



香港淪為「金融廢墟」？
專家：香港機會只會更多！



WeChat Pay HK/微信支付
接入電車城巴天星小輪等



港一遊客南非潛水溺亡
中領館提醒注意旅行安全



【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：五一黃金周長假雖還有逾一周時間才開始，城中已有多個新盤排隊部署該檔期的豪宅銷售。昨日，長實（1113）沙田項目名曰·九肚山宣布推出15伙第二座C單位「樓王」，將於五一期間展開銷售；資本策略尖沙咀項目「高臨」則稱24小時內將向傳媒開放示範單位，本周有望開價；至於鷹君及港鐵（066）合作的港鐵何文田站上蓋朗賢峯，開價至今人氣一直居高不下，更獲城中股評人到場力撐。

新盤搶推潮起

房企把握五一檔期加強內地宣介

名曰·九肚山樓盤資料

發展商	長江實業
物業地址	麗坪路18號
單位數量	266
車位數量	83
樓層總數	第1及第2座—24層（不包括天台、機電層及上層天台）
洋房總數	22

名曰·九肚山平面圖 第2座C室
實用面積：1226方呎



▲美聯物業設立「朗賢峯旗艦專門店」。

▲長實旗下沙田九肚山的名曰·九肚山昨日公布最新安排，推售15伙單位，折實呎價低至13236元。

▶「青姐」胡孟青（右）前往朗賢峯示範單位睇樓。



名曰·九肚山15伙五一開售

名曰·九肚山新推出的15伙單位中，9伙中低層單位將於5月1日起價單發售，另外6伙（包括1伙平台特色單位及5伙高層單位）將於5月2日起招標發售。現樓示範單位將於本周五（4月26日）起開放予公眾參觀。價單所列實用面積呎價最低的單位位於第二座3樓C單位，實用面積1226方呎，折實總價1622.7萬元，折實呎價13236元。

長江實業營業經理詹勳榮表示，集團會在深圳、廣州、上海和北京展開路演、推介和宣傳，好好把握五一黃金周檔期。

長江實業營業部首席經理郭子威表示，4月成交宗數不及3月，但平均每單交易總價按月增加。他認為，經濟恢復、聯儲局最遲年底減息，認為本港樓市有七成機會上升，又預計今年全年將有2.5萬宗成交，可消化市場尾貨。

另據市場消息指，是次長實名曰·九肚山樓王單位，與較早前賣出的相若高層單位比較有約三成的折讓。

何文田朗賢峯人氣旺

「高臨」項目方面，資本策略地產有限公司執行董事何樂輝表示，有好大機會本周開價。項目的推售部署跟隨其內部運作而定，又指項目位置優越，對樓盤有信心。

同區已開價的豪宅項目，財金界猛人現身朗賢

峯示範單位，人稱股壇辣媽的「青姐」胡孟青前往朗賢峯示範單位睇樓。較早前著名股評人「陸叔」陳永陸亦有參觀示範單位。

胡孟青透露，朗賢峯開價當日，自己全程在看開價直播，覺得價錢「好抵」，她父母現時仍居於樓盤附近，她自己從小在何文田區長大，直言何文田環境好、空氣好，又是傳統豪宅區，交通方便，更是九龍市中心核心地段，又兼區內優質學校眾多，對望子成龍的家長有吸引力，「樓盤空間感闊，高樓底兼有大露台，因而會考慮入市。」

恒基團隊一日斬獲6700萬

啓德區恒地（012）、中國海外（688）、華懋、帝國集團、新世界（017）及會德豐地產合作的天濶昨日繼續錄得成交。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啓德天濶以招標形式售出3座23樓A室，3房間隔，實用面積1102平方呎，成交價3708萬元，成交呎價33648元。項目開售至今累售55伙，套現逾23.8億元。韓家輝續指，恒基地產由2024年至今已售出逾1340伙，為一手住宅市場成交量之冠；銷售額約94億元，正邁向百億關口。

同日，恒基物業代理營業（一）部公布，啓德The Henley II 招標售出一伙實用面積888平方呎的單位，其位於23樓1A室，總成交價3010.32萬元，呎價達33900元。也就是說，恒基兩條隊伍在區內合共斬獲6700萬元。

核心區中資餐館逆風擴張 帶動商舖空置率跌至9.6%

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：本港零售業銷貨價值回升，核心區零售業持續復蘇，餐飲業繼續成舖市主要租戶。美聯工商舖資料研究部數據顯示，今年首季四核心區合共錄得720間吉舖，空置率為9.6%，按年分別減少26間及0.4個百分點。然而，元朗區及上水區今年首季的空置率較去年同期回升，最新數字分別為7.1%及8.3%，按年增加2.1個及1.9個百分點。該行預計，本港經濟增長平穩將為零售業帶來支持，但餐飲業將「汰弱留強」，

部分業務不理想的商戶或會離場，導致未來半年核心區空置率將維持在現水平，而今年全年核心區舖租只會上升約5%以內。

核心區及民生區空置率兩極化

美聯工商舖行政總裁盧展豪指出，核心區餐飲業繼續成舖市主要租戶，而零售業亦持續復蘇，令四核心區空置率在過往一年持續回落。截至今年第一季，街舖空置率為9.6%，創2020年第三季以來

機構觀點

今年樓價料跌5%

撤辣反彈後交投見回落

【香港商報訊】記者蘇尚報道：瑞銀最新發布報告指，今年2月底港府撤銷針對住宅物業調控措施後，本港住宅物業交投如期反彈，惟截至4月15日成交已見回落，市場氣氛由熾熱轉為冷卻。其中，二手成交已於3月10日的一周見頂逐步回落，至4月14日止的一周成交只有68宗。該行認為情況符合預期，重申全年樓價跌5%的預測。

買家對新樓加價反應敏感

瑞銀進一步解釋稱，全年樓價跌5%的預測，與庫存水平較高、息口維持高企及香港宏觀經濟疲弱有關。

瑞銀預測，本港全年一手銷售單位介乎1.7萬間至1.8萬間，若以目前可供銷售單位數目計算，需要34個月至36個月才能消化相關庫存單位，高於該行認為的30個月才能穩住樓價水平。此外，買家對新樓加價反應敏感，以長實(1113)Blue Coast為例，加價8%後銷情隨即遇冷。在加價難及二手供應增加下，相信發展商會求量不求價。

在該行覆蓋的相關股份中，長實由年初至4月中，本港合約銷售錄得107億元，屬於最高水平；其次是恒地(012)及嘉里建設(683)。股票方面，該行偏好信置(083)，原因是其淨現金水平較高；亦偏好恒地，原因是北部都會區正在加快農地轉換，恒地有望受惠。

四核心區中式餐館淨增長最多

美聯旺舖董事梁國文評論稱，在港人北上消費熱潮下，不少中資食肆品牌都深受港人歡迎，並成為港人北上的「聚腳點」。因此，不少中資餐飲商戶都趁機南下香港發展，令飲食業繼續擴張。四核心區最新則錄得2057間餐廳，較2023年第三季增加41間。其中，四核心區中淨增長最多的食肆為中式餐館，與2023年第三季比增幅達36間，其次為飲品外賣店，增加了16間。

按區域劃分，餐廳增加最多的兩個區域為銅鑼灣區和旺角區，分別錄得26及11間食肆的淨增加。尖沙咀區則增加了5間食肆，而中環食肆減少了1間。該行相信銅鑼灣區和旺角區乃旅客首選旅遊區域，因而成為餐飲業經營者的首選開業地帶，令食肆總數增幅跑贏另外兩區。