

激晨首批報捷 138伙七小時沽清

大手客近8000萬掃8單位 即晚加推77伙應市

銷情理想

再有鐵路新盤銷售情報捷。新世界發展（00017）夥麗新發展（00488）、資本策略地產（00497）及帝國集團等合資的黃竹坑港島南岸激晨，挾平絕港島南岸開售，消息指138伙極速於7小時搶清，有大手客以近8000萬元掃入8伙。激晨為近4年港島南岸首輪以價單發售沽清新盤，對上首輪沽清新盤為揚海。由於向隅者眾多，激晨即晚加推77伙以回應殷切市場需求。

綜合市場及一手成交紀錄冊，本月首14日新盤共錄逾670宗成交，今月唯一新盤激晨佔24%，代理預期全月一手成交可達2000至2300宗。

大公報記者 梁穎賢



▲激晨昨日進行首輪銷售，準買家擠滿售樓處等候區。

主要新盤昨日成交

新盤	售出單位	發展商
黃竹坑 激晨	138伙	新世界、麗新、資策及帝國
啟德 THE HENLEY系列	5伙	恒基地產
啟德 維港·雙鑽	4伙	中國海外
屯門 凱和山	3伙	路勁地產
長沙灣 Belgravia Place第2期	3伙	恒基地產
黃竹坑 海盈山	2伙	嘉里、信置及太古地產等
啟德 啟德海灣	1伙	嘉華、會地及中國海外

激晨昨日共推157伙應市，包括首度以價單發售的138伙及19伙招標。價單部分累收約4500票，超額31.6倍。發展商昨日拆分X、S、A及B組4節銷售，優先認購的X及S組早上9時起率先報到。X組為招標購入大宅買家提名之合資格買家，每個買家有兩個提名權，每個提名權可買1伙。S組買家最少購買2伙指定單位、或3至8伙。市場消息指，該兩組合共53伙獲認購。

連同招標累售186伙

至於A組及B組買家接力報到。安排於第3節報到的A組，可購買最少1伙指定單位或最少2伙，最多可購4伙；至於壓軸的B組可購1至2伙。消息指，A組有18伙獲認購。來到重點的B組，報到時間為10時半至11時半，準買家絡繹不絕，排隊人龍圍繞大堂打蛇餅，一度出現三疊人龍，氣氛熱鬧。

市場消息指，該盤揀樓時間於下午4時結束，全數138伙經歷7小時極速搶清，連同招標售出的48伙，該期數暫累售186伙。

據代理透露，首輪共錄得26組大手客買2伙或以上，共涉75伙，其中最大手客斥資近8000萬元購入8伙，另錄得3組大手客各購入5伙。按首輪以價單銷售伙數計，大手客佔逾54%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表

示，該行於激晨的大手客時段，錄得多組大手成交，最大手斥資約7900萬元購入8伙兩房戶；另一組則斥資約5500萬元購入5伙兩房戶。

本月新盤成交料2300宗

陳永傑補充，拆息回落至今，供平過租明顯，不少換樓客及上車客加快入市步伐，待聯儲局減息，相信可為樓市帶來新一輪提振作用。新盤定價吸引，現階段成交主要集中一手新樓及貨尾樓，料全月一手成交達2000至2300宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行有大手買家連購激晨4伙兩房戶，涉資逾4000萬元。預計投資客比例佔約四成，落成後呎租料達70至80元水平，租金回報率約逾4厘水平。隨着利好樓市因素接踵而來，預期一手保持暢旺，有望連續兩個月錄逾2000宗。二手方面，料6月錄4000宗成交，按月增15%，反映一手熾熱，帶動二手交投。

新盤交投雖然暢旺，但仍見撻訂。一手成交紀錄冊顯示，香港興業（00480）夥希慎興業（00014）的大埔林海山城，原於本月5日售出的山城徑26號洋房，實用面積3294方呎，花園及天台面積分別626及539方呎，成交價5738.7萬元，實用呎價17422元，現已列明為簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展。

太古城半月買賣11宗 兩房售680萬

二手
回升

貿易戰緩和及拆息大幅回落，帶動整體樓市交投氣氛向好，個別藍籌屋苑表現突出。樓市寒暑表鯉魚涌太古城本月上半月暫錄11宗成交，較5月同期8宗上升38%，平均呎價卻反跌近6%至1.36萬元。

中原地產副區域營業董事張光耀表示，近期用家及換樓客陸續入市，帶動本月市況向上。太古城繼前天連錄3宗成交之後，昨日再錄得一宗兩房戶成交，單位為太湖閣中層H室，實用面積583方呎，本月初放盤叫價690萬元，最終獲用家以680萬元承接，實用呎價11664元。據悉，原業主於1993年以234萬元購入單位，持貨32年轉手，賬面獲利446萬元，升值1.9倍。太古城本月暫錄11宗成交，平均實用呎價約1.36萬元。

內地生2.2萬租映築

內地生持續搶租盤。中原地產分行經理葉添水稱，臨近暑假，租務需求明顯增



▲太古城本月平均實用呎價約1.36萬元。

加，交投略為加快。長沙灣映築高層L室，實用面積329方呎，兩房間隔，望市景，以2.2萬元租出，呎租66.9元。租客為內地學生，因只短租10個月，故租金略有調高。

中原地產高級分行經理邱皓文表示，大圍薈薈1翼低層A09室，實用面積401方呎，一房間隔，獲內地學生議價至1.7萬元承租，呎租42.4元，並即時預繳一年租金。業主於2018買入價約703萬元，租金回報率約2.9厘。

馬會推出全新登入流程

5月起分階段邀請顧客升級

只會發出電郵專函邀請 不會透過第三方電郵、短訊、網站、應用程式、電話，要求顧客登入或提供個人資料



請瀏覽網站 <https://m.hkjc.com> 或致電專線電話3161 5188、顧客服務熱線1817或1818了解詳情。

香港賽馬會
The Hong Kong Jockey Club

博彩要有節制

- 未滿十八歲人士不得投注或進入可投注的地方。
- 向非法或海外莊家下注，即屬違法，且可被判監禁。
- 切勿沉迷賭博，如需尋求輔導協助，可致電平和基金熱線1834 633。

招商房託：聚焦優質商廈 冀拓酒店

【大公報訊】記者李永青報道：面對內地房地產業仍疲軟，市場關注對行業及房地產投資信託基金（REITs）之影響。招商局商業房託（01503）執行董事郭瑾表示，關稅戰及內地寫字樓供過於求的情況，確實對房地產行業帶來一定影響。他強調，現時投資策略聚焦在城市核心商圈的優質商業地產，希望能拓展酒店、學生公寓等，以打造一個綜合性、多元化的房託平台，亦考慮更多香港的投資機會，以分散風險並擴大管理規模，並為增加分配提供更大更強的動力。

被問及未來利好行業的因素，郭瑾向《大公報》表示，預期今年內地和香港「REITs通」實現可能性很高，爭取盡快把香港的REITs納入滬港通、深港通的互聯互通範圍，料開通後，兩地的交流將會更容易，為香港和內地投資者提供更多回報穩定、低風險的選擇，從而有可能提升房託基金的流動性和市場吸引力。

談及對內地寫字樓和零售物業市場的展望，郭瑾表示，內地

寫字樓市場面臨挑戰，租金仍受壓。寫字樓市場面臨的挑戰不僅是經濟周期性，人工智能興起也對辦公模式帶來結構性改變。對深圳而言，零售市場表現相對穩定，南山區優於全市平均水平，但內地零售市場普遍受到消費結構轉變和電商衝擊。

零售物業受惠振內需政策

展望未來，他指出，今年政府工作報告將發展策略聚焦國民經濟長期轉型，並強調消費與科創「雙引擎」將驅動商業地產復甦，而零售物業有望直接受益於政府刺激消費的政策紅利，例如粵港澳大灣區的深度融合和「雙向奔赴」趨勢，長期來看仍然具備增長潛力。

郭瑾續說，寫字樓及產業園區市場預計將逐步築底，市場活躍度有望提升，相信核心地段的物業依然是關鍵，即使租金有所下調，仍能吸引優質租戶。在零售方面，繼續將商場向「體驗式」轉型，並認為「社區型商場」的韌性較強。



▲郭瑾稱，未來會考慮更多香港的投資機會，以分散風險。

國泰及快運全球航點達100個 未來續增

【大公報訊】國泰集團於本月12日舉辦酒會，慶祝國泰航空及香港快運於月內達到100個全球客運航點的重要里程碑。運輸及物流局局長陳美寶致辭時表示，隨着國泰的航點達到100個，香港國際機場亦再創佳績，三跑道系統去年底落成啟用，為香港帶來龐大的增長機遇，帶動機場客運量、貨運量和飛機起降量大幅增長。

國泰集團主席賀以禮表示，近80年來，國泰致力拓展網絡，聯繫香港與世界各地。單是過去兩年，集團已新增超過30個客運航點，當中18個更是今年公布，新航點亦會陸續有來。這段期間，集團網絡以前所未見的速度擴展，提前達成100個客運航點的新里程。

投資千億 把握三跑啟用機遇

賀以禮指出，國泰正開展歷來最大規模的投資，投放逾1000億元於機隊、客艙、貴賓室和數碼服務等各個領域，會持續投資以把握香港國際機場三跑道系統啟用帶來的新機遇，並致力鞏固香港國際航空樞紐地位，推動香港「八大中心」的蓬勃發展。

國泰集團行政總裁林紹波稱，記得2022年3月

某日，國泰集團只接載了58名乘客，錄得集團最低；但現時每日接載超過10萬人次，目的地總數亦由當日的3個增至今個月的100個。

今年夏季高峰期間，國泰航空與香港快運每周合共營運逾300對往返內地23個目的地的航班，和超過110對往返北美8個航點的航班，而往返歐洲12個目的地的航班亦有近100對。此外，國泰航空會在11月重啟阿德萊德航線。在冬季高峰期間，國泰航空每周營運近90對往返航班前往西南太平洋8個航點。



▲國泰集團舉辦酒會慶祝達到100個全球客運航點的重要里程碑。