

中環中心拆售 投資者勁賺

物流張8個月賺9億 蔡志忠先賣半層試價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 鍾吳華)去年底以402億元易手的中環中心，近日陸續落實拆售大計。買家之一資深投資者蔡志忠所持有的22樓全層12個單位，首批推出6個，入場費約7,200萬元起，意向呎價約4.7萬元。同時，市場傳出另一買家「物流張」張順宜沽出49及50樓全層，成交呎價約5萬及5.2萬元，成交價分別12.85億及13.36億元，持貨8個月大賺9.2億元。



資深投資者蔡志忠(左)表示，拆售中環中心是看中市場對中環甲級商廈小型單位需求旺盛。旁為中原(工商舖)潘志明。

香港文匯報實習記者鍾吳華攝

「世紀大才」買家之一，資深投資者蔡志忠所持有的22樓全層，原則分為12個單位，首階段推出其中6伙，平均意向呎價約47,000元至48,000元，入場費由約7,200萬元起，今日起開放示範單位，下周三(8月8日)開售，並預告尚餘6伙有3%至5%加價幅度。

正當蔡志忠部署全層拆細出售之際，市場亦盛傳，另一買家「物流張」張順宜則連環售出兩層，涉及49樓及50樓全層，以呎價5萬及至5.2萬元易手，成交價分別為12.85億及13.36億元。以去年11月向長實購入的呎價3.3萬元計，物業升值52%至58%，意味「物流張」於8個月大賺9.2億元。

蔡志忠表示，拆售中環中心是看中市場對中環甲級商廈小型單位需求旺盛。他預料，交易將會於明年2月完成，會為買家提供7個月至8個月時間準備首期，認購兩個單位或以上的買家亦會有優先安排，亦附車位優先認購權，預計車位認購價500萬元至600萬元，入票須100萬元，贈首年管理費。至於22樓尚餘6個單位將視首期的銷售反應再作加推安排，預計有3%至5%加價幅度。

資料顯示，是次首推6伙面積合計約12,953呎，以呎價48,000計，全部單位獲認購後，蔡志忠最多可套現6.21億元。該廈近期呎租由88元至115元，其中76樓一單位呎租115元，62樓全層呎租100元。

蔡志忠：拆售非看淡後市

蔡志忠重申，今次拆售並非看淡後市，而是看中市場對中環甲級商廈小型單位需求旺盛。他表示，中環中心全層售價動輒超過10億元，許多中小企業雖有意購買但卻無力負擔。他又指，中環中心其他業主亦多屬實力買家，趨於長線收租為主，故不擔心其他業主亦作出拆售安排，從而加劇競爭導致售價下降。

展望中環商廈的未來走勢，他表示，十分有信心，認為中環始終是大型以及跨國企業的中意之選，又引述市場分析指，和記大廈重建期中環甲廈供應減少，而四年後該廈重建完成之時呎租料達250元，利好甲級商廈市場。他又說，未來亦會考慮投資中環以及東九龍區寫字樓。



中環中心22樓間隔平面圖

香港文匯報訊 中美貿易戰未有解決跡象，加上股市表現波動，綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，7月50大指標甲廈只錄得15宗買賣成交(實時數據，包括公司轉讓買賣)，創下近2年來次低紀錄；期內成交面積僅錄4.15萬方呎，創下2年新低。

貿戰陰霾 甲廈冰封

上月15買賣近2年次低

美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，50大指標甲廈上月錄得15宗買賣，包括有九龍灣德京中心、北角嘉華國際中心及金鐘美國銀行中心等。宗數較6月的18宗(修訂數字)下跌16.7%，創下近2年次低，僅高於今年5月份的14宗。

此外，7月共有39座甲廈錄得零成交，數字亦為近2年新高。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，近月市場氣氛受到中美貿易戰，以及股市表現波動影響，商廈成交量明顯較今年初下跌。另一邊廂，甲廈價格處於歷史高位，乙廈價格相對之下較吸引，不少資金近2、3個月開始有轉投乙廈的跡象，令到甲廈成交量持續偏低。

中環中心拆售料促交投

展望後市，該行認為，雖然8月正值傳統交投淡季，但備受矚目的中環中心拆售預計可望於本月錄得成交，屆時將會推動甲廈交投回穩。同時，由於人民幣近月持續貶值，預計將會吸引中資財團繼續來港購入寫字樓，相信甲廈交投將會趨向平穩。

50大指標甲廈上月成交變化

甲廈	成交量	按月變幅	成交建築面積	按月變幅
港島 (21座)	5宗	-28.6%	12,460方呎	-49.2%
九龍 (26座)	8宗	-11.1%	25,244方呎	-23.2%
新界 (3座)	2宗	無變化	3,805方呎	+139.2%
總計	15宗	-16.7%	41,509方呎	-29.6%

資料來源：美聯工商舖

避空置稅 南豐豪宅平租自己友



南豐集團榮譽主席陳慧慧有份租用深水灣徑8號物業。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於6月底公佈向取得入伙紙後半年內仍未售出單位徵收空置稅，現樓豪宅首當其衝，有發展商變轉轉租應對。南豐集團旗下已屆現樓的深水灣徑8號，最新有4個大宅由該集團相關人士承租，呎租僅約70元，只與區內已有40年樓齡的分層住宅呎租相若，明顯低於市價。

呎租僅70元水平

土地註冊處資料顯示，深水灣徑8號第1座18、19樓A室複式戶、第2座18、19樓D室複式戶，以及1、2號洋房，面積5,785方呎至12,566方呎，以月租42萬元至92萬元租出，呎租68.9元至73.2元。

洋房面積逾1.2萬呎

今年初已獲批入伙紙、南豐及豐資

源合作發展的深水灣徑豪宅項目，於6月29日，即政府公佈一手空置稅當日，正式公佈項目命名為「深水灣徑8號」。項目提供52戶分層大宅，3房3套至4房4套間隔，標準單位面積由2,865方呎至4,214方呎。另有2幢洋房，其中1號洋房面積12,566方呎，連883方呎平台及8,243方呎花園。至於2號洋房面積7,710方呎，連207方呎平台及5,476方呎花園。項目預計落成日期為7月12日。

事實上，除深水灣徑8號將部分單位轉租外，新地早前亦表示，會暫時保留北角海璇第6座作服務式住宅出租用，並會因應市況再出售。

樓花按揭連跌兩個月

香港文匯報訊 現樓註冊數字重返萬宗水平。經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，7月現樓按揭宗數為10,177宗，較上月的8,413宗升幅超過兩成，達1,764宗或21%，一年後再次重返萬宗以上水平。不過，樓花按揭宗數回落至571宗，減少153宗或21.1%，連續兩個月下跌。

以今年首七個月計算，今年現樓及樓花註冊數字仍未超越去年同期的水平，前者累計59,090宗，較去年同期減少3,012宗或4.9%；後者則錄5,056宗，較去年同期下跌1,841宗及26.7%。

經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓表示，隨着近日「空置稅」的影響，發展商已密鑼緊鼓地推盤應市，當中更有千伙為現樓供應，相信未來數月現樓及樓花註冊數字將繼續向好。

匯豐按揭繼續稱冠

另一方面，匯豐銀行上月以市佔率達22.9%連續18個月蟬聯現樓按揭冠軍。同時，該行更連續25個月樓花按揭稱冠，上月市佔率達到23.3%。

琨崙複式戶劈價10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)針對政府一手空置稅，華懋屯門現樓盤琨崙選擇將22伙複式戶劈價10%吸客。另一邊廂，新地旗下元朗錦田PARK YOHO Milano本週六開售首批328伙，消息指，至昨晚7時累收逾6,000票，超額登記17.3倍。

Milano收票傳逾6千

新地代理總經理陳漢濤表示，PARK YOHO Milano將於明日截票，截至昨日下午3時，累收逾5,000票，料破今年集團收票紀錄，當中大手客佔約20%至30%，客源分佈為新界區佔80%、九龍及港島佔20%。另外，PARK YOHO二期會所Club Garda，將提供中西食品餐飲服務。

豪宅盤方面，一度於6月26日加價的屯門現樓豪宅盤琨崙，發展商華懋昨將當中22伙複式戶劈價21%重售。該22伙複式戶面積由2,181方呎至2,788方呎，減



屯門珀居6號示範單位 香港文匯報記者梁悅琴攝

價後定價由3,120萬元至7,461萬元。發展商同時調整付款方式及折扣，選用180天付款計劃的買家只享售價減2%折扣，較原本120天付款提供13%折扣減少約11%，而採用360天特長成交期付款人士則須照售價付款，之前該計劃亦設有照售價減11%折扣。若扣除上述折扣調減因素，是次實際減價幅度約10%。

另外，英皇國際副物業經理黃衍庭指出，屯門小欖珀居早前透過招標售出的4間洋房，總成交價近4億元，買家包括內地客及本地客。他表示，該盤兩間示範屋6號及16號屋，各分別斥資900萬元進行設計裝修，已有客積由2,181方呎至2,788方呎，減

GRAMPIAN雙破頂

成交方面，由興勝項目管理負責銷售的九龍塘THE GRAMPIAN的7樓A室四房戶以1.06億元售出，單位面積2,077方呎，呎價51,035元，成交價及呎價同創該盤新高。

二手破頂不停 一城呎售逾2.1萬

香港文匯報訊 新屋策雖令樓市氣氛略為回落，但樓價繼續高企，尤其是受家庭青睞的兩房單位。世紀21奇豐物業李嘉文表示，沙田第一城41座高層A室，面積284方呎，2房間隔，最終以598萬元易手，呎價21,056元，創屋苑歷史新高。

其他地區方面，美聯物業鄧國偉表示，該行剛促成將軍澳東港城1座高層C室成交，獲外區新婚客斥資788萬元承接，創同類2房單位歷史新高。單位面積463方呎，原叫價約790萬，議價後調減至788萬元售，折合呎價17,019元。

此外，中原地產柯勇表示，將軍澳中心3期將軍澳家庭高層E室，面積465方呎，兩房兩廳間隔，外望西北清靜內園景，獲買家以830萬元承接，呎價17,849元，創屋苑3期兩房戶新高。

麗城花園首錄千萬成交

與此同時，中原地產呂宗霖表示，荃灣麗城花園7月共錄得10宗成交，包括屋苑首宗千萬成交。該行促成麗城花園3期1座中層H室成交，面積728方呎，3房套房間隔，享海景，原開價1,100萬元，經議價後以1,010萬元沽出，樓價創屋苑新高，呎價13,874元。

代理人數續創新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市交投量下跌，持牌地產代理人數卻再創新高。地產代理監管局最新數字顯示，截至7月底持牌代理人數錄39,577人，按月再增279人，連續5個月創新高。代理預料，7月整體物業登記近8,500宗，以此推算，即平均每4.7名代理爭一張單。

上月物業註冊回落8.7%

期內，地產代理分行數目同樣創出紀錄新高，按月再多30間，最新錄得7,006間。另據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，7月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量錄8,448宗，較6月回落約8.7%。由於7月註冊個案主要反映6月市況，因此預期8月註冊量才會「全面」反映新屋策及中美貿易戰升溫對樓市的影響，料註冊宗數將下挫至6,300宗，創一年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，住宅在不包括一手公營房屋之下，7月一手私樓註冊量錄1,760宗，按月下跌幅約15.3%。月內迄今最多一手私樓登記的項目為北角柏蔚山、旺角利奧坊、凱岸及大埔嘉熙等。至於二手住宅7月註冊量錄4,486宗，按月減少約7%。而一手公營房屋月內僅錄54宗，卻月升58.8%。

至於上月工商舖、純車位及其他物業註冊量合共錄2,148宗，按月下跌幅約7.3%。當中，寫字樓減少13.5%、舖位跌11.2%、純車位及其他物業少6.7%、而工廈則跌5.4%。