

新盤續火熱 三盤齊加推

晉環周六推售試新高 THE HENLEY I 御海灣 II 六球有找

新盤持續火熱，三大新盤齊加推應市。本月開售以來累售555伙的黃竹坑港島南岸晉環昨再加推86伙，折實平均呎價34,627元，並於本週六推售160伙，當中54伙以招標發售，包括全盤面積最大的2,084方呎五房特色戶，勢挑戰項目新高呎價及成交價。另一邊廂，啟德THE HENLEY I亦加推48伙，折實平均呎價28,668元，首推開放式208方呎單位折實入場573萬元。屯門御海灣II則原價加推70伙，折實平均呎價19,392元，折實入場579.19萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●路勁地產封海倫(中)指，晉環加推的86伙，折實價1,183.4萬至4,197.8萬元，折實平均呎價34,627元。



●恒基物業林達民(中)指，THE HENLEY I最快下周進行次輪銷售，該盤累售139伙，套現約17.12億元。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫指，晉環昨加推86伙，面積368至965方呎，包括38伙一房、35伙兩房、最後9伙三房，以及首度價單推售的4伙四房單位。扣除最高折扣18%，折實價1,183.4萬至4,197.8萬元，折實平均呎價34,627元。項目落實於本週六推售第四輪106伙，另推54伙以招標發售，包括項目最大、面積2,084方呎，連258方呎平台及551方呎天台的第1A座41樓A室，該五房特色戶勢挑戰項目呎價及售價新高。

晉環加推86伙 呎價34627元

自5月1日推售至今，晉環累售555伙，套現逾120億元，平均成交呎價逾33,000元，每伙平均價逾2,100萬元。另據土地註冊處資料顯示，該盤1A座高層G室，面積850方呎，三房戶，早前以3,361.9萬元售出，呎價39,552元。登記買家為馬清楠(MA CHING NAM)，與大生銀行馬氏家族成員、保良局前主席馬清楠姓名相同，料為同一人。

另一邊廂，有見上車盤亦熱賣，恒基地產旗下啟德THE HENLEY I亦

加推48伙，面積186至417方呎，折實平均呎價28,668元，包括首推開放式戶。當中，42伙低座開放式單位，208方呎折實入場約573萬元，為自2017年會德豐OASIS KAI TAK以折實518萬入場費推出275方呎開放式戶後，區內最低入場費單位。

THE HENLEY I 特色戶呎價3.6萬

同時，該盤亦盡推全盤4伙面積均為186方呎的開放式連平台特色戶，為整個啟德目前面積最細單位，折實價660.9萬至669.8萬元，折實呎價則高達35,532至36,013元。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民預計，THE HENLEY I最快下周進行次輪銷售，該盤累售139伙，套現17.12億元。同系紅磡必嘉街項

目及粉嶺馬適路項目將下半年推售。

御海灣II本週六發售82伙

同樣主攻上車客，新地的屯門御海灣II亦原價加推70伙，面積299至501方呎，包括一房至三房。折實價579.19萬至1,107.37萬元，折實平均呎價19,392元，並安排本週六發售82伙。

至於帝國集團及香港小輪合作發展位於屯門青山灣段帝御，星濤及帝御·嵐天，發展商將12伙單位售價調

升1.5%，將於本週六生效。

瓏珀山1期招標連沽5伙

新盤成交方面，新地旗下沙田多石街瓏珀山1期以招標形式連沽5伙，成交金額1,930萬至4,088.8萬元，呎價19,607元至26,882元。其中，Crown Tower 26樓Villa A特色戶，面積1,521方呎，連250方呎平台，以4,088.8萬元成交，呎價26,882元，連創項目新紀錄。

三個新盤加推價單資料

樓盤	港島南岸晉環	啟德THE HENLEY I	屯門御海灣II
單位	86伙	48伙	70伙
面積	368-965方呎	186-417方呎	299-501方呎
折實價	1,183.4萬-4,197.8萬元	573.13萬-1,065.8萬元	579.19萬-1,107.37萬元
折實呎價	30,610-43,501元	25,237-36,013元	18,002-22,103元
折實平均呎價	34,627元	28,668元	19,392元
推售日期	本週六	未公布	本週六
推售單位	160伙*(54伙招標)	未公布	82伙*

*部分單位來自其他價單 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

大摩全年樓價維持看升3%



●大摩料經濟復甦加快支持樓價上升，將全年經濟增長上調至6.5%。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)本港樓價節節上升，摩根士丹利昨日發表研究報告指，料經濟復甦加快支持樓價上升，維持今年樓價升3%的預測，明年升幅將增至5%。該行又指，由於香港經濟首季增長7.9%表現好過預期，因此將全年經濟增長預測由5%上調至6.5%，並維持明年增長可回復至疫情前的3%水平。大摩強調，地產股中較偏好住宅/零售多於寫字樓。

失業率料年底跌至4.5%

大摩香港經濟師Jenny Zheng將本港全年經濟增長預測由5%升至6.5%，並預期2022年增長可維持於疫情前的3%水平，主要受全球需求復甦下強勁商品出口所帶動。該行亦料失業率於2月7.2%時已見頂，料年底將回落至4.5%。隨着本港GDP反彈及失業率下降，

大摩料今年上半年本港整體寫字樓租金只會下跌5%，下半年則回升5%，全年計則持平；空置率則預計由3月的9.4%水平，回落至年底約7.5%水平。行業中，該行看好新加坡上市的置地公司多於太古地產(1972)，僅給予後者「與大市同步」評級，目標價26元。地產股中首選信置(0083)、嘉里建設(0683)及新地(0016)。

事實上，中原城市領先指數(CCL)於5月創逾一年半新高，最新報183.25點，跟歷史高位差距收窄至近3.8%。中原表示，分區指數中，以港島最接近歷史高位，相差近4%，新界東距離最遠，樓價要再升6.4%，才跟歷史高位看齊。而官方差估署公布的最新3月樓價指數連升3個月，按月再升0.8%至388.3點，較2019年5月的歷史高位只差約2.2%。

萊坊執行董事估價及諮詢部主管林浩文認為，由於供應有限，市區及鐵路上蓋項目新盤定價或更進取。他相信，經濟已經見底，如果經濟持續改善，以及內地與香港逐步通關，內地購買力有望回流，樓價最快下季突破歷史高位。

下調恒指國指目標價

另一方面，對於本港零售情況，大摩補充，一方面失業率下滑將利好低價零售，另一方面本地消費亦將受消費券計劃所提振。不過，本港及內地疫苗接種計劃進展緩慢及出境限制持續，料今年入境旅遊維持疲弱，該行予領展(0823)「增持」評級。此外，該行對中國股票保持審慎，同時下調恒指和國指的基本情景和牛市情景目標價，當中恒指基本目標價為29,200點，較原目標低400點，相對恒指現價僅高約2%。

新世界培育初創 廢料轉化建料

香港文匯報訊(記者 蔡競文)新世界集團以聯合國可持續發展目標(UNSDG)為藍本的初創企業加速計劃Impact Kommons舉辦第二輪初創演說日，共14家初創企業展示12個業務整合方案，均與集團旗下業務及合作夥伴合作，涵蓋建築、安老、教育和設施管理等範疇，包括將建築廢料轉化為建設材料。連同Impact Kommons首批初創企業，至今已促成21個整合方案。

啓動新一輪招聘

新世界集團並宣布下一輪初創招聘已經開始，新世界發展執行副主席兼行政總裁鄭志剛表示，能夠將初創企業的科技及創新方案整合到集團的業務部門和合作夥伴實在意義重大，這些創意為集團帶來巨大價值，對集團在大灣區的拓展尤為重要。

據了解，14家參與計劃的初創企業的業務方案對解決香港獨有的社會環境問題深具潛力，並涵蓋17個聯合國可持續發展目標中的14個。當中，協興建築與初創企業CLS Environmental Technologies合作，把原本要送往堆填區的木板製成生物炭，將木板中的碳收集後轉化為石膏添加劑。

新世界發展開發創新平台助理總經理黃振南亦指，Impact Kommons為初創企業帶來不可多得的實踐場景作概念驗證，集團很高興能開始招募新一批初創。



●恒木環保科技收集協興建築2,250公斤木材廢料，轉化為可循環再用的產品。



●CLS將原往堆填區的木板製成生物炭，並從中收集碳轉化為石膏添加劑。

國泰：上月客運較前年同比跌99.3%

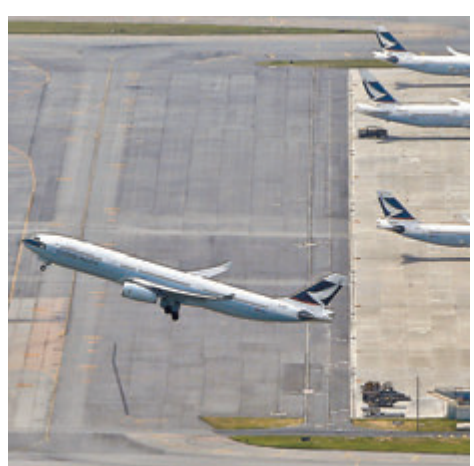
香港文匯報訊(記者 殷考玲)國泰航空(0293)昨日公布最新營運數據，4月載客2.24萬人次，同比上升63.2%，但相比2019年4月疫情前的水平則跌99.3%。集團又公布機組人員接種新冠肺炎疫苗情況，指已有超過80%駐港機師及逾40%駐港機艙服務員預約或已接種疫苗，隨着更多機組人員全面接種疫苗，預期貨運航班運作將陸續恢復。

月底恢復福州杭州航班

綜合今年首四個月表現，國泰載客人數較去年同期下跌97.9%，運力下跌90.2%。國泰航空顧客及商務總裁林紹波表示，市場復甦的步伐仍然緩慢，4月客運需求非常疲弱，每日平均僅接載747名乘客，雖較上月微升，但整月乘客量仍處於約2.24萬人次的低水平。他又稱，該集團會審慎調升運力，包括恢復往來成都、廈門、高雄、墨爾本和珀斯的定期航班。

政府於4月下旬擴展「回港易」計劃，林

紹波認為由內地回港的客運需求有所改善，國泰將於5月下旬恢復福州及杭州航班。然而，客運業務仍然受到旅遊限制影響，包括政府由4月中旬起暫停所有菲律賓航班抵



●隨着更多機組人員全面接種疫苗，國泰預期貨運航班運作將陸續恢復。

港。

上月貨運量下跌13.6%

貨運方面，國泰4月運載約7.31萬公噸貨物及郵件，較去年同期下跌13.6%。首四個月載貨量較去年同期下跌26.7%，運力下跌40%。林紹波指出，4月內營運的貨機及只載貨客機航班數量，是自2019年冠狀病毒病疫情以來最少，限制該集團運載能力。

對於未來展望，林紹波表示客運業務仍未見整體客運需求有實質改善的跡象。就往返香港與新加坡的「航空旅遊氣泡」航班延遲啟航，他表示失望的同時，但仍期待「氣泡」航班再度啟航。

發行6.5億美元債券

另外，國泰昨發行6.5億美元債券，相當於約50.7億港元，於2026年到期，票面息率為4.875厘，相關債券在聯交所上市編號為「40685」。

優品360盈喜 多賺至少5倍

香港文匯報訊 優品360控股(2360)昨午發盈喜，初步估計截至3月底年度盈利將按年大幅增加至少5倍。公司在2020年財年盈利1,210萬元，意味最新財年盈利至少7,260萬元。該股昨早跌4%，惟發盈喜後午後轉升，盤中創逾52周高，曾見2.56元，收報2.49元升2%。

盈利大增原因，主要因零售店舖整體銷售額大幅增長，以及集團期內領取香港政府發放的「保就業」計劃相關補貼約3,177.2萬元。若撇除上述補貼，估計該公司全年仍賺逾4,000萬元，較上財年仍有大幅增長。

大快活發盈喜

另一方面，大快活集團(0052)亦發盈喜，預期截至3月31日年度股東

應佔溢利錄得約1.5億元，較去年同期的約6,100萬元增長約1.5倍。大快活股價收報17.54元，升1.74%。

集團指出，盈利增加主要由於年度從香港及內地政府獲得與新冠肺炎疫情相關的資助及津貼，包括港府「保就業」計劃津貼。該保就業的津貼已全數用作支付香港僱員的薪酬及工資。另外，集團致力透過提升產品及網上訂餐系統「Click and Collect」、以及外部的外送平台推廣外賣業務，以改善集團整體的生產力與效率，並採取積極措施控制成本等。

不過，集團也同時指出，使用權資產及其他物業、機器和設備的減值虧損增加，抵消部分盈利增長。