

未賣先提價加推 計劃添逾百伙

維港1號超購16倍 最快周末開售

市場焦點

樓市6月份持續暢旺，然而，一手市場只有大圍柏傲莊Ⅲ一個全新大盤應市，在該盤供應暫告一段落後，在過去兩日的周末，一手成交按周跌約半成，預計6月一手交投按月下跌約一成。不過，中海外（00688）計劃下月初推售啓德維港1號，下月勢必再掀起新盤熱潮，維港1號的發展商日內將會推出第2批單位，預料超過100個單位，且有機會提價。該盤很大機會在周末首輪銷售，認購登記暫錄得超過3600票，超額約16倍。

大公報記者 林志光

新世界（00017）於本月初正式發售柏傲莊Ⅲ，3輪開售已累售約840個單位，連過去兩日周末重售柏傲莊Ⅰ及Ⅱ約80個餘貨在內，柏傲莊本月暫已售出約920個單位。

柏傲莊開放式呎價3.3萬破頂

柏傲莊昨日更以874.3萬元售出一個實用面積264方呎的頂層連天台開放式單位，呎價超過3.31萬元，料為新界新高。柏傲莊第1至3期合共累售逾3000個單位，套現逾370萬元。

另外，該公司又以1.28億元，售出西貢做瀧A座P3室連天台的3層複式單位。單位的實用面積高達3351方呎，附設有按摩池的844方呎天台，及579方呎平台，今次是連室內裝修及傢俬一併售出，呎價約38198元。

連同上周六銷售的柏傲莊餘貨在內，過去兩日新盤市場共售約140個單位，較對上周末的約300個，下跌約53%。一手市場本月至今暫累售約1820個單位，柏傲莊佔逾半。市場預計一手本月最終售出約1900個單位，較上月的2140個，減少約11%。

不過，有多個頗具規模的新樓盤，

下月有機會開售，其中已鐵定下月初作首輪發售的維港1號，發展商中海外於上周四公布首批212個單位的售價後，市場人士稱，過去3日的認購登記已累計超過3600票，超額約16倍。

中海外地產董事總經理游偉光認為，維港1號的收票反應理想，據了解，暫時入票人士的自用及投資比例約為七三比；而客源約有46%來自新界區，40%是九龍區，餘下是港島區。該公司日內便會公布第2批單位的售價，料涉逾100個單位，或有機會調升售價，且很大機會於周末作首輪銷售。

十大屋苑成交按周跌27%

過去兩日，二手市場十大屋苑成交有所下滑，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，一手市場持續有新盤推售，二手筭盤卻漸消耗，且業主叫價趨強硬，該行統計的十大屋苑過去兩日只錄得16宗成交，按周跌27%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則表示，一線二手屋苑盤源短缺，造價急升，令購買力流向二、三線屋苑，該行過去兩日所錄十大屋苑成交略為放緩，只有15宗成交，微跌6.3%。

消費復甦 恒力11億買銅鑼灣巨舖

【大公報訊】市場早前傳出新世界（00017）以13億元沽出銅鑼灣巨型地舖，買家恒力投資控股集团公布，日前與新世界完成該舖的交易，成交價11億元，較市所傳的低2億元。

該巨舖位於百德新街22至36號珠城大廈的翡翠明珠廣場地下1及2號舖連地庫，建築面積約2.265萬方呎，市場在兩個月前傳出，恒力集團斥13億元購入上址。不過，買家公布成交價較市傳低約15%，或反映本港經濟雖已趨穩，但零



▲恒力購入的巨舖位於百德新街22至36號珠城大廈。

售市場相距全面復甦仍有一段距離，新世界沽出此類非核心物業時，或被買家壓價。以今次成交價11億元計，呎價約4.86萬元。該巨舖現由周大福珠寶及惠康超級市場承租，年租金收入約4700萬元，租金回報約4.27厘。

恒力集團董事局主席陳長偉指出，今次在極短交易期內，以理想價錢完成交易，購入銅鑼灣核心區的罕有商業物業，隨著政府撤銷辣招稅及疫情趨於受控，近期工商舖交投已現強勁反彈。該物業屬民生商場，24小時營業，服務對象覆蓋天后、銅鑼灣、灣仔及東半山區域居民，擁穩定和強勁的消費力，相信物業未來可再提升價值。

利嘉閣工商舖董事黃應年表示，今年5月份工商舖物業買賣登記錄632宗，按月跌約9%，但仍然連續3個月錄逾600宗，是2018年第4季以來少見的市況。當中以商廈買賣登記較好，5月份的買賣登記共錄127宗，按月再升2%。工廈及商舖登記量，則按月分別跌約8%及17%。

需求恢復 內地工業利潤首五月飆83%

【大公報訊】國家統計局昨日公布，今年1月至5月份，全國規模以上工業企業實現利潤總額34247.4億元（人民幣，下同），同比增長83.4%，比2019年1月至5月份增長48%，兩年（2020年及2021年）平均增長21.7%。國家統計局工業司高級統計師朱虹解讀，隨著統籌疫情防控和經濟社會發展成果持續鞏固，市場需求穩定恢復，工業企業經營狀況不斷改善，企業利潤持續穩定增長。

在興業證券首席經濟學家王涵看來，工業企業利潤增長部分得益於大宗商品價格上漲與外需出口拉動。如黑色金屬、有色金屬冶煉和壓延加工業、化學原料製造業、燃料加工業等四個行業，合計拉動規模以上工業企業利潤，兩年平均增長8.3個百分點；又如下游工業品，比如計算機、專用設備、儀器儀表製造業等，受到出口需求的支撐，今年前5個月仍然維持了

較高的複合增速。

今年1月至5月份，規模以上工業企業實現營業收入48.15萬億元，同比增長30.5%；發生營業成本40.20萬億元，增長28.6%；營業收入利潤率為7.11%，同比提高2.05個百分點。此外，同期41個工業大類行業中，39個行業利潤總額同比增加，1個行業扭虧為盈，1個行業實現減虧。

就5月份數據來看，當月工業企業利潤同比增長36.4%，比2019年同期增長44.6%，兩年平均增長20.2%。朱虹表示，5月份工業企業效益狀況延續穩定恢復態勢，但企業盈利不平衡狀況較為突出，恢復基礎尚不牢固。一是受大宗商品價格上漲等因素影響，工業企業新增利潤主要集中於上游採礦和原材料製造行業，下游行業成本壓力不斷加大；二是小微企業利潤增速低於大中型企業，私營企業利潤增速低於規模以上工業平均

水平。

浙商證券首席經濟學家李超預計，下半年工業企業盈利增速將漸進下行，量價增速邊際回落、階段性減稅降費政策退出，提高企業盈利壓力是主因。他預料全年工業企業利潤累計同比增速或達13%。

5月份數據七大特點

- 近七成行業利潤同比增長，八成行業盈利超過2019年同期
- 原材料製造業利潤保持較快增長
- 醫藥等消費品製造業利潤增長明顯加快
- 單位成本费用下降，盈利能力持續上升
- 企業虧損面持續縮小，虧損額大幅下降
- 應收賬款增速繼續回落
- 資產負債率持續下降



▲連同柏傲莊餘貨在內，過去兩日新盤市場共售約140個單位。

◀啓德維港1號日內將會推出第2批單位，預料超過100個單位，且有機會提價。

二手樓市銷情

樓盤	銷量（伙）	樓盤	銷量（伙）
大圍柏傲莊	81	屯門瑋瓏灣	4
深水埗愛海頌	17	將軍澳SEA TO SKY	3
屯門御海灣	8	其他	20
油塘蔚藍東岸	7	總數	140

屯馬綫通車 傲雲峰高層2房一個月貴2%

【大公報訊】屯馬綫通車前後，令部分買家入市步伐加快，其中土瓜灣傲雲峰日前成交的一個極高層兩房單位，呎價逼近兩萬元，只約一個月，造價便較同類單位略高2%。

中原地產高級分行經理葉文浩表示，有土瓜灣換樓客，因見屯馬綫通車在即，積極睇樓，日前更趁通車前，果斷拍板斥948萬元，購入傲雲峰2座極高層H室兩房單位自用，單位實用面積482方呎，呎價達19668元，業主持貨17年，賬面獲利約712萬

元。

據了解，上月成交的同座一個極高層G室兩房單位，實用面積約519方呎，與今次成交單位的景觀及座向相若，成交呎價約19268元。

該行副區域營業經理黎浩棠稱，紅磡黃埔花園2期3低層H室兩房單位，實用面積389方呎，有買家恐通車後樓價會進一步上升，即決定以726萬元成交，呎價約18663元。

此外，美聯物業高級營業經理李天傑表示，馬鞍山亦有區內客在屯馬

綫全線開通前夕，睇樓後立即向業主還價，終以986.8萬元達成交易，急購海濤居4座中層E室3房單位，單位實用面積約649方呎，呎價約1.52萬元。

通車也加快個別屋苑的租務，美聯該行首席高級營業經理黃家樂指出，鑽石山星河明居A座高層3室3房單位，實用面積517方呎，業主放租只約兩星期，即有租客認為該屋苑的交通方便，即以月租1.8萬元承租，呎租約34.8元。

住宅需求熾 遠東發展續在港買地

【大公報訊】遠東發展（00035）早前以1.15億英鎊（約12.57億港元）出售倫敦酒店項目，帶來約5.46億港元的收益。集團董事總經理孔祥達表示，今年公司將有3間酒店開幕，扣除出售一間後，旗下酒店仍有兩間的淨增長，強調無意大規模出售酒店項目，反而看好酒店業前景，未來期望酒店「越來越多」。

孔祥達稱，疫情已逐漸緩和，相信最終會過去，料市場會恢復，而且環球大印銀紙刺激經濟，在市場流動性充足和資金充裕下，酒店價錢未出現大幅下跌。他以早前出售的英國倫敦酒店項目為例，即使沒有折讓，仍有不少投資者有興趣，所以能在合適價錢下出售套現，但公司仍保留該酒店管理權。他認為，目前並非分拆酒

店上市的好時機，會靜待市場恢復再考慮。

至於集團旗下英國住宅項目，孔祥達指出，明顯多了港人購買，增幅達數十個百分點，而且由以往的1至2房為主，變成2至3房單位為主。他又稱，英國人口增長快速，近年住宅明顯供不應求，看好該國樓市。香港方面，他相信住宅需求仍然強勁，所以會繼續在港投資買地。

冀保持派息穩定增長

遠東發展目前的收入中，香港、英國、澳洲各佔約30%，未來會繼續在英聯邦體系國家尋找機會。截至期末，該公司約有138億元已售未入賬金額，而可售總貨值約500多億元，料未來每年約有數十億元銷售及入

賬。孔祥達預料未來業績可穩定增長，希望能繼續保持派息穩定增長，而過去2020至2021財年，每股派息0.19元，息率近6厘。



▲孔祥達（左）表示，由於環球大印銀紙，酒店價錢未出現大幅下跌。旁為遠東發展首席財務總監張偉雄。

大公報攝

粵企趨機器化 疫下訂單增兩成

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：對於珠三角企業而言，今年首5個月並不好熬。由於廣東多地發生變異株病毒社區感染，區內企業運輸、物流、生產均受到衝擊。不過，廣東企業依然能夠兼顧防疫與生產，穩住企業利潤。

位於佛山的廣東星聯精密機械有限公司，上月就有少數員工因為疫情而身處封閉和封控管理區。該公司董事、總經理姜曉平告訴記者，通過內部調整崗位已解決生產經營難題。他續稱，目前企業整體經營維持正常，首5個月訂單同



▲內地不少企業迎來利潤增長。圖為廣東一企業的生產車間。 盧靜怡攝

比增長了20%左右。

星聯精密公司訂單及利潤的提升，來自於機器換人帶來的成本壓縮。記者採訪時了解到，在公司車間的一個玻璃房內，一台黃色的關節機器人可以72小時不間斷工作，減少了傳統加工中模具需要多次裝夾、調試的環節。這個機器人將生產一副模具的時間縮短為原來的五分之一，大大提高了生產效率。姜曉平認為，企業應時而變，推動智能製造，適應市場變化是非常重要的。

此外，製造業企業研發費用加計扣除比例政策的部署實施，利好製造業企業利潤的增加。勝宏科技（惠州）股份有限公司財務總監朱先生表示，今年公司一個新項目即將動工，明年預計產值達到100億元（人民幣，下同）。他說：「若按去年公司研發費用2.2億元計算，今年享受最新的研發費用加計扣除政策後，可新增企業所得稅減免825萬元。」