

匯璽II解封 低開9.4%加推119伙

折實均呎價23893元 雷霆：「時光倒流價」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 面對政府推一手樓空置稅，本港銀行加按息，港股又連番下挫，新盤開價變保守。新地解封已是現樓的南昌站匯璽II昨加推119伙，平均呎價29,866元，扣除最高20%即供折扣後，折實平均呎價23,893元，相比去年12月上一張價單折實平均呎價26,366元，低約9.4%，269方呎開放式戶折實入場627.92萬元。發展商亦提供大手客現金回贈優惠，及二按首兩年定息1.88%至2.08%低按息吸客。

開放戶折實入場628萬

新地副董事總經理雷霆形容，匯璽II昨日加推的119伙售價為時光倒流價，未來加推會有加價空間。資料顯示，匯璽II去年11月首推時，首張價單折實平均呎價21,152元，而去年3月匯璽首張價單折實呎價則為18,998元，今次重推的匯璽II較去年11月仍貴13%，較去年3月匯璽更高出25%。

匯璽II尚有500多伙餘貨，新地代理總經理陳漢麟指出，昨日加推119伙，主要集中於第5A及5B座，包括開放式、一房、兩房至四房戶。價單顯示，該119伙的實用面積由269至1,234方呎，售價由784.9萬至4,228.1萬元，扣除即供最高20%折扣後，折實價由627.92萬至3,382.48萬元。相比該盤去年11月首推時，開放式戶折實入場567.84萬元，如今入場費較9個月前高出10.5%。

提供大手客現金回贈

陳漢麟又指，匯璽II亦提供最高淨樓價80%一按、最高為淨樓價30%二按、二按首兩年定息1.88至2.08%。今次發展商亦提供大手客買2至3伙現金回贈優惠，買家必須選用至尊靈活付



■南昌站匯璽。 資料圖片



■新地副董事總經理雷霆(左)指，再加推單位售價有加價空間。 記者梁悅琴攝

款計劃，最高折扣7%，但可獲現金回贈，以買3伙為例，其中1伙必須為1,000方呎或以上單位，按樓價高低排序，最貴的第一伙可獲樓價12%現金回贈，第2、3伙分別獲樓價14及15%現金回贈。同時亦提供換樓客採用的King's Key Plus按揭計劃，貸款年期18個月，定息1.68%。

他指出，集團以往推新盤都有推出定息按揭，今次匯璽II的息率更吸引，並相信本港銀行會緩慢加按息，提供定息按揭可令買家更加安心。他稱，該盤今日開始開放現樓示範單位予公

眾參觀，明日起收票，視乎收票反應決定加推及推售時間。

代理：開價反映利淡因素

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，匯璽II昨日加推119伙售價，比同區同系二手屋苑逾5年樓齡的瓏璽有近10%折扣，相信是反映了近期市場的利淡因素，如政府推出一手樓空置稅、中美貿易戰、港股下挫及本港銀行加按息等，發展商期望以低開掀起新一輪搶購熱潮，相信會獲10至20倍超額登記，預計發展商會加價加推。

匯璽II加推價單資料

單位數目:119伙
實用面積: 269至1,234方呎
售價 784.9萬至4,228.1萬元
平均呎價: 29,866元
最高折扣:20%
折實價:627.92萬至3,382.48萬
折實平均呎價: 23,893元

製表:記者 梁悅琴

7月租金續升約1.1%

香港文匯報訊 暑假一向是傳統租務旺季，需求帶動租金持續破頂。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，7月份以實用面積計算的平均呎租報約38.15元，按月再升約1.1%，續創歷史新高。今年首7個月租金累升約4.9%。隨着租金向上，7月份月租逾20,000元比率攀升至43.8%新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以美聯物業促成的租務個案計算，月租逾

2萬元的租務比率持續攀升，今年第二季已突破4成水平，而7月份更進一步達43.8%；反觀，月租15,000元或以下的比率持續下跌，今年第二季失守3成水平後，7月份續跌至27.9%；至於月租15,001元至20,000元的住宅租務個案比率走勢相對反覆，第二季突破3成後，上月略為回落至28.3%。

今年首7個月租金累升約4.9%，個別租務個案升幅更顯著。若以美聯物業促

成的租務個案計算，以同一屋苑同座同室但不同樓層的單位於今年7月份與去年12月作比較，維景灣畔16座中層E室單位，7月下旬以月租1.9萬元租出，比起去年12月中承租的中層單位月租1.75萬元高出約8.6%；粉嶺名都3座低層F室單位上月底以月租1.4萬元租出，較去年12月的中層單位月租1.3萬元亦高出約7.7%。

中國聯通多賺1.45倍不派息

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 中國聯通(0762) 昨公佈截至6月底中期業績，收入按年增7.9%至1,491.05億元(人民幣，下同)，權益持有者應佔溢利同比勁增1.45倍達59.12億元，勝於市場預期，每股基本盈利0.19元，不派中期息。董事長兼首席執行官王曉初昨於記者會上解釋，公司是在謹慎考慮盈利狀況、未來資金需求等後決定不派息，待明年3月全年業績董事會再提出具體年度派息方案，提交股東大會審議。

王曉初指，公司無疑會大力投資5G建設，預計前期的投入金額會比較大。但由於現階段5G技術更新很快，內地分配的5G頻譜也未確定，投資存在諸多未知。不過他強調，公司負債已大有改善，非常自信將有足夠空間運行。

據資料顯示，上半年公司資產負債率已下降43.8%，與去年同期的61.3%下降約17.5個百分點。

首席財務官朱可炳透露，全年資本開支維持500億元不變，上半年已支出約116億元，按年增加了27.4%，下半年會持續推動創新業務的發展。

王曉初在一旁補充，在大數據、雲計算方便，找到好機會投資才更為重要。

7月流量資費最多減5%



■王曉初(中)指現階段5G技術更新很快，投資存在諸多未知。

業績報告顯示，ARPU(每用戶平均收入)錄得47.9元，同比僅下降0.1元，但4G ARPU按年跌14.8%至56.6元，7月1日開始內地取消流量漫遊費，市場憂慮下半年ARPU會持續走低。

4G用戶月淨增逾360萬

王曉初坦言的確會有壓力，從二季度開始就逐漸推出優惠過渡，7月流量資費較6月也有了4%至5%的減少，未來還會繼續降價至國家標準之內。

數據顯示，上半年來自移動服務收入為843億元，按年增加9.7%，至7月底，移動用戶淨增215.2萬戶，整體移動用戶數目為3.04億戶，其中4G用戶累計達2.06億戶，4G用戶月淨增366.1萬戶。

固網寬頻用戶淨增29.4萬戶，用戶總額為7,921萬戶。近期中聯通和中電信(0728)均有高層人事變動。市傳兩大電信商合併，王曉初笑答「的確是八卦和流言」，他沒有收到監管部門的約談。

皓政增先住後付優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁一手樓空置稅生效前加快清現樓貨尾，嘉里建設昨已向為現樓的何文田皓政新增388日成交分期付款方法，並可獲先入住優惠；同時又引入120日成交分期付款計劃，可照售價減5%，變相減價。

據價單顯示，皓政新增388日成交分期付款方法，首期10%，餘款90%可於簽署臨時買賣合約後388天內支付。

買家同時可申請先入住優惠，每月支付5萬元的每月許可費，可先入住，直至買賣合約訂定的成交日期為止，在買家未有違反許可協議的任何條款及按買賣合約條款完成交易及付清樓價餘額為前提下，許可佔用期內所付之許可費全數以現金回贈形式回贈並用以支付住宅物業的部分樓價餘額。該盤亦引入120日成交分期付款計劃，可照售價減5%，變相減價。

筲箕灣逸理明開價

多個單幢樓新盤亦部署出擊。麗新及市區重建局合作發展的筲箕灣逸理昨上載售樓書，麗新發展高級副總裁潘銳民表示，逸理將於明日開價及開放設於油塘的示範單位予公眾參觀，首批至少50伙，並預告開價會保守，將以吸引開價吸客，最快下周發售。逸理為單幢樓，提供144伙，主打開放式及一房戶，實用面積由264至



■莊家彬(左)表示，集團不會因辣招減價出貨。 記者梁悅琴攝

386方呎。

屯門弦海擬下半年推售

另外，莊士中國位於屯門業旺路的新盤命名為弦海，同樣為單幢樓，提供371伙，主打開放式戶。

莊士中國投資董事總經理莊家彬表示，弦海正申請預售樓花同意書，期望今年下半年推售，項目預計關鍵日期為2020年2月底，樓花期約長年半，定價將會參考同區住宅。

莊士地產代理副總經理陳慶光指出，弦海為單幢樓，共有371伙，實用面積約160至440方呎，包括開放式至2房戶，其中開放式戶佔60%，另有平台特色戶。對於政府推出一手樓空置稅會否影響集團的銷售部署，莊家彬指集團旗下的空置單位已全部租出，集團不會因為政府辣招而減價出貨，亦不會平賣。

新世界推 D Mind Education

香港文匯報訊(實習記者 黃懿汶) 香港能成為國際級金融中心，有賴於港人有良好的外語能力，要維持國際級城市優勢，學好外語更是必須。新世界發展旗下的教育部門D Mind Education開幕，引入英國有「拼音女王」之稱Ruth Miskin的RWI教學法。中文大學課程與教學學系榮譽專業顧問施敏文表示，早學拼音有助加強孩子的音韻覺識，長遠有助加強孩子的聽力和串字能力。

