

提價加推 108 伙 平均呎價 2.38 萬

觀塘凱匯 1 期 周五推售 165 伙



●信和置業副主席黃永光(左四)表示，好開心同事為凱匯投入好多心機。
記者梁悅琴攝

觀塘凱匯 1 期加推價單資料

單位	108伙
面積	452-880方呎
售價	1,151.7萬-2,586萬元
最高折扣	15%
折實價	978.94萬-2,198.1萬元
折實呎價	20,621-25,336元
折實平均呎價	23,882元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



●凱匯為市建局最大型重建項目，地盤面積 234,160 方呎，提供包括公共綠化公園等設施。
香港文匯報記者梁悅琴攝

新盤銷情回勇，發展商爭相推市區盤吸客。已屆現樓的觀塘凱匯 1 期輕微提價下加推 108 伙，折實平均呎價 23,882 元，452 方呎折實入場 978.94 萬元，並於本周五發售 165 伙。同屬東九龍、啟德 MONACO 昨亦加推最後 30 伙，折實平均呎價 25,401 元，區內 THE HENLEY I 則計劃日內加推。另一邊廂，黃竹坑港島南岸晉環落實本週六發售第三輪 168 伙。

●香港文匯報記者 梁悅琴

信置夥華置及市建局合作發展的觀塘凱匯剛開始發信通知小業主收樓，項目地盤面積 234,160 方呎，可建樓面逾 185 萬方呎，包括 4 幢共有 1,999 伙的住宅項目凱匯，設有商場及全港首個智能空調巴士站。信和置業副主席黃永光昨日親自帶前觀塘區議會主席陳振彬參觀凱匯，其間遇上記者時表示，好開心與華人置業合作發展這個市區重建局最大型的重建項目。

黃永光：新舊共融全新面貌

他又提到弟弟 ALEX (黃永耀) 於 2014 年加入集團工作，當年 9 月 1 日與華置合作中標此項目，當日正好是 ALEX 的生日，覺得這是弟弟帶來的生日禮物。經歷 7 年發展，他好開心同事為凱匯投入好多心機，如今項目落成，為區內引入新舊共融全新面貌。

信置營業部集團聯席董事田兆源表示，凱匯

共有 1,999 伙，至今已售 1,748 伙，套現 220 億元。他坦言，不少買家趁恢復通關前趕入市，5 月至今凱匯已售 33 伙，套現 5.3 億元。凱匯 1 期昨晚亦加推 108 伙，面積 452 至 880 方呎，折實平均呎價 23,882 元，比之前推售中單位輕微加價，主因不少為高層單位，折實價 978.9 萬至 2,198.1 萬元。同時，落實本周五推售 165 伙，其中 50 伙招標發售。

田兆源補充指，項目每呎管理費 3.94 元，會所設施包括室內外泳池、健身室、宴會廳及室內運動場。商場由市建局持有作收租，管理及招租則信置負責。

MONACO 盡推最後 30 伙

另一邊廂，會德豐地產旗下啟德 MONACO 昨亦趁勢加推最後 30 伙，全部為三房一廁連儲物房，面積 678 呎，平均呎價 31,553 元，扣除最高 19.5% 折扣，折實平均呎價 25,401 元，折實入場 1631.9 萬元。

該批單位於本週六以先到先得發售。

此外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德 THE HENLEY I 最快日內加推海景及低座單位，最快下周次輪銷售。項目已售 138 伙，套現約 17 億元。他稱，該盤投資逾 7,000 萬元引入快速機械人、清潔及消毒機械人和行李機械人等，為住戶提供服務。

晉環周六將售 168 伙

港島南區新盤亦掀混戰，路勁夥平安不動產及港鐵合作發展黃竹坑港島南岸晉環落實本週六進行第三輪銷售 168 伙，當中 160 伙以抽籤形式發售，另外 8 伙於本週六起招標，下周一截標，包括首推 4 伙複式單位，面積 1,292 方呎。

逸南上載售樓書

恒基地產旗下樓花期約 17 個月的鴨脷洲

逸南昨上載售樓書，預計本月內開售。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，逸南共有 138 伙單位，設有開放式及一房戶型，前者面積介乎 183 至 186 方呎，後者面積 242 至 264 方呎。另外，高層設有 4 伙特色單位，面積為 300 至 334 方呎，連 62 至 140 方呎平台，其中 2 伙另連 218 方呎天台。

瓏珀山招標售出 5 伙

新盤成交方面，新地旗下沙田瓏珀山招標售出 5 伙，當中 Crown Tower 25 樓 A 單位，面積 1,502 方呎，成交額 3,084.8 萬元，呎價 20,538 元，創標準分層單位成交額新高。

至於恒地旗下元朗尚悅·天城以 2,487.8 萬元售出 11 號屋連一個車位，面積 1,777 方呎，另有天台 431 呎等，呎價 14,000 元。

首季動工量 145 伙 26 年同期新低



●今年首季共有 10 個私宅項目落成，涉及 2,249 伙。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新冠肺炎疫情影響發展商施工進度。屋宇署公布，3 月動工量只有 60 伙，雖較 2 月「零動工」稍有改善，但綜觀今年第一季累積動工量只有 145 伙，創 2008 年第 4 季錄得 120 伙低位以來的 49 個季度新低，以及 26 年以來同期新低。

首季 2249 伙私宅落成

落成量方面，3 月全港共有 3 個項目，共 998 伙私宅單位落成，包括大埔白石角逸瓏灣 8(528 伙)及屯門掃管笏 OMA OMA(466 伙)等，較 2 月的 783 伙增加 27%。總結今年首季共有 10 個項目，涉及 2,249 伙私宅落成。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，雖然首季私宅落成數量僅佔估署全年預測的 18,230 伙約 12%，惟預計一些大型項目可在年內取得入伙紙，估計全年落成量可達 1.6 萬

至 1.8 萬伙水平。屋宇署同日公布，3 月共批出 22 個建築圖則，包括不少大型住宅項目。

港島南岸 4 期圖則獲批

其中，由嘉里、信置及太古地產發展的港島南岸 4 期在 3 月獲批圖則，獲准興建 2 幢 35 層高(3 層平台之上)的住宅連康樂設施的物業，涉約 637,958 方呎樓面。另外，莊士機構旗下中環結志街 16 至 20 號，獲准建 1 幢 26 層高(1 層地庫之上)的商住物業，住用及商業面積分別約 28,396 及 6,544 方呎。

屋宇署亦批出兩個工廈發展，其中英皇荃灣國瑞路 45 至 51 號，准建 1 幢 20 層高(在 1 層地庫之上)新式工廈，涉及 14.5 萬方呎。羅氏地產持有的荔枝角道 822 號項目，准建 1 幢 27 層高(4 層地庫之上)的商廈，涉及 20.43 萬方呎。

北角城市兩房雙破頂

香港文匯報訊 港島兩房單位不乏承接力，買家遇心儀單位加快入市步伐。世紀 21 北山北地產營業董事嚴智賢表示，新近錄得北角城市花園成交，單位為 7 座中層 C 室，面積 596 方呎，2 房兩廁，座向南面，望園景，獲區外換樓客以 1,172 萬元承接，呎價 19,664 元，造價及呎價創該屋苑同類單位新高。

另外，家庭客置業態度也轉積極，中原地產朱偉雄表示，該行新近促成東涌東環 5A 座高層 05 室成交，面積 468 方呎，兩房兩廁，裝修屬原裝，保養仍然新淨，享海景，叫價 758 萬元，微減 8 萬元，以 750 萬元易手，折合呎價 16,026 元，屬同類兩房單位新高價。

朱偉雄指，買家為家庭客，首次置業，見東涌樓價升幅對比其

它地區相對溫和，樓價仍屬低水，預算斥資 700 萬元入市，見上址屬優質盤，最終加碼承接。

中低價成交再破頂

另一方面，香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處最新資料顯示，4 月逾 500 萬至 1,000 萬元二手住宅(主要反映 3 月市況)錄 3,997 宗註冊，較 3 月增加 7.4%，再創有記錄新高。相較整體二手住宅 4 月錄 6,510 宗註冊，較 3 月增加 6.1%，逾 500 萬至 1,000 萬元註冊跑贏大市，故其佔整體二手住宅註冊量由 3 月約 60.6%，增加約 0.8 個百分點至 4 月 61.4%。

屋苑來看，嘉湖山莊註冊量雖按月減少約 3.2%，但仍以 60 宗逾 500 萬至 1,000 萬元二手住宅註冊居首。



●北角城市花園 2 房單位獲區外換樓客以 1,172 萬元承接。 資料圖片

上月辣稅總收入回落

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 近月樓市熾熱，帶動住宅交易稅收增加，稅務局公布 4 月辣稅收入，其中涉及樓價 15% 的新住宅從價印花稅錄得 239 宗及 6.545 億元，雖然按月回落 17.9% 及 7.5%，但所涉稅收仍大幅高於今年首兩個月的 3.4 億至 3.7 億元水平，故屬於在高位徘徊。

SSD 逆市量額齊升

三辣稅中，反映外來買家及公司客買家印花稅(BSD)的宗數有 62 宗，與 3 月相同，涉及稅款 1.864 億元，按月跌 30.5%。反映短期投資情況的額外印花稅(SSD)之成交有 43 宗，比 3 月的 34 宗多 26%，涉及 2,388.2 萬元稅款，按

月增逾 24%。

總結 4 月辣稅收入(包括 SSD、BSD、DSD 及新住宅從價印花稅)，涉及成交有 345 宗，較 3 月的 388 宗少 11.1%，涉及稅款 8.668 億元，亦比 3 月的 9.95 億元少 12.9%。雖然按月有所下跌，但由今年數據顯示，相關宗數及收入其實持續於高位徘徊。

防疫考量 李澤鉅今明視像開股東會



●長和系發言人指，透過視像開會，股東可看到李澤鉅的面貌神情。

長和系多間上市公司將於今明兩日舉行股東周年大會，以往自創辦人李嘉誠開始，直至他退休前，長和系主席每年都親身出席與小股東見面，因此每年都吸引不少小股東出席以一睹其風采，不過今年小股東或要失望，長和系

此限制，股東可看到李澤鉅的面貌神情，而他的聲線亦更清晰。

長和系多間上市公司，包括長和(0001)、長實(1113)、長建(1038)、電能(0006)、港燈(2638)及長江生命科技(0775)，將於周三及周四舉行股東周年大會。不過疫情肆虐至今超過一年，連帶股東會亦受社交距離限制措施影響，去年長和系大會李澤鉅已在會場另外一間房透過視像方式主持，今年則不到現場直接透過視像與股東見面。

其實現時不少上市公司股東會，由於社交距離限制措施，就算小股東想出席都要先抽籤決定能否入座，到場後亦要量體溫、填申報表等，至於小股東向來期待的午餐或派西餅小食等環節，疫情下亦一概免問。

●香港文匯報記者 馬翠媚

金管局今公布新 iBond 詳情

香港文匯報訊(記者 殷考玲) 通脹掛鈎債券(iBond)去年重推大受市場歡迎，財政司司長陳茂波早於 2 月發布財政預算案曾表示，本年度會發行不少於 150 億元 iBond，近日終於有 iBond 進一步消息。金管局將於今天(12 日)舉行新聞發布會講解發行細節，陳茂波曾透露第 8 批 iBond 的利率不會少於對上一批，而第 7 批 iBond 日前公布首個付息日息為 2%，已觸及保底息。

財爺曾透露利率不遜上批

陳茂波上周接受訪問時曾表示，今年 iBond 額度會再擴闊，利率不會差過上次。他又稱會繼續發行最少 240 億元的銀色債券，銀色債券的合資格年齡將由目前的 65 歲降至 60 歲。

回顧過去發行 iBond 情況，去年發行第 7 批 iBond，與過往 6 批的 iBond 比

較，第 7 批屬加強版，債券息部分由 1 厘提升至 2 厘，但最新公布的息率顯示已觸及保底息，每 1 萬 iBond 僅得約 99.73 元利息。

金融管理局高級助理總裁劉應彬於去年 iBond 發布會時表示，目前低息和低通脹環境下，iBond 可為市民提供穩定和吸引人的回報，並為未來可能出現的通脹提供保障，可謂「退可守，進可攻」。

第 1 批 iBond 於 2011 年發行，平均年息率達到 4.52%，每 1 萬元的債券利息於 3 年期合共獲得 1,358.16 元利息，可謂是歷年最高。由於 iBond 利率與通脹掛鈎，通脹率愈高，可獲得愈多的利息，惟隨着通脹愈來愈低，iBond 利率也隨之下降，2015 年至 2016 年即第 5 批和第 6 批 iBond 的平均年息率分別為 2.08%、2.06%，3 年期的 1 萬元 iBond 僅獲得利息分別 623.01 元、617.16 元。