1座28及29樓C室，為首宗特色戶成交，面積2,422方呎，附設天台817方呎，以及平台21方呎。

信置旗下西貢133 PORTOFINO昨售出第1座2樓B單位，面積1,164方呎，成交價2,373萬元，呎價20,387元。

渣打：大灣區處全球復甦有利地位

香港文匯報訊(記者 周曉菁)隨着新冠肺炎疫情接種陸續開展，經濟穩步復甦，粵港澳大灣區企業的營商信心持續向好。渣打大灣區營商景氣指數(GBAI)顯示，首季營商信心開局強勁，GBAI的「現狀」指數錄得53，環比提升2.8點；具前瞻性的「預期」指數更是從前值54.1大幅躍至62.7，受訪者明顯看好次季營商前景。渣打大中華區高級經濟師劉健恒昨日於線上記者會指出，受惠於製造、貿易、服務行業的復甦，大灣區在全球經濟復甦中處於有利地位。

「新訂單」數據增長突出

報告顯示，GBAI預期指數的所有八個子指數均在60以上，絕大部分受訪者對次季經濟均持樂觀。在國內外強勁需求的支撐下，「生產/銷售」和「新訂單」增長尤為突出，分別上升11.2點和12.7點。關鍵行業中，更以「製造和貿易」錄得最高預期指數。報告認為，內地經濟強勁復甦、新出口訂單逐步提升，提振大灣區製造業的表現。加上疫苗在其他地區的推廣惠及出口，工廠生產可能在次季保持強勁。

以城市來看，深圳和廣州企業領跑大灣區企業。城市經營子指數的預期指數中，深圳和廣州分別為66和65.9，遠高於大灣區其他城市，香港僅獲50.7，略高於中值50，排名末位。報告認為，兩個城市除製造業有所回升外，服務業的擴大反彈也至關重要。

港經濟料下半年明顯回升

劉健恒表示，近期經濟穩健，營商環境逐步改善，內地經濟已率先從全球疫情中復甦，下半年經濟增長將逐漸恢復正常化，財政及貨幣政策的寬鬆程度或有所降低，這也將給下半年經濟增長壓力提供更多的緩衝。另一邊，香港經濟雖因疫苗接種有緩和跡象，惟失業率仍在增加，未來數月經濟仍有不確定性，待下半年才有明顯回升。

值得注意的是，大灣區人民幣國際化的步伐正不斷加快。調查表明，21%受訪者稱已經開始使用人民幣進行貿易結算，該比例略高於全國平均數字(約有15%中國商品貿易總額以人民幣結算)。在這21%受訪者中，更有超過一半人預期今年人民幣使用率將會增加。另有16%受訪者計劃在今年開始使用人民幣進行結算。

升值推動人民幣貿易結算

劉健恒評價，人民幣升值推動人民幣使用率廣泛改善，而中國的穩健增長以及受全球寬鬆的影響，可能繼續支撐人民幣，料全年美元兌人民幣匯率中值預測區間為6.4至6.6。他相信，人民幣基本穩健的情況下，內地將逐步開放資本市場。相關政策仍有放寬空間，跨境資金流動或將更加容易。



●渣打劉健恒表示，內地經濟已率先從全球疫情中復甦，下半年經濟增長將逐漸恢復正常化。

世邦魏理仕：舖位酒店值博率高



●世邦魏理仕甄浚岷認為，零售舖位及酒店在通關後將隨即反彈，並預期工廈將繼續受投資者追捧。

價跌勢已接近見底，購入舖位及酒店物業的價值博率較高，首季已有投資者率先入市。

「已經跌到好殘」

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事兼主管甄浚岷表示，寫字樓及商舖物業租金及售價「已經跌到好殘」，接近見底。他認為，目前最值博的範疇為零售舖位及酒店，預計通關後，此兩類物業走勢也將隨即反彈，並預期工廈將繼續受投資者追捧。

商舖方面，空置率在去年第四季錄得2.5個百分點下跌後，今年首季再次攀升2.1個百分點至17.8%。尖沙咀區在所有地區中空置率最高，達21.7%。同時，核心零售區中的部分商舖仍以短期租約租出，突顯目前租用的脆弱性。首季租賃活動主要由餐飲業和休閒時裝品牌帶動。

世邦魏理仕商舖資深董事溫運強表示，零售業普遍變得更為樂觀，一些針對本地市場的行業，如超級市場、休閒時裝和教育等，正積極把握時機以取得更優惠的租賃條件和更優越的位置。

甲廈淨吸納量續負

寫字樓方面，甲級寫字樓新租賃活動在今年首季按季增長26.8%，達84.05萬方呎。整體甲級寫字樓市場首季淨吸納量錄得負28.9萬方呎，連續第六季出現負數，較去年第四季淨吸納量的負24.51萬方呎略為遜色。

甲級寫字樓整體租金下跌速度放緩，按季下跌3.3%。中大環區租金首季按季下跌3.2%，相較去年第四季按季下跌6.0%為輕。尖沙咀區租金錄得最大跌幅，季跌5.5%，空置

率亦升1.8個百分點，為所有分區中升幅最高。

世邦魏理仕辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，空置率問題仍然將使甲級寫字樓租金於今年持續受壓，預計今年租金全年累見5%至10%跌幅。

貨倉空置率改善

工廈方面，強勁的按年貿易增長為工業物業的租賃市場帶來動力。貨倉空置率從去年第四季末的3.6%下降至今年首季的3.2%，而貨倉租金按季微升1.1%，扭轉過去四季下降趨勢。世邦魏理仕工業及物流資深董事黎尚文表示，租戶需求的增加，以及投資者戰略性收購工廈，加上政府推出以標準金額徵收工廈重建的土地契約修訂補地價先導計劃，有機會進一步減少現有工業樓面的存量，對工廈租戶帶來影響。

深水埗舊樓申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)深水埗海壇街有舊樓向土地審裁處強拍申請。文件顯示，申請強拍的地段為海壇街227B及227C號，現為1幢樓高6層的舊樓(地下為商店)，大業主已收購約82.3529%業權。物業在1960年落成，樓齡61年，符合八成強拍門檻，測量師對物業估值超過1億元。文件指，強拍地段涉及17個住宅單位及2個零售商

店，申請人已持有當中15個單位及1間舖位。地盤面積約2,322方呎，位處「住宅(甲類)6」用途地帶，若以9倍地積比率發展商住物業，可建樓面約20,898方呎。今次申請人為「添源有限公司」，據領航集團官方網頁顯示，項目由他們負責進行收購。由於項目旁邊223至227A號亦具發展潛力，市場估計整個地盤或將合併發展，地盤亦可擴至近萬呎。

上季滬新樓成交4年最多

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)儘管調控新政頻出，上海購房需求仍然強勁。仲量聯行在滬最新發布的報告顯示，今年首季上海一手商品住宅成交量環比上漲6.4%至321萬平方米，為2016年第四季以來季度最高成交量。同時，高端住宅市場成交量也達到892套，較上一季度增加301套。

上海首季接連出台樓市調控新政，包括夫妻離異3年內購買商品住房，其擁有住房套數按離異前家庭總套數計算；完善新建商品住房公證號選房制度，優先滿足「無房家庭」；提高二手房交

易免徵增值稅門檻等。

調控出招 開發商推盤放緩

該機構觀察，新政出招後，首季開發商普遍放緩推盤速度，受到新房搖號積分制出招及農曆新年假期影響，季內上海一手商品住宅新增供應跌60%至97萬平方米；期內無高層一手住宅項目入市，季內相關價格保持穩定。二手價格增速環比放緩0.2個百分點至3.3%，其中大部分增長來自於新政出招之前。該行又預計，今年上海一手住宅市場仍將保持健康銷售勢頭。



●按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

大灣區一手物業承造按揭須知(下)

上回提及於本港銀行承造大灣區一手物業按揭的基本資訊，包括可覆蓋之地區、按揭計劃、息率，以及所需費用等。今回筆者將繼續講解申請有關物業的所需文件以及一般申請流程。

承造大灣區一手物業按揭，需要向銀行提供指定文件，包括：
1.個人證明如香港身份證以及港澳居民來往內地通行證(回鄉證)；

2.收入證明如最近3個月的銀行出糧記錄、最近一年的稅單或僱傭合約，如自僱人士則需要提供公司銀行賬戶記錄、經會計師核實審計報告、稅單以及公司查冊；
3.住址證明如最近3個月的銀行月結單、水費單或電費單；
4.婚姻狀況證明；
5.物業銷售合同以及支付首期的證明文件。

有關承造按揭程序，與承造本地物業有所不同，一般可參考以下流程：
1.客戶於本地承辦大灣區按揭之銀行申請按揭，同時提交所需文件；
2.銀行進行文件審批以及查核客戶之信貸記錄；
3.申請批核成功後，銀行發出確認書通知客戶；
4.客戶於本港律師樓進行樓按交易，律師準備法律文件，並在內地

公証律師的見證下，簽署授信函及抵押合同；

5.客戶於銀行指定的內地結匯行開立結匯賬戶或由內地律師安排結匯；
6.內地律師到當地的不動產登記中心辦理抵押登記；
7.完成登記後，內地律師行通知客戶，並於客戶確認後，安排放款至客戶於內地開立的結匯賬戶；
8.內地律師將所有有效文件移交至貸款銀行保管。大灣區各城市房策有所不同，每間銀行對於按揭申請上的流程亦有差異，買家事前可先向銀行及專業按揭中介公司作諮詢及協助，以令交易順利完成。

攜程傳定價268元 低上限19%

香港文匯報訊(記者 岑健樂)攜程(9961)公開招股昨日截止，據路透社旗下IFR引述知情人士透露，攜程將以每股268元定價，集資逾84.7億元。攜程定價較上限價333元低65元或19.52%，亦較周一美國預託證券(ADR)收市價35.2美元(折合約274.56港元)折讓約2.39%。攜程將於4月19日掛牌上市，聯席保薦人為摩根大通、高盛與中金公司。