港人港地項目 首批推逾百伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習 記者 盧海濤)正當新地於元朗 Grand YOHO於過去5日累收逾11,000票之 際,翹首以待多時的啓德發展區「港 人港地」項目啓德1號(I)終登場, 發展商中國海外董事總經理游偉光表 示,項目昨日已上載售樓書,今日會 開放示範單位予公衆參觀,最快本周 内開價,首批至少109伙,售價會參 考鐵路沿線樓盤如九龍站、奧運站。 目前鄰近區的二手樓呎價約 11,161 元 至16,786元。

清 偉光表示,啟德 1 號(I)共有 545 伙,包括 2 幢高座及 6 幢低座住宅大廈,實用面積由 367 方呎至 1,663 方呎,包 括1房至4房。項目綠化率達30%,當中住客會所連園林花園 面積逾73,000方呎。停車場設於地庫,合共提供93個住客車 位及10個住客電單車車位。該盤預期明年10月31日落成。

租售承按限制多

啟德1號屬全港首個及唯一港人港地樓盤,買賣條款限制重 重,包括只限香港永久性居民身份證持有人認購,所有單位30 年內不可以轉讓予非香港永久性居民身份證持有人,拒絕公司 名義買家購買。單位放租、轉售及承造按揭前皆要獲得地政總 署同意,當中對租客身份則無限制,但租期不可超過五年。

港府2013年6月以招標形式售出啟德首批兩幅「港人港地」 (啟德1H1及1H2),強敵環伺下,中國海外爆冷以45.4億元 連吞兩地,屬市場預期上限,每呎地價5,157元,當中1H1地皮 發展為現今啟德1號(I)項目。資料顯示,兩地規模相若,皆 設限量條款,其中1H1可建41.82萬方呎,當中40.99萬方呎作 住宅發展,限建不少於545伙;另一幅1H2可建46.2萬方呎, 當中45.28萬方呎作住宅,限建不少於600伙。游偉光當時表 示,兩個項目連地價、建築成本等,總投資額將達90億元。

海翩滙上載樓書

另一邊廂,新世界於旺角SKYPARK昨公佈於本周五推售 38伙,該批單位包括3伙開放戶及35伙1房戶,售價由671.9 萬元至999.3萬元, 呎價20,515元至24,735元。該盤開售至今 累售337伙。至於華懋銷售部總監吳崇武表示,將軍澳海翩 滙昨日已上載售樓書,最快本周內開價,首批約172伙,定 價會參考同區新盤。恒地於北角月園街住宅項目亦準備出 擊,今日會公佈銷售部署。此外,信置昨將西半山干德道53 號Cluny Park 的11樓C室加價2%。

璈珀1.2億沽出1伙

成交方面,華人置業於西半山璈珀昨以1.2152億元售出11 樓B室連一個車位,實用面積2,548方呎,呎價47,692元,創 出分層標準單位最高呎價。而新世界於尖沙咀名鑄昨招標售 出一伙 61 樓 B 室, 三房一套相連特色戶, 實用面積 2,969 平 方呎,售價約1.233億元,呎價逾41,500元。



啟德1號(Ⅰ)資料

地址 啓德發展區沐寧街2號

單位數目 545伙

實用面積 367方呎-1,663方呎 園林、戶外及兒童游

設施 泳池等

入伙日期 2017年10月31日

發展商 中國海外

製表:記者 梁悦琴

2座中層D單位 面積368方呎



- ■只限香港永久性居民身份證持有人認購,聯名買家中至 少有一位持有上述身份證,且為近親關係
- ■所有單位在30年內不可轉讓予非香港永久性居民身份證 持有人,買家亦不能用公司名義購買。
- ■單位放租、轉售及承造按揭前,全部需要向地政總署申 請同意書。
- ■單位如作出租,租客身份無限制,但租約期不可超過5 年,而業主不可預先收取超過12個月的租金。

製表:記者 梁悦琴

嘉華啓德項目最快年底推



只能維持穩健作風。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉華國際(0173) 主席呂志和昨日於業績會上表示,集團下半年會貫 徹「貨如輪轉」的策略,香港方面會加推元朗朗屏8 號,而獨資發展的啟德區項目正申請預售樓花同意

住宅買家不要捕捉樓價走勢,如有資金的 話,可以買樓自住。不過,他提醒要留意未來半年 至一年內,香港住宅供應增加,在全球經濟環境未 見理想下,不要炒賣住宅。他表明「睇唔通」下半 年樓市走勢,雖然香港樓市未如內地「咁犀利」, 但有漲價,「自己也投不到地」,只能維持穩健作 風。他期望,政府的「辣招唔好咁犀利」,讓人可 以更換舒敞的環境。

呂志和:「睇唔通 走勢

被問到近期樓市交投暢旺,嘉華會否將旗下樓價 加價,呂志和稱,須按市況而定。他認為,發展商 於投地方面仍在摸索,因為美國今年一直不能按預 期加息,可見經濟各有困難,但息口應該平穩。

對於內地年內屢有「地王」出現,呂志和指,內地 「麵粉價」高於「麵包價」,故需要時間學習內地市

場,不敢胡亂跟隨中資地產商搶內地地皮。下半年嘉 華會適時推出上海嘉御庭3期及嘉濤灣、續推廣州嘉 都匯、按市況推廣州嘉匯城4期及東莞星際灣3期。

該公司執行董事呂慧瑜又指,集團現金流較低 但會繼續集中於香港、長三角及珠三角投地

集團半年賺18.9億升255%

嘉華國際昨公佈,截至今年6月底止半年純利按年 上升255%至18.97億元,每股盈利66.82仙,中期息 每股派5仙。核心盈利亦升2.8倍至18.13億元。公司 指,持有銀河娛樂約3.8%的權益的公平值下降2.36 億元,換算人民幣計價資產淨值亦有**匯**兑差額。

期內收入增134.7%至55.36億元,主要來自香港嘉 悦、上海嘉天匯、廣州嘉都匯的物業銷售以及上海嘉 華中心的租金收入。已簽約之應佔銷售錄得67億元, 其中25億元已經確認入賬,餘下42億元預期於2016 年下半年及其後截至2018年止兩年確認入賬。

嘉里130億銷售額



■嘉里建設上半年香港項目銷售額錄得29億 元,主要售出項目包括滿名山、傲名、玖瓏山 及皓畋等 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉里建設 (0683) 中期純利倒退 27%,赚 20.4億 元,每股基礎溢利0.99元。扣除投資物業重 估收益,核心盈利跌34%。派發中期息維持 每股30仙。不過,該集團截至今年8月中旬 已順利完成全年130億元合約銷售目標。

内地物業收入48億增96%

今年上半年,集團來自內地物業的收 入有48.2億元,增加96%,主要由於已 落成物業之銷售收入增長4.9倍,及租賃 收入增加10%。香港物業的收入7.1億 元,減少約59%。

該集團於今年上半年錄得合約銷售總 額101億元,已達到全年130億元之銷售 目標之78%;其中29億元為香港項目銷 售,72億元來自中國內地項目。截至今 年8月中旬,集團已經順利完成全年130 億元合約銷售目標。

在上半年,香港主要售出項目包括滿

名山、一號及三號義德道、傲名、玖瓏 山之剩餘單位,及於期內推出的皓畋。 中國物業部合約銷售額錄得按年177%增 長,主要由於政府的調控略有放寬,加 上市場對杭州市之江雲荷廷、南京金陵 雅頌居及成都都城項目二期樂頌居之預 售反應理想。其他重點銷售項目包括位 於莆田、南昌、瀋陽、天津及上海企業 中心之剩餘單位。

何述勤:港不減價賣樓

該公司總裁何述勤在業績會上稱,近期 香港樓市趨穩,但因同行競爭激烈,故旗 下樓盤加價空間不多,但表明一定不會減 價賣樓,個別項目會視乎情況調高售價。

該公司首席財務主管王志剛指出,目前 手上所擁有內地及香港項目價值有600億 元至700億元,按照每年銷售目標120億 至130億元計,約有4年至5年資源可供

黎汝遠沽北角樓賺200萬

乍暖還寒,不少投資者趁機沽貨,名采策 略營業董事姚雲龍表示,資深投資者黎汝 遠以500萬元低市價4%售出北角英皇道恒 英大廈中層8室,物業樓齡已經43年,實 元。黎汝遠2010年11月以285萬元低位入 業主持貨近4年賬面獲利22%。 貨,持貨5年多賬面獲利215萬元離場,物 業升值接近75%。

王祖藍逸瓏灣再入貨

另一方面,藝人王祖藍及李亞男夫婦繼 去年豪擲1.14億元購入大埔白石角逸瓏灣II 除印花税、佣金及律師費等,明賺實蝕。 單位後,土地註冊處資料顯示,王祖藍以 個人名義再購入逸瓏灣II第7座1樓B室特 色戶連一車位,單位花園928方呎,作價 3,706.9 萬元,扣除車位訂價 201 萬元後, 按實用面積 1,696 方呎計,平均呎價為 20,672元。

美孚新邨城中駅反價

二手買賣氣氛好轉下,各區出現反價情 況。港置林冠宏稱,該行剛促成美孚新邨2 期百老匯街37號低層B室買賣成交,業主 反價15萬元,買家照追以約665萬元承 接。單位2房間隔,按面積610方呎計,呎 價10,902元。原業主於2013年6月以約535 萬元購入上址,升值逾24%。

與此同時,中原柯勇表示,將軍澳城中 駅9座中層F室,實用面積731方呎,上月 初開價800萬元,上月底見市況轉旺而反價 至830萬元放售,近日微減2萬元,成功以 用面積 517 方呎, 兩房間隔,實呎 9,671 828 萬元易手,折合實用呎價 11,327 元。原

中原王漢聰表示,貝沙灣6期2座中低層 C室,面積1,029方呎,業主以2,230萬元 將單位連車位易手,折合呎價21,672元。 原業主於2011年8月以2,200萬元連車位買 入單位,持貨5年賬面獲利僅30萬元,扣



僅30萬元 資料圖片

全球豪宅指數

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)萊坊昨 日發佈第二季《全球豪宅指數》,全球37 個城市的豪宅樓價按年平均上升4.4%,為 兩年來最大增長。不過,香港在上季取代 台北成為豪宅表現最差市場。由於豪宅供 應上升和經濟增長放緩的擔憂依然存在, 截至今年6月,香港豪宅樓價按年下跌 8% °

港豪宅全年料跌10%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管 紀言迅表示,自去年年中的高峰期到現

豪宅樓價已下跌8%,而自今年初到現在亦 有3%跌幅,但該行認為中長期豪宅樓價的 下跌趨勢將平緩,維持對今年全年豪宅市 場5%至10%跌幅的預測。

溫哥華豪宅升幅領先

其他城市方面,加拿大溫哥華在指數中 地宣佈對海外買家新增15%的稅項,並在 連續五季領先,截至今年6月份其樓價在1 今年8月2日生效,從而加入近幾年亞太區 年內上升36.4%。除溫哥華升勢強勁之 外,上海(按年升22.5%)、南非開普敦

升12.6%) ,澳洲墨爾本 (按年升11%) 和悉尼(按年升10.2%)的豪宅市場在第 二季都有理想表現。

事實上,在過去的12個月,大部分排名 前十位的城市都有推出新樓市降溫措施。 萊坊亞太區研究部主管 Nicholas Holt表 示,今年7月加拿大哥倫比亞省政府意外 推出樓市降溫措施城市的行列。近來澳洲 的維多利亞、昆士蘭和新南威爾士州亦針 (按年升16.1%) 、加拿大多倫多(按年 對海外買家增加印花税

YGM貿易售新蒲崗物業

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)製衣公司 YGM貿易(0375)最新發出通告,將新蒲 崗立安工業大廈地下全層物業,作價6,680 萬元沽出,預計出售帶來扣除費用前收益 約180萬元。市傳新買家為資深投資者羅珠 雄或有關人士。地廠以成交價計算,呎價 5,567元。

東亞售筲箕灣慈雲山2舖

另外,東亞銀行持有的筲箕灣道307號地 舖連一樓單位及九龍慈雲山毓華里華基大 樓地舖,以交吉形式放售。前者總實用面 積約1,681方呎,後者實用面積約1,525方 呎,叫價分別約4,500萬及3,600萬元。