

# 太古兩商廈 150億售予恒力隆



恒力隆投資公司已支付購入太古中心三座及四座的按金，涉資14.8億元。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)太古股份(0019、0087)及太古地產(1972)昨日宣佈，旗下太古中心三座及第四座物業的100%權益，以150億元轉售予恒力隆投資有限公司。按總樓面約79萬方呎計算，呎價近1.9萬元。買方已付14.8億元作為按金，並須於11月12日或之前及2019年1月26日或之前分別支付14.8億元及7.4億元，餘額113億元將於完成交易時支付。

### 陳長偉全資公司購入

據悉，是次交易並無透過代理，買家直接與太古接洽。據交易文件顯示，買方恒力隆投資有限公司為英屬處女島註冊成立的公司，主要業務為投資控股，陳長偉(Chen Chang Wei)為公司100%最終實益擁有人。翻查資料，2015年曾有同名人士向太古地產以5.096億元購入東半山豪盤傲璇頂層戶，面積5,444方呎，創當時分層單位造價新高。他亦曾以2.04億元購入領展大圍美松苑商舖及停車場，去年底斥資約16.63億元購入英國倫敦Gresham street 25號商廈。陳長偉亦與現時萬達酒店(0169)前身恒力商業地產的主席同名，恒力商業地產2013年賣盤予萬達酒店，而據其2012年年報，陳長偉畢業於福建華僑大學土木工程系，公司主力發展內地房地產。

### 樓面79萬方呎 呎價近1.9萬

太古中心三、四座商廈涉及總樓面約79萬方呎，按成交價計算，呎價近1.9萬元。該廈目前樓面悉數租出，呎租約43元至50元，料買方可享回報率逾3厘。根據文件，兩廈去年12月31日經獨立估值師評估的估值為92.78億元，而據於今年4月30日備考賬目，持有兩廈的控股公司淨資產值約144.91億元。截至2017年度，物業在扣除稅項之前及之後的淨租金收入分別約為3.43億元及2.86億元。

參照於今年4月30日備考賬目，太古地產預計錄得5.09億元(按法定基準計算)或約140.27億元(按基本基準計算)的出售

收益(撇除有關調整及出售事項的支出涉及的款項)。預計太古公司將就其於太古地產的82%權益錄得約4.17億元(按法定基準計算)或約115.20億元(按基本基準計算)的應佔出售收益(撇除有關調整及出售事項的支出涉及的款項)。

### 太地：收益作營運資金

太古地產發言人表示，出售所得的收益將會用作一般營運資金，並有利公司在核心市場推展的重大投資項目及新發展，包括太古坊重建、太古廣場社區擴展、東薈城名店倉擴展，以及位於上海前灘的全新項目等。發言人稱，繼續以香港為家，並致力發展香港業務，長遠發展策略堅定不變。

## 3周沽出千四伙 連續兩盤售出率大減

# 群盤爭客 一手顯食滯先兆

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港銀行雖未隨美聯儲加息，但近日群盤爭客，購買力被大量消耗，繼日前大銀碼的北角柏蔚山售出率僅43%後，昨晚銀碼相對較細的大埔白石角嘉熙推售第三批170伙，消息指全晚售出102伙，售出率60%。然而供應陸續有來，正當旺角利奧坊·凱岸今日推售次批119伙之際，同區尚璽昨突擊登場，貼市價推出30伙，158方呎單位折實383.9萬元入場，若細價上車盤亦不能清貨的話，新盤短期或已食滯。



收逾1,400票、由嘉華發展的大埔白石角嘉熙昨晚推售第三批170伙，分大手客A組及散客B組揀樓，發售單位包括開放式戶至三房戶，折實平均呎價18,969元。記者昨晚6時於北角嘉華國際中心售樓處所見，場面熱鬧，不過至晚上11時30分，市場消息指出，嘉熙全晚只售出102伙，銷售率60%，未能再續前兩批單位「一Q清袋」盛況。不過，經過三輪銷售，嘉熙短短兩周累售608伙。

### 嘉熙4原因未能「一Q清」

就嘉熙昨晚未能「一Q清袋」，市場認為有多方面原因：一是近日群盤爭客，粗略統計，6月以來一手市場已經售約1,400伙，購買力大量消耗；其次是同區新盤雲匯快開價，買家想比較兩盤；第三是政府宣佈月內交代推空置稅，不排除有買家留力期待平貨；最後是美聯儲今輪加息周期已經第7度加息，市場人士普遍預期本港銀行下半年有「迫加息」風險，令部分買家卻步。事實上，白石角已爆新盤戰，除嘉熙外，新地旗

下雲匯亦已上載售樓書，並首推4伙三房戶招標，下月中截標，其他單位亦部署月內開價推售。至於億京的海日灣亦擬年中推售，上述三個新盤合共提供2,593伙。

### 白石角3盤2593伙爭客

其他地區方面，恒地於西營盤翰林峰及鯉魚涌君豪峰昨亦推售30伙及25伙，消息指，分別售出7伙及6伙。新世界於清水灣傲瀾及長實於荃灣海之戀·愛炫美昨則售出9伙及3伙。

### 凱岸再開售 尚璽突登場

另一邊廂，恒基地產今日推售旺角利奧坊·凱岸次批119伙，昨日截票收逾1,900票，超額約15倍。同區由楊海成等私人持有的尚璽昨突上載售樓書，並隨即公佈首張價單共30伙，全屬開放式單位，折實平均呎價25,514元，與今日推售的利奧坊·凱岸單位折實平均呎價相若。由於尚璽單位更細，158方呎單位折實383.9萬元入場。

### 部分新盤近日銷售情況

新盤	銷售日期	推出單位	首日銷售成績
恒地旺角利奧坊·凱岸	6月9日	180伙	180伙(100%)
新世界北角柏蔚山	6月6日	247伙	237伙(96%)
	6月12日	300伙	131伙(43%)
嘉華白石角嘉熙	6月2日	238伙	238伙(100%)
	6月9日	268伙	268伙(100%)
	6月15日	170伙	102伙(60%)

資料來源：綜合市場消息

尚璽提供80伙單位，面積158方呎至193方呎。當中，3樓A室面積181方呎，卻連498方呎平台，較單位面積大1.75倍。發展商代表楊嘉俊表示，首批單位部分折實價低於400萬元，相信會吸引不少年輕車族。他又指，雖然美國再加息0.25厘，即使港銀跟隨溫和加息，料對本港樓市影響輕微。

### 長實推淺水灣豪宅招標

此外，長實旗下淺水灣道90號昨加推2間屋招標，分別為90 Repulse Bay Road 7號及8號，各連2個車位，大屋面積分別為5,668方呎及5,634方呎，於下周二截標。

一手樓空置稅月內出告，長實旗下2013年入伙的將軍澳日出康城領凱2伙訂訂單位在昨日招標沽出。涉及單位為第9座67樓LD室及第10座58樓RD室，面積721方呎及724方呎，於2011年各以613萬元及603萬元沽出，其後同遭買家捷訂，最新以1,061.8萬元及1,028萬元售出，7年分別升值73%及70%。

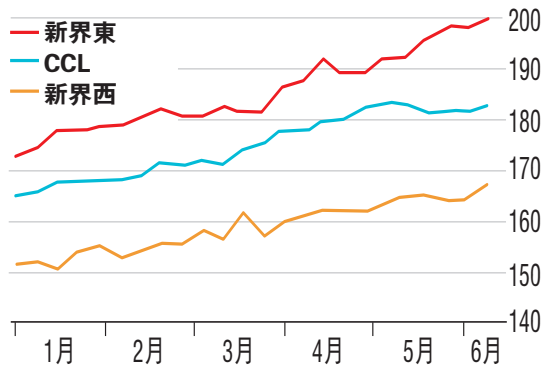


嘉熙售樓處昨日場面熱鬧。香港文匯報記者彭子文攝



## 樓價升浪擴散 新東湧至新西

### CCL及新界樓價指數走勢



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價指數反覆向上，中原城市領先指數CCL按周升0.58%報182.46點，為歷史第三高。新界東樓價升勢持續顯著，指數最

新報199.34點，按周升0.59%，連升7周共5.47%，並是全港四區指數中最接近200點，該行相信月底有望升穿200點。至於新界西樓價緊接其後，本周指數同創歷史新高。

### 新東六創新高 新西破頂

中原地產指出，新界東樓價指數連續6周創歷史新高，是自1994年有紀錄以來首次出現。該行研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價升浪有擴散跡象，新界西樓價緊接其後，今周創歷史新高，最新報166.74點，按周升1.28%，升幅為10周最大，連升2周共1.63%。

此外，九龍區指數則報180.05點，升0.33%，連升2周，累計2.54%，為歷史第四高。港島2周前創新高後輕微回軟，指數報189.95點，按周微跌0.03%，為歷史第三高。

### 美聯新界指數累升11.2%

無獨有偶，由美聯編制的數據亦反映新界樓價跑贏大市，美聯樓價指數最新報171.49點，按周上升約0.29%，年內迄今累積上升約9.2%。三區當中以新界區升幅最為明顯，指數報163.5點，按周升0.66%，年內迄今累升11.22%。至於港島指數最新報187.01點，升0.24%，年內迄今累升7.77%。此外，九龍區指數報162.07點，下跌0.2%，年內累升7.47%。

## 匯豐港元年存息加至2厘

香港文匯報訊(記者 馬翠嫻、實習記者 林沛其)美聯儲日前一如預期加息0.25厘，息口趨升下，本港各大銀行為鎖定資金成本紛紛上調存息「攬存」，目前逾10間銀行港元長息已升至2厘以上，匯豐昨亦加入戰局調升港元1年存息至2厘。另外，港元1個月拆息已14連升至1.6678厘，續創近10年高位，銀行公會署理主席梁兆基昨表示，港元拆息上升或與新股招股活動有關，相信銀行會先作觀望才決定是否上調港元存貨息率，但他形容本港上調最優惠利率已進入臨界點。

### 拆息14連升續創10年高

港元拆息昨個別發展，短息方面，隔夜息昨續跌至0.29929厘，1星期拆息昨跌至0.65022厘；3個月拆息昨8連升至2.01003厘，續創近10年高位；長息方面，半年期及1年期拆息昨分別報2.14357及2.46179厘。

小米傳最快將於本月招股，梁兆基亦認為，近日港元1個月拆息上升或與招股凍資活動有關，相信銀行現階段要稍作觀望，待新股招股資金解凍後，視乎拆息水平會否維持高企，才會決定是否上調港元存貨息率，料業界不會因為一時拆息上升，而作出影響長期的決定。他亦相信，銀行會傾向以定存吸納存款，以鎖定資金成本。

### 銀公：港加息進臨界點

梁兆基提到，美國至今已加息7次，本港仍未跟隨，主因是本地資金仍然充裕，港銀行體系總結餘仍有逾千億元，但提醒港息日後終跟隨美息上升，日後視乎資金流向會否令拆息長期高企，又形容港息上升已進入臨界點。

他指，美國若如期年內再加息2次，香港年底有機會上調最優惠利率，但難以預測確實時間及對樓市的影響。他提醒美國加息步伐或持續至明年，籲市民資產分配時要考慮未來

加息的風險，或需重新審視投資決定。

在息口趨升下，港銀亦紛紛調整定存策略，本地存款基礎最大的匯豐昨亦加入「攬存」戰局，上調港元定存利率優惠，若以1萬元新資金敘定存，其中3個月定存年息由1.4厘調升至1.6厘，6個月定存年息由1.6厘調升至1.8厘，12個月定存年息由1.8厘調升至2厘，18個月定存年息達2.2厘。觀乎目前市面上所有港元定存，信銀國際指定客戶敘造3個月定存，年息可達3厘，暫時是全部銀行中最高息。

### 各大銀行最新港元存息

銀行	年息	定存期限	起存金額
信銀國際	3厘	3個月	1萬元
建行亞洲	2.88厘	3個月	35萬元
集友	2.45厘	1年	100萬元
永隆	2.35厘	2年	50萬元
渣打	2.3厘	18個月	100萬元
南商	2.28厘	2年	5萬元
匯豐	2.2厘	18個月	1萬元
東亞	2.2厘	1年	10萬元
工銀亞洲	2.18厘	388天	80萬元
富邦	2.18厘	6個月	100萬元
恒生	2.1厘	1年	1萬元
中銀	2厘	1年	5萬元

註：優惠存息一般有指定新客戶或新資金等限制，最終條款則以銀行公佈為準。

## 嘉湖13按銀主盤 挑戰1600萬新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)天水圍嘉湖山莊出現千萬銀主放盤，據世紀21網站顯示，麗湖居1座頂層戶，面積1,407方呎，銀主叫價高達1,600萬元，折合呎價11,372元。倘單位成功以叫價沽出，勢刷新嘉湖最貴成交個案，挑戰上月才錄得的1,390萬元紀錄。

據土地註冊處資料顯示，業主於1996年以502.9萬元一手購入，隨即向東亞銀行進行一按，及至2002年向財務公司轉按。然後自2008年至2015年期間，業主將物業多番抵按猶如開水喉，多達11次，甚至錄得第五按揭及多次「按中按」，最終於

2017年物業遭入稟收樓。

### 喜雅分層戶造價首破千萬

另一方面，大角咀樓盤開售，帶動西九龍二手造價。中原雷澤麟表示，長沙灣晚尚高層A室，面積417方呎，以屋苑分層戶新高價778萬元成交，折合呎價18,657元。

此外，港置謝寶湘表示，長沙灣喜雅2座高層F室，3房套連儲物房間隔，面積622方呎，以約1,130萬元放盤數天即獲同區客承接，折合呎價約18,167元，令該樓盤分層造價首破千萬元。



嘉湖山莊麗湖居1座頂層銀主盤每方呎叫價11,372元。資料圖片