

# 全·城滙愛炫美今正面交鋒

## 鐵路盤爭出擊 晉海下月接棒

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港鐵沿線新盤連環出擊,華懋今日推售荃灣西全·城滙首批521伙,最終狂收22,893票。至於其毗鄰的海之戀·愛炫美連日銷情加快,長實決定於今日起一連三日合共推售136伙。另一邊廂,新地於將軍澳日出康城第4A期取名為晉海,這個逾千伙大型新盤計劃9月開售,主打一房及兩房單位。

受惠華懋荃灣西全·城滙最終狂收22,893票,部分擔心抽不中全·城滙前號籌的準買家轉買鄰近的海之戀·愛炫美,市傳後者單是昨日已售11伙。長實地產投資董事郭子威表示,對愛炫美昨日銷情滿意,會按計劃下週分批加價,預計加幅由2%至10%。

### 愛炫美打風照沽3伙

長實高級營業經理封海倫表示,愛炫美上週末推售合共160伙,自上周六至本週二短短四日已售出108伙,前日傍晚打風後重開示範單位亦售出3伙。因應市場反應佳,她指,本週二已提價加推152伙,今日起一連三日分批推售合共136伙,兩房折實入場711.8萬元,下周不再增加推單位,待現樓推售。她又稱,愛炫美已售出逾800伙,套現逾100億元。

經絡按揭轉介市場總監劉國圓指,會為愛炫美買家提供H加1.28厘按揭計劃。香港置業行政總裁李志成表示,首3名經該行購買愛炫美單位的買家可獲3.8萬元家電禮券。

### 新地賣晉海準備「八八九九」

新地副董事總經理雷霆昨表示,將軍澳日出康城第4A期正式命名為晉海,賣樓程序準備得「八八九九」,料9月開售。項目海景遼闊,售價將參考同區同系天晉系列二手價。雷霆又指,上半年一手盤成交額已創97年後新高,料下半年會放緩,但仍會保持暢

旺,如近期行家新盤收票反應亦見理想。新地代理總經理陳漢麟稱,晉海提供1,040伙,標準戶間隔由一房至四房,主打一房、兩房,關鍵日期為2019年10月底。項目位處港鐵康城站,將設面積達48萬呎大型商場,預計2020年下半年開售。

對於前日颱風天鴿襲港,網傳多條影片見興建中的晉海有天秤瘋狂360度旋轉,陳漢麟回應指,天秤在颱風下打轉屬機件設計,可減輕風力影響,所以360度旋轉是安全、正常的狀態,又相信今次惡劣天氣不會影響該盤施工進度。

### 喜遇擬原價加推餘下單位

英皇集團執行董事張炳強表示,長沙灣喜遇昨午3時開放示範單位及開始收票,參觀情況熱烈,將原價加推餘下68個單位,隨時上載銷售安排,最快一周內開售。中原地產亞區副總裁陳永傑預期,項目投資者佔20%至30%,目前區內新晉屋苑呎租由34元至63元,租金回報由3厘至6.2厘。

中原按揭經紀董事總經理王鳳稱,經中原選購喜遇的客戶,可獲首年定息1.72厘,其後H加1.4厘,封頂息率為P減3厘,按揭成數高達80%,按揭年期長達30年。

會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson 昨上載銷售安排,以招標形式推出第1期的19號洋房發售,下一週一截標。該洋房面積7,981方呎,前後花園面積合共4,201方呎。



長實封海倫(中)、經絡按揭轉介劉國圓(右二)及香港置業李志成(左二)等公佈愛炫美最新銷售計劃。



新地雷霆(左)表示,將軍澳晉海的售價將參考同區同系天晉系列二手價。旁為陳漢麟。



英皇張炳強(右)指,屯門冠發街別墅年底前推出。

## 英皇擬拆售穗禾苑車位

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)英皇國際(0163)昨日舉行股東會。執行董事張炳強於會後表示,集團去年以7.288億元從德展購入的沙田穗禾苑商場項目正進行停車場優化,考慮明年拆售980個車位。但他又補充說,項目收租回報可觀,拆售部署或視乎市況而定。

其他項目方面,英皇已公佈長沙灣喜遇首份價單,盼最快月底至下月初推售。另外,屯門冠發街項目正待批滿意紙,涉及14座別墅,計劃現樓發售,定價參考同區相類項目,預料呎價2萬元至3.5萬元,盼於年底前推出。

### 摩羅廟街建「迷你豪宅」

至於明年擬推出的半山摩羅廟街8至10A號單幢樓項目,涉及約100伙,將提供「迷你豪宅」,現正進行地基工程。其他發展中項目,包括屯門大觀別墅項目及壽臣山項目,後者或到2019年發售。

展望下半年樓市,張炳強料會在高位徘徊,至於會否大上大落則視乎個別因素。集團亦會考慮從各種方式吸納土儲,亦會考慮再與內房合作。

# 信置年賺74億 賣樓套150億



帝景灣成為信置過去一年主要物業銷售收入來源屋苑之一。

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)信和系多家公司公佈全年業績,信置(0083)昨日公佈,截至6月底,公司全年度純利74.15億元,按年升4.57%,每股盈利1.19元,派末期息40仙,按年增加5.26%,可以股代息。連同之前已派發的中期息13仙,全年

派息共53仙。扣除投資物業公平值變動影響後,集團核心盈利55.27億元,按年上升約3.28%,每股基礎盈利0.89元。

### 營業額升69% 出租率97%

公司期內營業額183.33億元,按年上升69.7%。物業銷售總收入150.29億元,按年上升31.38%,收入主要來自出售位於將軍澳帝景灣、九肚玫瑰山、白石角逸瓏灣、干德道Cluny Park及大嶼山Botanica及廈門住宅項目等。

至於總租金收益則按年升3%至39.49億元,淨租金收益上升4.2%至34.86億元,租金上升主要由於續租租金增加,現時集團投資物業組合的整體出租率約為97%。而至於6月底止,集團在香港、中國內地、新加坡及悉尼擁有的土地儲備應佔樓面面積約3,280萬方呎,擁有淨現金272.212億元。

另外,尖沙咀置業(0247)全年純利38.48億元,按年增長百分之6.24%,每股盈利2.23元,派末期息每股40仙,可以股

代息。連同之前已派發的中期息13仙,全年派息共53仙。

### 尖沙咀置業純利增6.2%

扣除投資物業公平值變動影響後,集團核心盈利約28.69億元,按年增加4.99%,每股基礎盈利1.66元,營業額183.86億元,按年升69.34%。

### 信和酒店末期息4.5仙

至於信和酒店(1221)昨亦公佈,全年純利約1.78億元,按年升7.5%,每股盈利17.08仙,派末期息每股4.5仙,可以股代息,全年合共派息8.5仙。期內公司收入3.009億元,按年升2.48%;毛利1.9億元,按年升4.57%。主席黃志祥在業績報告中指出,隨着港珠澳大橋、廣深港高速鐵路,以及多個新景點將陸續開幕,加上粵港澳大灣區對一程多站的行程有正面影響,預計將加強本港與內地主要城市的聯繫,相信明年是本港旅遊業豐碩的一年。

## 鷹君盈利增 派發特別息

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)鷹君(0041)昨日公佈截至6月底半年業績,核心業務收益按年升5.4%至29.38億元,權益持有人應佔除稅後溢利按年增14.8%至9.04億元,除稅後溢利每股1.32元,中期息增加11%至每股派0.3元,並增派特別中期息每股0.5元。

鷹君旗下冠君(2778)早前公佈可能出售核心項目朗豪坊辦公大樓。鷹君於中期業績內稱,鑑於商用物業市場向好,冠君產業信託亦開始探索出售其朗豪坊辦公大樓的可能性。截至目前為止,對於推斷出售該等物業最終會否落實仍言之尚早。

報告指出,朗豪坊辦公大樓於上半年的租金收益總額為1.75億元,按年增加

9.9%,由於報告期間只有少數租約續期,於今年6月30日現收租金微升,達歷史最高的每方呎39.98元(按建築面積計算),出租率保持97.5%高水平。

### 朗豪坊辦公大樓租金破頂

此外,鑑於鷹君中心的寫字樓有較多的空間已撥作內部擴張之用,未能貢獻租金收入,故與上半年相比,於今年下半年投資物業的總租金收入將有所下調。

期內,以核心業務收益計算,酒店分部按年升6.5%;冠君產業信託管理費收入升2%,可分派收入升12.3%;朗廷酒店投資(LHI)可分派收入跌6.6%,租金總收入跌4.4%;其他業務微升0.6%。



鷹君中心部分寫字樓由於作為鷹君內部擴張之用,未能貢獻租金收入。

## 英皇文化屯門開戲院

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英皇集團主席楊受成積極於本港開設戲院,英皇國際(0163)昨日公佈與英皇文化產業(0491)達成租務協議,英皇文化產業將租用英皇國際於屯門屯利街2號新都大廈2樓(第3層)301及302號舖(稱影院區域)與305B及305C號舖,總樓面17,069方呎。該物業將用於影院營運及相關業務,包括銷售餐飲及相關產品(如書籍、

音樂、工藝品、紀念品及印刷品)。

### 月租55萬進駐新都大廈

租賃協議自2017年9月1日至2023年8月31日,為期6年。該業主已向該租戶授出續租該物業之權利。該租戶行使續租權後,該業主須向該租戶續租該物業6年。於此情況下,該業主與該租戶就租賃協議的承諾期間將延續至2029年8月31日為止。

目前租約每月實際租金55萬元,即呎租約32元,續租權期間每月實際租金不多於66萬元,即呎租約39元。此外,租賃期間提成租金相等租戶於該物業營運之影院總票房收入之20%;而續租權期間則為25%。

楊受成早前已以月租約120萬元承租由「四太」梁安琪持有的中環娛樂行3樓及4樓,成為英皇在香港的首間戲院。

## 上車價居屋註冊挫逾7成

香港文匯報訊 受新一期居屋影響,香港置業行政總裁李志成昨日表示,據土地註冊處資料顯示,二手居屋註冊本月至今(截至23日)錄得220宗,較7月同期下跌4.3%;註冊額9.71億元,環比下跌3.2%。他估計,今月相關註冊量將近300宗,按月料輕微下跌。另一值得留意是,樓價拾級而上,300萬元或以下細銀碼二手居屋「買少見少」,本年至今僅錄258宗註冊,較去年同期大跌72.9%。

### 二手平均價428萬升22%

綜觀本年至今二手居屋表現,錄得2,975宗註冊,較去年同期的3,118宗下跌約4.6%,跑輸大市,拖累本年至今相關註冊佔同期整體二手住宅註冊量比率回落至約10.5%,較去年同期下跌3.6個百分點。不過,樓價持續攀升,本年至今平均

每宗二手居屋註冊金額升至428萬元,較去年同期351萬元上升22%,因此帶挈註冊總額升至約127.33億元,較去年同期約109.57億元增加16.2%。

以註冊金額劃分,價值300萬元或以下類別本年至今錄258宗註冊,較去年同期的952宗大跌約72.9%;其註冊量佔同期整體二手居屋註冊量比率僅約8.7%,較去年同期約30.5%急挫約21.8個百分點。註冊金額約5.89億元,按年下跌75.7%。

反觀價值500萬元以上的二手居屋成交量急升,本年至今錄得626宗註冊,較去年同期的175宗大增約2.58倍;註冊額35.97億元,按年同期急增2.72倍。而價值300萬元以上至500萬元類別錄得2,091宗註冊,較去年同期的1,991宗增加約5.0%;註冊額85.47億元,按年增加12.9%。

## 本年至今二手居屋註冊量按年比較

類別	註冊量	按年變幅	金額(元)	按年變幅
300萬元或以下	258宗	↓72.9%	5.89億	↓75.7%
300萬元以上至500萬元	2,091宗	↑5.0%	85.47億	↑12.9%
500萬元以上	626宗	↑257.7%	35.97億	↑271.9%
總數	2,975宗	↓4.6%	127.33億	↑16.2%

數據截至8月23日 資料提供:土地註冊處及香港置業資料研究部

## 昇御門銀主盤下月拍賣

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)日前遇上風災,有單位被搖晃高空工作台撞爆玻璃窗的紅磡昇御門,有銀主盤獲安排9月5日拍賣,似乎被拖累失優勢。據環亞拍賣行網站昨日介紹,該盤1座低層F室,面積606方呎,開拍價680萬元,折合呎價12,211元。據土地註冊處資料顯示,物業由「洋參大王」楊永仁於2012年以公司名義買入,當時作價838.73萬元,及後物業三度抵押貸款,如今開拍價較當初買入價低出19%。

另外,1座極高層A室,面積1,616方呎,連一個車位,開拍價3,388萬元,折合呎價20,965元。業主於2012年以3,740.47萬元購入,開拍價較買入價低出9%。業主買入後將物業一度抵按8次,如今同樣安排9月5日以業主名義拍賣。

### 寶翠園銀主盤呎價2.27萬

另一邊廂,西半山寶翠園錄銀主盤成交,美聯物業方玉冰表示,寶翠園6座高層E室銀主盤,面積1,229方呎,作價2,800萬元成交,呎價22,783元。土地註冊處資料顯示,原業主2004年以892萬

元購入,曾將單位申按3次,持貨13年間升值2倍。

又有消息指,尖沙咀港景峯1座極高層E室,面積821方呎,三房間隔,以2,280萬元易手,折合呎價27,771元。原業主於2003年以740萬元購入,物業期內曾抵按達4次,迄今轉手升值2.1倍。



昇御門。