避空置稅 新地狂推13盤

個半月勁賣1143伙 吸金133億元

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府於6月底公佈向已有入伙紙半年內仍未售出或租出的一手樓開徵空置稅，由於法例尚待立法會通過，各大發展商都趁新例未生效前加快推盤步伐。其中新鴻基地產自7月以來便狂推13個現樓及樓花盤，短短個半月售出約1,143伙，吸金約133.4億元，計及上半年的賣樓成績，新地今年以來售出約2,198伙，賣樓收入逾266億元，一躍成為今年住宅賣樓王。

PARK YOHO Milano本月中開賣。圖為當時售樓現場情況。 香港文匯報實習記者鍾昊華 攝

近年一直沿用「月月有樓賣」措詞的新地副董事總經理雷霆，上月便從以往「月月有樓賣」的情況轉趨更積極，最新言論為「周周有盤推」，顯示發展商於新房策後推盤轉向較急，當中包括各類新盤及貨尾。

事實上，新地於過去一個半月，除了積極推售新盤如大埔雲滙、北角海璇、元朗PARK YOHO Milano、九肚雲端、屯門御半山、日出康城晉海I及II外，亦加快推售現樓貨尾盤，包括多個豪宅盤如山頂TWELVE PEAKS、南區SHOUSON PEAK、何文田名鑄、九龍站天璽，及中小型住宅盤如Grand YOHO II及元朗PARK YOHO Genova等，合計多達13個樓盤。

年內已套266億

根據一手成交網顯示，至昨日止一個半月售出1,143伙，吸金約133.4億元，相當於新地今年上半年的賣樓收入。新地今年以來售出約2,198伙，賣樓收入逾266億元，暫時成為今年住宅賣樓王。

新地狂推新盤步伐已成，最新計劃今日就重推南昌站匯璽II開價之際，同系北角海璇亦將其中7伙實用面積364至524方呎的一及兩房戶提價3.5%至5%，並於本周五發售，大手購入7伙者優先揀樓，如此類推。新地維持最高19%折扣，以今次海璇加幅最高5%的第5A座21樓A室為例，實用面積364方呎，折實價1,637萬元，折實呎價44,973元。

多盤提價推售

另外，系內於本月初推售的元朗PARK YOHO Milano，近日連環錄得5宗撻定個案，新地料沒收定金合共175萬元。

一手成交紀錄冊顯示，本月4日PARK YOHO Milano售出的其中5伙，分佈32A、33A、36B座，單位實用面積介乎378方呎至578方呎，售價由604.38萬元至792.45萬元，於簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，買家料遭發展商沒收30.2萬元至39.6萬元定金。新地已將該5伙加價約2%至6%，加價後定價由735.3萬元至999萬元，折實價617.6萬元至839.16萬元，折實呎價14,519元至16,340元。

其他發展商亦加快推盤

至於其他發展商亦繼續加快推盤，上半年推盤已相當進取的新世界及會德豐地產，至昨日止今年以來的賣樓收入分別達 約244.9億元及約234.3億元。

長實亦主力清貨尾盤，今年以來售出約406伙，套現約131.6億元。恒地年內售出約1,257伙，套現約105億元。

7月以來新地賣樓收入

樓盤	銷量(伙)	銷售額(元)
元朗PARK YOHO Milano	442	約35億
大埔白石角雲滙	336	逾30.5億
日出康城晉海I及II	167	12.6億
山頂TWELVE PEAKS	2	12.3億
北角海璇	71	11.2億
九肚雲端	4	6.7億
何文田天鑄	3	6.6億
元朗Grand YOHO II	29	6.2億
屯門御半山	68	4.5億
南區SHOUSON PEAK	1	2.9億
馬鞍山雲海	11	2.15億
九龍站天璽	2	1.4億
元朗PARK YOHO Genova	7	1.2億
合計	**1,143**	**133.4億**

今年以來部分發展商賣樓收入*

發展商	售出單位	銷售額
新鴻基地產	2,198伙	266億元
新世界	1,059伙	244.9億元
會德豐	2,063伙	234.3億元
長實	406伙	131.6億元
恒地	1,257伙	105億元

*未計項目轉讓 製表：記者 梁悅琴

吳宗權：外圍不明朗 謹慎投地

■吳宗權指，集團一直是貨如輪轉。 劉國權 攝

香港文匯報訊（實習記者 黃懿汶）會德豐（0020）昨公佈截至6月30日之中期業績，錄得股東應佔盈利86.04億元，較同期上升38%，每股基本盈利為4.21元。若不計入投資物業重估收益及特殊項目，核心盈利為51.6億元，同比下跌6%。派中期息50仙，多派2.5仙。

港樓未來保持平穩

會德豐主席兼常務董事吳宗權表示，雖然貿易戰短期內都不會改變，加息對樓市也會有影響，但香港、美國和內地的經濟都不差，預計香港樓市未來都會保持平穩。他稱，由於外圍因素不明朗，未來會謹慎投地。公司目前有660萬平方呎土地儲備，足夠4至5年的發展所需。而項目以住宅為主，如果之後有推出商業發展用地，會考慮購買更多商業用地。

Mount Nicholson無意轉租

被問到旗下一個豪宅項目Mount Nicholson，在空置稅下會否考慮轉租。吳宗權表示要等政府公佈詳細情況，才考慮會不會作出調整。他稱該項目是合作項目，若要轉租，會同合作夥伴商討，不過目前有傳統客希望「睇現樓」，暫時會按現在經營模式。

吳宗權指，經營模式一直是貨如輪轉，上半年住宅物業已簽約銷售額234億元，同比增長131%，而已預售但尚未確認入賬的銷售額為302億元，預計會在未來6至24個月入賬，由於要跟新的會計準則，銷售額入賬會延後超過半年，可能一年後才會變回正常。

新盤貨尾達8107伙連升兩月

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受到中美貿易戰、一手空置稅及息口趨升等市場不明朗因素增多影響，發展商近期明顯加快推盤步伐。美聯物業資料指出，今年7月份累積貨尾錄約8,107伙，按月上升約6.8%，連升兩個月。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，貨尾量上升主要因為過去兩個月全新盤推盤步伐加快，以6及7月兩個月合計，全新盤涉及的單位總數達3,926伙，比起首5個月累計3,402伙高出逾15%。

據美聯物業房地產數據及研究中心選取300個新盤項目計算，今年7月份累積貨尾錄約8,107伙，已累升兩個月，較6月份296個新盤約7,589伙上升約6.8%；惟與去年11月高位10,097伙仍少約19.7%。

全新盤兩月推近4000伙

若以地區劃分，7月份累積貨尾按月增加，主要來自新界區，該區7月份累積貨尾錄3,604伙，按月急升約36.3%，正是月內全新盤悉數來自新界區所致。反觀，市區貨尾按月減少，當中港島區按月減約10.1%至1,626伙，而九龍區(包括將軍澳及西貢)按月亦減約8.3%至2,877伙。

各區累積貨尾按月變化

地區	7月貨尾量（伙）	6月貨尾量（伙）	變化
港島區	1,626	1,809	−10.1%
九龍區#	2,877	3,136	−8.3%
新界區	3,604	2,644	+36.3%
合計	8,107	7,589	+6.8%

#包括將軍澳及西貢 資料來源：美聯物業

第一太平料高鐵帶旺西九商廈

香港文匯報訊（實習記者 林國憲）第一太平戴維斯九龍商業銷售部主管梁耀輝昨在記者會上表示，預計廣深港高鐵9月通車後會帶旺西九龍地產市場。他指出，高鐵會帶旺西九地區人流，由於高鐵效應，內地人會更了解西九龍和東九龍，內地投資者注意力將轉移至九龍區，而中環將不再是他們落戶的首選地。

西九龍總站上蓋的大型商業大廈，估值超過1,000億元，附近的西九文化區、中間道15號和中間道11號的重建，由於基建數量的大增與質素提升，預計也有所得益。

東九寫字樓料升5%至8%

梁耀輝相信，年底前尖沙咀寫字樓售價將會上升兩成，東九龍寫字樓售價亦會上升5%至8%。他補充，近日不少發展商不惜以進取價收購尖沙咀商業物業，反映該區物業有重建價值，和未來有可觀的升幅空間。

另外，雖然息口上升，梁耀輝認為，在環球氣氛不明朗的情況下，香港物業依然會有一定的抗跌力，若買家遇到心儀的項目時不會介意付貴一些。

■梁耀輝相信，尖沙咀寫字樓售價將會上升兩成。右為九龍銷售部助理董事梁永豪。 實習記者林國憲 攝

樓宇買賣宗數連跌兩月共22.2%

香港文匯報訊 本港銀行上調按息，加上房策六招出台，中美貿易戰不斷升溫，市民入市意慾審慎，成交受影響。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至8月8日，8月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1,808宗及164.1億元。預測8月份宗數約7,200宗及640億元，按月下跌15.0%及35.6%。8月份登記金額明顯下跌，主要是7月份港島東中心一宗價值約197億元的商廈登記推高所致。若扣除後，料8月份的金額按月下跌約兩成。隨着中美貿易戰不斷升級，加上六招房策令不少市民持觀望態度，以致買賣成交持續降溫，宗數連跌兩個月共22.2%。

二手私人住宅方面，8月份暫錄得796宗，總值63.2億元。預測整月登記為3,200宗及260億元，較7月份的4,032宗及362億元下跌20.6%及28.2%。7月份二手買賣略為回落，以致8月份數字結束連續兩個月高企4,000宗及350億元以上的局面。

嘉湖山莊暫錄12宗

大型屋苑方面，2018年8月份嘉湖山莊暫錄12宗。沙田第一城錄7宗、太古城5宗及美孚新邨1宗。一手私人住宅方面，8月份暫錄470宗及67.7億元。預測整月登記為1,200宗及160億元，較7月份的1,739宗及348.4億元下跌31.0%及54.1%。八月份首個周末推售的新盤熱賣，相信其他發展商亦會因而加入戰場，一手樓市有望擺脫7月份銷售較低的局面，相信9月份登記數字將會繼續高企。

2018年8月份暫時最高登記宗數的新盤是大埔雲滙2期，暫錄149宗及13.6億元。第二為沙田珀玥，暫錄96宗及5.4億元。第三為北角海璇1B期，暫錄36宗及5.9億元。

■薄扶林沙宣道54號。 資料圖片

沙宣道54號招標 估值20億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）牛奶公司推出薄扶林沙宣道54號招標，物業位於薄扶林的西南面，地盤面積約29,519方呎，最高地積比率限制為0.75倍，可建樓面約22,139方呎。業主委託萊坊及世邦魏理仕任聯合獨家代理，物業將以「現狀」交吉出售，截標時間為2018年10月23日。市場對項目估值約20億元，每呎樓面地價約9萬元。

沙宣道一帶為傳統豪宅區，香港不少富豪都居住於此，更擁有名校網，國際學校弘立書院、西島中學及香港大學李嘉誠醫學院等均近在咫尺。物業交通亦十分便利，鄰近公共交通網絡，距離數碼港僅數分鐘車程，前往堅尼地城和中環金融商業區分別只需11分鐘和15分鐘車程。

市場反應預計理想

萊坊執行董事和投資部主管林偉漢指出，沙宣道54號具重建潛力，加上其位處沿海位置，料對富豪有吸引力。世邦魏理仕香港資本市場部執行董事王振康表示，項目坐擁超過180度的無遮擋海景，加上背山面海，延綿翠綠，預計市場反應理想。

金禧花園兩房呎售破2萬

香港文匯報訊 「息」魔來襲無阻買家入市，大圍金禧花園續錄好價承接。世紀21奇豐物業蕭耀邦表示，新近錄得大圍金禧花園成交，單位為4座中層B室，實用面積314平方呎，2房間隔，坐向西南望山景，以640萬元沽出，實用面積呎價20,382元。據了解，原業主於2012年以255萬元購入，持貨6年多賬面獲利385萬元，單位期內升值逾1.5倍。