

新盤越起越細 樓價越賣越貴

旺角千望172呎 折實賣414萬

市區新盤戰升溫，樓價貴又住得細的納米盤加入搶客。內房企遠洋集團旗下樓花期近兩年的旺角煙廠街千望昨公布首張價單共30伙，扣除最高15%折扣，折實平均呎價22,544元，相比同樣主攻上車客的同區新盤旺角山東街ONE SOHO首批折實平均呎價21,538元高約4.7%，亦略高於同區二手呎價，惟因其單位面積細而拉低入場費，203方呎開放式戶折實入場397.8萬元。然而，首批實用面積只有172方呎的最細開放式單位，折實價其實都要414萬元，折實呎價達24,067元。發展商更提供八成一按助上車。

● 香港文匯報記者 梁悅琴



● 王維榮(左)稱，千望首張價單為「城芯起動價」。右為遠洋集團香港常務副總經理楊樂宇。

遠洋集團助理銷售總監王維榮形容，千望首張價單為「城芯起動價」，首批30伙包括12個開放式單位、15個一房單位及3個一房連書房單位，實用面積172至318方呎，扣除最高15%折扣，折實價397.8萬至713.2萬元，227方呎一房折實入場529.55萬元，318方呎一房連書房折實入場702.95萬元。

提供八成一按助上車

發展商提供「建築分期付款計劃」(依照訂價減4%)、「現金或即時按揭付款計劃-180天成交」(依照訂價減7%)、「現金或即時按揭付款計劃-420天成交」(依照訂價減5.5%)及「超級第一按揭計劃-180天成交」(依照訂價減4.5%)付款方法。其中「超級第一按揭計劃-180天成交」的一按達80%，貸款期達25年，全期按息為P-2.75%(P為5.25%)。

呎租料逾60元吸收租客

現時旺角區二手呎價約18,731至21,945元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，旺角千望首張價單訂價吸引，較同區二手屋苑有折讓，加上折實入場價僅需397.8萬元，屬今年市區盤首見，首批單位折實價全數低於800萬元，

可承造較高成數按揭，料千望日後每呎實用租金有機會高逾60元，可吸引上車客及投資收租客入市。

同區ONE SOHO收逾1100票

同區收票中的ONE SOHO反應持續理想，消息指，截至昨晚累收逾1,100票，以本週六發售168伙計，超額登記5.54倍。發展商之一信和置業集團聯席董事田兆源表示，ONE SOHO將於明日下午3時截票，入票者以年輕買家為主，約七成為30至35歲人士。

經絡按揭轉介營運總監張穎儀表示，該行為該盤客戶提供的「置抵高成數H按優惠」，全期按息低至H+1.3%，上限低至P-2.75%，封頂息率為2.5厘，現金回贈高達1.2%，另特享高息戶口。他指出，近日拆息已跌穿0.1厘，以昨日(4月28日)之1個月銀行同業拆息0.09厘計，實際息率不足1.4厘，相比去年同期仍需以封頂息率2.5厘供款，已「減息」超過1厘。

THE HENLEY I 今日開價

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 將於今日公布首張價單至96伙，包

括一至三房戶，將提供85%一按，個別單位考慮提供高於85%一按，明日對外開放示範單位及收票，最快本週末加推，特色戶或會同步推出招標，有機會下周開賣。

林達民指出，THE HENLEY I 屬於啟德首個擁有體育園及維港景色的項目，與同業區內已開售樓盤有所不同，近期已接獲不少查詢，對銷情非常有信心。他稱，項目會所 CLUB HENLEY 的面積逾3.2萬方呎，綠化園林面積逾3萬方呎，劃分6個主題區域，包括有互動燈飾、35米室外泳池、中央位置設有佔地約900呎的健身花園，設有戶外健身裝置 HENLEY TREE。

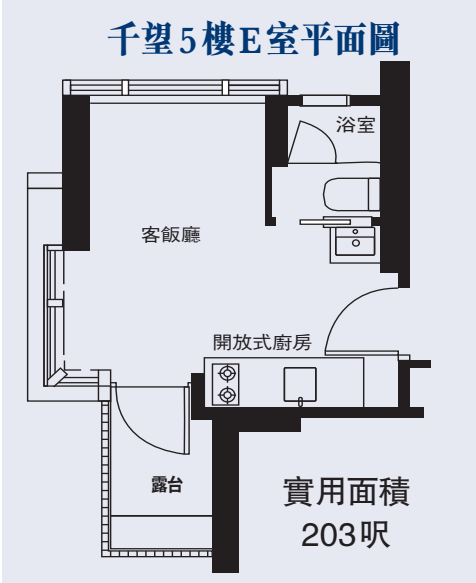
GRANDE MONACO 周日賣37伙

會德豐地產旗下啟德 GRANDE MONACO 趁勢推銷下單位，於周日(5月2日)公開發售11伙，實用面積由446至501平方呎，全屬兩房單位，折實價1,137.7萬至1,253.5萬元，折實平均呎價25,529元。另推出26伙特色戶同日招標發售。

同系藍田 KOKO HILLS 推出「母親節『置』愛家庭大賞」，買家於5月2日至5月9日期間，直接經發展商購入指定2房單位，即可獲得額外1.5%優惠。

單位數目	30伙
實用面積	172至318方呎
售價	468萬至839萬元
平均呎價	26,522元
最高折扣	15%
折實價	397.8萬至713.2萬元
折實平均呎價	22,544元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



加多利軒	22,160元
逸新	21,945元
別樹華軒	19,669元
SKYPARK	18,731元
麥花臣匯	18,359元
勝利道1號	17,446元

ONE SOHO	
2021年4月首批65伙	折實平均呎價：21,538元
本木	
2020年11月首批50伙	折實平均呎價：23,928元
傲寓	
2020年9月首批50伙	折實平均呎價：20,934元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



● 林達民(左)表示，THE HENLEY I 屬於啟德首個擁有體育園及維港景色的項目，對銷情非常有信心。



● 封海倫預計大手買家看好港島南鐵路盤的優厚潛力，打算購買多個單位用作長線投資。

晉環收逾4,600票 超額逾18倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)路地地產平安不動產及港鐵合作的黃竹坑站港島南岸晉環首輪以價單發售的240伙將於今日截票，路地地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，截至昨日下午7時，短短5天已錄得逾4,600個認購登記，以首批240伙計算，超額逾18倍。

她指出，入票人士當中，若以地區分布計，港島區客人佔70%、九龍區佔20%，其餘為新界區。當中

不乏大手買家，佔整體接近30%，預計是看好港島南鐵路盤的優厚潛力，打算購買多個單位用作長線投資。

該批單位於本週六發售，同日以招標形式推出10個高層優質單位，將於5月3日截標。

御海灣II 累收逾1200票

同樣於本週六發售的屯門御海灣II 次輪84伙，其中74伙以價單發售，

消息指，截至昨日下午6時累收逾1,200票，超額登記15.2倍。

新地代理業務部總經理張卓卓表示，隨著大灣區的發展，屯門區變天在即，配合各項大型基建的發展與規劃，御海灣II 位處粵港澳一小時生活圈中心，坐擁多元便捷的地利優勢，連繫龐大經濟潛力；項目又為最接近屯赤隧道的最新住宅發展項目，受惠屯赤隧道、升值及發展潛力無限，勢必成為自住及投

資客熱選。

21 BORRETT ROAD 周日標售1伙

此外，長實旗下半山波老道 21 BORRETT ROAD 第1期加推1伙標準單位於周日(5月2日)招標發售，單位為19樓1號單位，實用面積2,945平方呎。根據招標文件顯示，該單位每月管理費為30,780元，每呎約10.5元；另每季地稅涉及17,190元。

中國經濟

業績加持 A股新能源車板塊領漲

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導) 周三滬深A股震盪上行，強勁業績支撐新能源汽車和醫藥衛生股領漲，投資者亦在觀望內地的宏觀經濟政策。滬綜指收報3,457點，漲14點或0.42%；深成指報14,398點，漲134點或0.94%；創業板指報3,050點，漲64點或2.16%。兩市共成交7,881億元(人民幣，下同)。

寧德時代大漲5.3%

全球最大的新能源汽車電池製造商寧德時代早前宣布其2020年淨利潤增長

了22%，公司股票昨天上漲5.3%。中證新能源汽車指數漲2.58%，滬深300醫藥衛生指數收升2.11%。釀酒板塊整體拉升4%，古越龍山、青青稞酒、海南椰島、伊力特、會稽山等個股漲停。電信、軟件、船舶製造等板塊位居跌幅榜前列。

有機構提醒需防範風險，五一小長假前或難有大行情，節後將進入業績空窗期，機構重倉股持續反彈後壓力增加。

釀酒板塊後市看好

容維證券認為，近期滬指多次試探衝

擊，都沒能衝破壓制，而指數向下的調整空間也非常有限，所以後期仍將圍繞半年線震盪擇機上攻。整個釀酒板塊經過風險釋放後重拾升勢，特別是年報和一季報預增品種持續走強，重獲資金關注，後期仍然具有較大上升空間。

不少機構預計，節前市場應當難有大行情。光大證券指，長假後市場將進入一季報後的業績空窗期，機構重倉股在持續反彈後壓力增加，但博奕加劇不改整體緩慢修復趨勢，投資者所期待的超預期變化因素出現前，平靜期的市場料將波瀾不驚。



● 滬指昨收報3,457點，漲14點。資料圖片

中海外首季經營溢利升一成

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 中國海外(0688) 昨公布首季經營業務收入增加31.9%至272.8億元(人民幣，下同)，經營溢利升10.3%至61.8億元。首季實現合約物業銷售額為894.1億元，增長49.7%，主要因為受疫情影響，去年同期基數較低。期內在內地7個城市新增8幅土地，新增總樓面面積184萬平方米，總地價為176.3億元。截至3月底，銀行結餘及現金為900.6億元，淨借貸比率為40.1%。該股昨收報19.54元，跌0.1%，成交額3.97億元。

樓市料維持穩定

集團續指，今年第一季度，隨着新冠疫苗的普及，歐美地區寬貨幣政策，全球經濟加快復甦進程，但不確定因素仍然存在，金融市場波動風險猶在。內地經濟強勁反彈，經濟增速達雙位數，貨幣政策以「靈活精準」為導向。房地產市場堅持「房住不炒」，中央政府繼續推行「穩地價、穩房價、穩預期」以及「兩集中供地」等政策，旨在引導房地產行業平穩健康發展。香港住宅市場在疫情持續反覆下，維持價量齊穩，土地招標市場氣氛熱烈，預期香港樓市將繼續保持穩定。

MSCI 明晨推中國主題指數

香港文匯報訊 全球證券指數發布商MSCI 明晨宣布推出 MSCI 中國主題指數系列，旨在協助投資者在瞬息萬變的環境下掌握影響股票表現的中國長期結構性變化。MSCI 明晨稱，新推出的20項指數涵蓋三大趨勢類別，包括變革性技術、社會與生活方式及環境和資源。普遍預期這些趨勢將對全球經濟和社會造成深遠影響。

助掌內地經濟大趨勢

其設計的首套針對特定國家的主題指數可以幫助投資者更好地掌握中國科技、環境、社會和生活方式的長期結構性變化。MSCI 明晨亞太地區指數解決方案研究部主管魏震表示，主題投資就是專門為抓住大趨勢而設計。中國在3月正式發布「十四五」規劃，側重於高

質量可持續發展，同時中國經濟繼續轉向依靠國內消費和創新，降低對出口的依賴。

中美科技戰開打後，美國已經以安全為由拉黑了一批中資科技公司。不過，指數產品亞太主管 Doug Walls 表示，MSCI 明晨的工作就是為投資者創建工具，「至於那些(強國)競爭，我們並不持觀點。」

採基於規則方法確定主題

MSCI 明晨使用基於規則的方法來確定主題，並對公開披露的資料採用自然語言加工和機器學習加以處理，用來評估大趨勢和股票之間的聯繫。例如，一項被稱作未來出行的指數，其成分股就包括叫車公司、汽車電池生產商和自動駕駛技術開發企業。