

母親節好媽媽助兩愛女上車

千六萬買 THE HENLEY I 兩伙 代付 170 萬首期

「世上只有媽媽好」。昨日適逢母親節，不少子女都帶阿媽去飲茶或送鮮花孝敬媽媽，不過昨日就有廿四孝媽媽楊太送了兩層樓畀兩個乖囡，涉資約1,600萬元，兩個楊小妹真是過了個難忘的母親節。至於剛過去的周六、周日，新盤火爆延續，兩日共沽出約426伙，為新盤市場連續兩個星期的周末都錄逾400宗成交。

●香港文匯報記者 周曉菁



楊太認為市區大型新盤選擇較少，且人口密集居住環境一般，啟德環境、交通都比較上乘。她女兒覺得啟德較多年輕人居住，低座環境較佳，比較鍾意。圖為楊太一家。
香港文匯報記者 攝

剛過去的周末兩新盤輪番上場，周六黃竹坑站上蓋晉環次輪推出的180伙即日沽清，昨日恒地發展的啟德 THE HENLEY I 公開發售首輪 196 伙，截至昨日傍晚6時，項目已沽出137伙，佔可發售單位約七成。連同周六售出逾265伙新盤單位，母親節周末新盤共賣出約426伙，連續兩個星期的周末都錄逾400宗成交，新盤熱浪迫人。

母親節是不少孝子女表達心意的好時機，但昨日就有阿媽別出心裁，反動女兒上車置業。家住新界的楊太稱，以總價約1,600萬元，為兩個寶貝女兒各買 THE HENLEY I 一伙低層一房單位當禮物，「會幫手支付約170萬元首期」，之後由她們自己承擔月供。為何選址啟德，楊太認為市區大型新盤選擇較少，且人口密集居住環境一般，啟德環境、交通都比較上乘。女兒在一旁補充，覺得啟德較多年輕人居住，低座環境較佳，比較鍾意。

大手客 5529 萬連掃 3 單位

THE HENLEY I 現場昨日不多多組大手客置業。現住馬鞍山的張女士，斥資2,700萬元購入一望體育園景的三房單位，為23A室共889呎。她笑稱對恒地的樓盤頗有信心，雖然是首次置業，「仍未決定買嚟收租或自住」。恒地營業（一）部總經理林達民透露，昨日A組有買家斥5,529萬元

購入3個單位，3單位均為兩房連衣帽間及儲物房間隔，實用面積546平方呎，望啟德體育園及維多利亞港景。

此外，中原的頭籌買家據稱來自九龍豪宅客，斥資約2,500萬元購入 THE HENLEY I 2 伙中層兩房連衣帽間單位。該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，本月一手成交暫已錄得逾900宗交投，相信周一有機會破1,000宗，本月全月更有機會突破2,500宗近年新高位。

本月一手成交料逾二千伙

美聯亦有大手客一口氣購入 THE HENLEY I 兩伙「大2房」單位，打算作投資用途，合共涉資額約3,100萬元，買家睇好項目呎租可達約60元水平，料回報率近3厘水平。美聯住宅部行政總裁布少明亦睇好5月一手和二手市場，相信樓價已步入升軌，他認為5月份首兩個星期的周末新盤市場「百花齊放」，為本月新盤市場注入動力，料全月一手成交有機會錄得逾2,000伙水平，較上月大升1倍，二手樓價續升。

THE HENLEY I 料短期加價加推

發展商則透露，THE HENLEY I 料短期內加推，預告將有一定加價空間，THE HENLEY I 首批發售單位的平均呎價為26,448元。市場消息指，截至下午6時，已揀選單位137伙，當中29伙兩房連衣帽間戶型率先售罄。

昨日適逢母親節，THE HENLEY I 特別為買家送上康乃馨，祝賀他們選購心儀物業，共度佳節。圖中為林達民。



豈會人人有富媽媽 青年置業難過登天



有好媽媽於母親節付首期買樓送兩女兒，成為城中熱話。上述故事的兩位主角的確是幸運兒，香港大部分年輕人都沒有兩位小妹妹這麼幸福。香港樓價長期高企，年輕人難置業人所皆知，不少情人因而推遲結婚計劃，或者婚後繼續分開居住。立法會秘書處早前發表的一份報告，其中就提及35歲以下的年輕人的置業比率，由1997年時佔22.1%，到2019年急速萎縮至7.6%；港人首次置業的平均年齡，到2019年已推遲至44歲。

首置平均年齡已推遲至44歲

根據立法會秘書處《自置居所對香港社會經濟的影響》報告，顯示本港近十多年的自置居所比率每況愈下，樓價在2004至2019年期間急升近4倍，自置居所比率亦

由54%回落至51%，遠低於全球其他發達城市普遍60%的水平，以台灣及新加坡為例，相關比率更高達85%及90%。由於樓價升幅遠超同期工資升幅，年輕人愈來愈難上車。報告顯示，35歲以下的年輕人士於1997年成為自置業主的機會較高，當時有多達19.81萬名這類年輕戶主，佔自置戶主總數的22.1%；不過，在置業負擔能力不斷惡化下，相關數字到了2019年已大幅縮減至僅9.82萬人及7.6%。根據調查，首次置業人士的平均年齡，於2019年已推遲至44歲。

十年新增住戶 75%租樓

而與之對應的是，上車難令近年全港租戶大幅增長。在1997年至2008年期間，全港住戶增加35.41萬戶，當中自置居所有33.67萬戶(包括私樓及公營房屋)，佔新增住戶比率高達95%。然而去到2009年至

2019年，有關比率近乎「倒轉」，新增的33.5萬戶中，自置居所跌至8.02萬戶或24%，租戶比率則大增至25萬戶或75%。而25萬個租戶中，更有約9.27萬戶居住在環境較差的劏房內，情況令人關注。

引發無望感 成社會不穩因素

本港基尼系數於2016年擴闊至0.539，居於全球最高之列。最近一項調查顯示，本地富裕人士(淨值超過1,000萬港元)的資產中，多達五分之四是以物業形式持有，而過去10多年，私樓的淨增量大多由投資者持有，並放租予租戶。「有樓」與「無樓」人士正不斷擴大財富差距，雖然普通租戶也可努力儲蓄置業，但單憑工資較難與其他買家競爭。置業困難令年輕世代瀰漫負面情緒，極高昂的物業價格引發的「無望感」，是近年社會不穩的其中一個潛在因素。
●記者 岑健樂

晉環加推 160 伙 開放戶 958 萬入場



●晉環兩輪銷售累沽426伙，套現逾90億。圖為封海倫。

香港文匯報訊(記者 周曉菁)港島南黃竹坑上蓋「SOUTHLAND 晉環」銷售火爆，於剛過去的周六次輪銷售180伙再度即日沽清，兩輪銷售僅8天便售出426伙，套現逾90億元。發展商路地產再接再厲，為回應市場需求，昨加推第4號價單，合共有160伙，且首次推20個開放式單位。

路地地產銷售及市場推廣總監封海倫昨表示，今次加推第4號價單，推出160伙，包括20個開放式單位、20個1

房單位、70個2房單位(約44%)，以及40個3房單位和10個4房單位。實用面積由289平方呎至1,135平方呎，其中開放式單位更為項目首度推出的戶型。第4號價單扣除最高折扣18%，折實價由958.1萬元至3,972萬元，折實呎價由30,610元至38,698元。

均呎價3.4萬 較首價單高14.5%

整張價單之折實平均呎價為33,980元，較首張價單折實平均呎價約29,689元，加價14.5%，較3號價單折實平均呎價33,103元，高約2.6%，發展商稱加幅主要反映景觀及坐向等因素。據悉，最低價格單位為第1座(1B)6樓B單位，實用面積290平方呎，屬開放式戶型，扣除最高折扣18%，折實價958.1萬元，折實呎價為33,038元。

封海倫透露，除計劃於進行第三輪銷售外，項目現時仍有8個4房單位正進行招標發售，並於今日截標，亦有機會短期內推出更多特色戶繼續以招標形式發售。

新盤搶客 十大屋苑二手成交減

香港文匯報訊(記者 莊程敏)新盤銷情熾熱搶去市場焦點，二手成交略放緩。據四大代理行十大屋苑，在剛過去周六及周日二手交投普遍錄得按周跌幅。中原地產表現相對較好錄得17宗成交，與前一個周末成交量相同，連續12周錄得雙位數水平。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，疫情放緩受控，買賣雙方維持樂觀情緒，業主於旺市下叫價硬淨，加上市場上筭盤或優質放盤短缺，而且新盤亦搶去市場焦點，令二手成交速度略為放慢。

據美聯物業分行統計，剛過去的母親節周末10大藍籌屋苑合共錄得約17宗買賣成交，按周回落約19%，惟仍連續12個周末錄得雙位數水平。至於按15大屋苑計算，則錄得約19宗買賣成交，較前一個周末下跌約29.6%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤表現暢旺，5月首兩個周末大量購買力爆發。港九多盤齊推，其中黃竹坑晉環次輪180伙再度即日沽清，啟德 THE HENLEY I 銷情亦見熾熱，更錄得創區內新高呎

價紀錄的成交，購買力持續湧現，惟本周末10大屋苑成交仍維持雙位數，可見積存置業剛需龐大，樓市氣氛持續向好。

整體樓市旺 二手市場仍看好

利嘉閣在過去兩日十大指標屋苑累錄16宗二手成交個案，按周下跌11%。九龍區表現最好，錄得6宗成交，按周上升20%；而新界區共錄得5宗成交，按周減少44%；港島區則同樣錄得5宗成交，按周增加25%。港置兩日合共錄10宗成交，按周升近11%，重回雙位數。太古城表現最為理想，共錄5宗成交；其次為西九四小龍及維景灣畔，各錄得2宗交投；最後為錄得1宗成交的港灣庭，其餘6個屋苑則未有錄得成交。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽亦表示，近日各區新盤「百花爭艷」，買家入市意慾高漲，無懼疫情，儘管適逢母親節周末，部分市民慶祝節日，導致個別二手屋苑睇樓量按周輕微下跌，惟交投量仍錄得輕微

升幅，可見剛需強勁。馬泰陽預計，短期內一手新盤將成市場重點，在整體樓市暢旺的情況下，相信二手市場後市仍看好。

太古城第一城均現高價成交

另外，二手破頂潮持續，美聯分行表示，該行剛促成太古城一宗582呎兩房戶租約成交，投資客斥1,280萬元意頭價承接，2010年貨升值近1.3倍。原業主叫價約1,330萬元，減價後以1,280萬元成交，折合實用呎價約為21,993元，並創同類型單位近期高價。原業主於2010年以約566萬元購入上述物業，故是次轉手獲利約714萬元，物業升值約126%。沙田第一城一個自製1房以627萬元沽出，亦為同類單位新高價。該單位為23座高層C室，一個實呎327單位，原為2間隔，現改為1房，單位於4月下旬以630萬元放盤，現微減3萬元，以627萬元易手，實用呎價19,174元。原業主於2012年以328萬元購入，持貨9年獲利299萬元，單位升值91%。

港股料續牛皮 看北水 A 股表現

港股近期留意事項

- 香港與環球新冠肺炎疫情最新發展
- 內地公布通脹率與PPI數據
- 美國公布通脹率數據
- 美國公布零售銷售數據
- 美國與歐元區公布工業生產數據
- 歐洲央行公布議息會議記錄

製表：香港文匯報記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)「五窮月」開局首周，港股波幅不大，不過上周五美國道指再創歷史新高，另外，中美兩國分別於本周二及周三公布通脹率數據，對於上述消息，有分析員認為它們對本周港股的影響有限，除非A股表現轉強，否則短期內港股表現將繼續牛皮，恒指波幅介乎28,200點至29,000點。另有分析員認為港股或難逃「五窮六絕」魔咒，恒指於6月或之前，有機會下試27,500點。

上周五美國三大指數全線上升，道

指升229點，收報34,777點，標普與納指分別升30點及119點。ADR 港股比例指數收報28,708點，升97點。在美上市的恒指成份股普遍上升，騰訊(0700)ADR 折合報607.14港元，升1.19%；美團(3690)ADR 折合報286.56港元，升1.33%；友邦(1299)ADR 折合報101.87港元，升0.36%。港交所(0388)ADR 折合報456.94港元，升0.56%。

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍昨接受香港文匯報訪問時表示，美國道

指再創歷史新高，與中美兩國公布通脹率數據，對港股表現影響不大。她表示除非「北水」淨流入明顯增加，加上A股表現轉強，令投資氣氛改善，否則港股表現或將繼續牛皮，恒指波幅介乎28,200點至29,000點。

恐難逃「五窮六絕」 下望27500

金利豐證券研究部執行董事黃德几則認為，現時正值「五窮月」，加上A股在五一黃金周假期後的表現不太理想，因此他看淡港股後市。他認為港股或難逃「五窮六絕」魔咒，恒指於6月或之前，有機會下試27,500點。由於現時環球通脹率有上行壓力，因此他認為投資者可留意具相關概念的銅礦與鋼鐵股。

