

恒隆半年賺38億增三成

陳啓宗：樓市走勢仍看好

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）藍籌業績期又到，恒隆系成為首批公佈中期「成績表」的發展商。恒隆地產(0101)由於利息收入減少及利息支出资本金額減少，上半年股東應佔基本純利為30.4億元，按年減少4%；恒隆集團(0010)上半年股東應佔基本純利按年減3%至18.11億元。展望未來數個月樓市走勢，集團董事長陳啟宗仍然看好。

恒隆地產昨公佈截至6月底中期業績，期內總收入按年增1%至63.58億元，純利按年增三成錄38.3億元，每股盈利0.85元，派中期息0.17元。毛利錄45.41億元，增加5%。

恒隆集團中期息0.19元

至於恒隆集團上半年總收入為66.41億元，純利按年增三成四錄23.96億元，每股盈利1.76元，按年增33%，派中期息0.19元。期內股東應佔基本純利按年減3%至18.11億元，毛利按年增加5%報47.43億元。

中資搶地「恭喜佢囉」

集團近年都沒有新土儲進賬，恒隆地產董事長陳啟宗表示，「暫時見不到有勝算較高的土地」，旗下牛頭角淘大工業村，目前已集合同業權84%，正積極計劃重建。對於近年陸續有中資高價搶住宅地，陳啟宗稱「恭喜佢囉」，亦不知對方能否賺錢。而以往不少外資來港投資，本港都無任歡迎，但被問到會否夥拍中資發展，他直言「合作機會不高」。展望樓市走勢，陳啟宗認為未來市場仍以睇好為主，但相信新屆政府不會一時間推太多地，因為本身可推的地不多。不過，他形容，特首林鄭月娥過去近20年來「好努力」增加土儲，相信最終能成

功，並將樓價挽回至正常水平。陳啟宗兒子、恒隆地產執行董事陳文博「坐正」董事局逾半年，昨天他表示，今年集團都有參與投地，會視乎機會、適合性及價錢去投地。

近年鮮見在港大規模售樓的恒隆，上半年在港售198伙住宅，包括最後1伙九龍站君臨天下複式戶。近年零售有好轉跡象，陳啟宗認為，本港零售長遠仍要靠本地居民消費，未來「仲有20年至30年好景」，不會因市道好轉而大幅增加旗下商場租金，但會有溫和增長。至於內地零售，他亦相信會慢慢好轉。恒隆地產行政總裁陳南祿則形容，「立春都唔係即刻熱嘅。」

投資物業未來數年豐收

對於旗下本港兩個商場正在翻新，內地多個項目在建，相信數年內投資物業會有豐收。面對內地電商對營運商場的挑戰，陳文博說，房地產不只是做房地產，更要提供服務，未來商戶組合亦會改變；陳南祿補充，全球最大電商亞馬遜近期都在覓實體舖，反映商場仍有不可取代之處。

對於港府日前公佈高鐵「一地兩檢」方案，陳啟宗稱「睇唔到有咩問題」，只要跟法律做就沒問題，相信有助帶動人流增加，又形容「唔做係係嘅」。



恒隆地產董事長陳啟宗（右二）表示，夥拍中資發展項目的「機會不高」。香港文匯報記者曾慶威攝

恒隆系中期業績

恒隆地產(0101)	公司	恒隆集團(0010)
63.58(↑1%)	總收入(億元)	66.41(持平)
45.41(↑5%)	總營業溢利(億元)	47.43(↑5%)
38.3(↑30%)	純利(億元)	23.96(↑34%)
30.4(↓4%)	基本純利(億元)	18.11(↓3%)
0.85(↑31%)	每股基本盈利(元)	1.76(↑33%)
0.17(持平)	派息(元)	0.19(持平)

註：括弧內為按年變幅

製表：記者 蘇洪鏘



恒隆目前已集合同業權84%業權，正積極計劃重建。資料圖片

中資買海外樓 10年增26倍



美國雖仍是全球最大跨境房地產投資者，但中國資金已成為全球房地產交易量的主要推動力。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）萊坊最近《活躍資本》報告指出，內地跨境房地產投資在十年間升了26倍，去年相關交易額達266億美元，佔亞洲所有資本投資近40%。至於內地資金於去年佔全球跨境房地產投資的11%，僅次於美國的19%，成為全球第二大跨境投資者。該行預計，內地資金今年全球跨境房地產投逾200億美元，全球佔比仍達10%以上。

回報收窄 投機業主沽貨增

報告指，全球房地產市場正踏入一個新局面。全球經濟轉強將令利率上升和部分貨幣升值，促使資金流向超級城市（包括洛杉磯、紐約、倫敦、巴黎、柏林、上海、香港、東京、新加坡和悉尼），導致房地產庫存短缺，價格上升

的同時，回報率因此收窄，反而促使投機業主進一步將物業出售。

過去數年，亞洲房地產投資者已成為全球最重要的一群，在去年海外相關投資金額高670億美元（當中內地資金佔266億美元），對比2007年只有190億美元。反觀，美國投資者海外投資的份額減少，2007年有820億美元，至去年已跌至454億元。雖然美國仍然是全球最大跨境房地產投資者，但於可見將來，內地資金已成為全球房地產交易量的主要推動力。

至於其他亞洲國家及地區，新加坡、香港和韓國的投資者在去年跨境房地產投資額分別佔全球7%、5%、3%，晉身十大。該行指，受內地加強控制資本外流影響，這一輪由香港輸出的投資除本地資金外，亦有以香港為基地或上市的

內地公司的資本，借融資優勢走出去。

「一帶一路」掀動投資

不過，由於中資須注意投資風險，包括美元升值、內地資本外流限制以及近期資產價格大幅上漲，該行預料來自中國內地的房地產交易量在某些市場會有所下跌，但影響只是暫時性，因為預料之後資本管制可能放寬，人民幣匯率將上升，內地GDP亦會穩健增長。除超級城市，內地資金亦會在「一帶一路」城市投資，包括東南亞地區。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表示，數年前全球資本市場上擠滿大型內地保險公司，大型發展商和國有企業(SOEs)，但自2015年以來，私人集團或發展商冒起，這類企業更為靈活，也能迅速作出決定和承受較高的風險。為風險轉移、資產控制，匯率分散風險、全球化投資組合，私人投資者將追求有穩固根基、穩定租客需求、流動性和透明度的市場，而超級城市成為投資首選。

值得注意的是，內地資金於全球佈局的同時，內地市場本身亦成為全球資本最重要的目的地，如上海去年吸引60億美元的海外資金，較香港49億美元更多。展望後市，預料投資者會繼續將目光投放在美國，但因政策不穩會較謹慎，包括內地市場在內的新興市場吸引力會繼續上升，而歐洲地區變得穩定，中歐和東歐因為基建改善亦有吸引力。

觀塘行動區商廈估值112億

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）啟德跑道區除郵輪碼頭及住宅酒店建築群外，還有一幅大型的商貿及娛樂用地位於觀塘行動區，將會發展成為「飛躍啟德」地標。政府已有初步發展大綱圖，暫擬有兩個方案供選擇，最大分別是商業樓宇一個提供3幢，另一個提供2幢，同樣提供近86萬方呎的商業樓面，亦會提供約5.4萬方呎創意文化用途樓面。

高力國際亞洲估價及諮詢服務部副常務董事張翹楚表示，這幅土地位置優越，周邊配套成熟，更有海景，與早前南豐以逾246億元中標的啟德商業地不相伯仲，同樣可以享受CBD2(商業核心區2)的正面影響，故此他對地皮估值樂觀，料樓面地價約13,000元，估值約112億元。但亦有測量師指，由於地皮位置較偏，料每呎樓面地價僅約8,000元，估值約68.8億元。業界預料順利的話，可以一年至兩年內推出市場招標。

佔地4.2公頃 納入3碼頭

觀塘行動區研究範圍包括觀塘行動區、觀塘避風塘及部分啟德明渠進口道，面積共約67公頃，當中觀塘行動區佔地約4.2公頃，東北接偉業街及開源道迴旋處，西北接基業街及基業里，東南臨振興廣場及海濱工業大廈。現有設施除公共運輸交匯處、熟食市場及臨時觀塘駕駛學院等，尚有觀塘公眾碼頭、觀塘渡輪碼頭及觀塘汽車渡輪碼頭。

發展局最近向觀塘區議會諮詢「觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究」，文件披露該行動區初步發展大綱圖，政府提出兩個構思方案，分別為「綠悠海濱」方案及「互聯空間」方案。但兩個方案都有部分相同的發展參數，如提供約86萬方呎的商業樓面、近5.4萬方呎的創意文化用途及興建公共運輸交匯處，高限並訂於主水平基準以上100米等。

發展計劃包含創意文化

「綠悠海濱」方案的商業發展用地由3座高低有致的商廈組成，樓高8層至19層，兩幢15及19層高商廈會主要用作辦公室用途，最矮一幢8層高商廈則主要用作零售餐飲用途，三幢商廈的低層都會有樓面用作創意文化用途，並會保留觀塘碼頭熟食市場於原址。

至於「互聯空間」方案由兩幢13至18層高商廈組成，兩幢商廈於最低樓層亦會用作創意文化用途，特別地方在於，較高的18層高商廈會於14至16層劃出一個凹位，用作空中花園，外形較為獨特，亦方便觀景。此外，觀塘碼頭熟食市場會改建為特色創意文化設施。

政府亦有水體共享的建議，定期進行水上康樂活動，亦建議長遠新增岸邊上落位置及水上活動的岸上設施地點。發展局將因應在諮詢期間收集到意見，進行更詳細的技術評估，為觀塘行動區訂建議發展大綱圖。



觀塘行動區未來將定期進行水上康樂活動。資料圖片

逸新推定息按揭九成



麗豐控股高級副總裁林穎伊(左三)稱，逸新開價後，近日吸引不少年輕上車客睇樓。香港文匯報記者梁悅琴攝

新盤投訴少52%

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）市場逐漸熟習一手條例，查詢及投訴都明顯回落。一手住宅物業銷售監管局昨日公佈，今年上半年該局收到631宗查詢，較去年同期568宗上升11%；接獲投訴共17宗，則較去年同期36宗回落53%。

廣告投訴佔最多

該局上半年所接獲17宗投訴，包括售樓說明書、價單、示範單位等。當中，以涉及廣告的投訴佔5宗最多，關於銷售安排及售樓說明書的投訴亦分別錄4及3宗，另有2宗失實陳述及/或傳佈虛假或具誤導性資料。另外，當局上半年亦有就1個新盤採取檢控行動，涉及24項控罪。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）繼美息不變，經絡按揭及中原按揭均夥拍銀行為麗新發展於旺角逸新提供上車易定息按揭計劃。該貸款首年定息1.72厘，其後H加1.4厘，鎖息上限為PP為5.25厘減3厘，400萬元以下單位最多借九成，年期最長30年，現金回贈最多1.35厘，罰息期2年。

經絡按揭轉介市場總監劉圓預計，美國今年仍有機會再加息，因此夥拍銀行為逸新提供定息按揭計劃，部分單位售價低於400萬元，按揭成數最高可達樓價90%。她相信，與現時H按及P按按揭相比，此定息按揭計劃首年可省利息支出分別達36%及54%。

經絡料龍頭行年底加息

對於美國議息後，維持利率不變。劉圓認為，雖然本港資金充裕，但香港和美國息差拉闊，加上金管局早前出招令銀行內評法的資金成本提高，長遠香港都會上調最優惠利率。如果美國年

底再加息，本港龍頭銀行會牽頭加息，加幅25至50點子，中小型銀行或會跟隨，屆時H按實際息率將升至2.25厘至2.5厘。

麗豐控股高級副總裁林穎伊稱，逸新開價後，近日吸引不少年輕上車客睇樓，對銷售有信心，最快下周考慮加推安排，但仍要視乎周末收票反應。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，逸新屬區內入門版單位，無論上車自用抑或投資出租，同樣有較大需求。美聯物業董事陳光明預計，逸新將來入伙，每方呎租金可達約55元至65元水平，回報料約3.5厘。

除逸新外，麗新於將軍澳藍塘傲昨日售出第3座16樓B室，面積1,006方呎，屬向海景四房大戶，成交價2,391.5萬元，呎價23,773元。

香島2078萬售出1伙

另外，南豐旗下筲箕灣香島亦以2,078.6萬元售出第2座17樓B室，單位面積861方呎，呎價24,142元。

太古城三房1580萬新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型指標屋苑太古城一戶「則王」獲高價追捧，中原地產張光耀說，太古城銀星閣高層D室，實用面積749方呎，屬「三房套則王」間隔，以1,580萬元易手，折合呎價21,095元，成交價創同類單位新高，打破燕窩閣中層戶早前創下的1,428萬元高位個案。原業主於2007年以586萬元購入，持貨10年單位升值170%。

滌濤山洋房雙破頂易手

其他地區方面，中原地產陳韻兒表示，大埔滌濤山雙號洋房，實用面積2,717方呎，早前以5,500萬元易手，折合呎價20,243元，售價及呎價均創滌濤山新高。原業主於2011年以4,330萬元購入單位，持貨約6年，單位升值約27%。

居屋市場亦添高位成交，富誠地產顏榮生

表示，鑽石山宏景花園5座高層H室，實用面積574方呎，日前以580萬元(未補價)成交，折合呎價10,105元。原業主於1999年以150萬元(未補價)購入，持貨17年升值287%。

世紀21奇豐物業蔡蓓蓓表示，馬鞍山錦鞍苑實閣中層03室，實用面積401方呎，作價470萬元(已補價)易手，折合呎價11,721元。原業主於2002年購入上址，當時作價70萬元(已補價)，持貨至今升值逾5.7倍。

西洋菜南街唐樓10客競逐

私宅樓價越來越高，唐樓亦有價有市。昨日一場由世紀21舉行的拍賣會上，旺角西洋菜南街252號中層唐樓單位，屬法庭令物業，經10組客競投，最終以440萬元拍中，較底價355萬元高出24%。單位實用面積700方呎，折合呎價6,286元。