

# 一號九龍道硬撼匯璽II

## 均呎價1.98萬貼二手 一房557萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易摩擦拖累投資氣氛,加上新房策,銀行又加按息,發展商惟有貼二手價谷新盤。信置夥建局合作的長沙灣一號九龍道昨公佈首張價單共50伙,折實平均呎價19,826元,貼區內二手,301方呎一房折實入場557.3萬元。另一邊廂,新地夥港鐵合作的南昌站匯璽II趁旺再加推233伙,折實平均呎價25,495元,比上週加推單位價單加價6.7%,並於周日推售364伙。

信和置業營業部聯席董事田兆源形容,一號九龍道首張價單定價屬「貼市價」,首批50伙中,40個為1房單位,10個為2房單位,半數單位折實價低於600萬元,並提供80%一按,日內收票,最快下周發售。價單顯示,該50伙面積由301方呎至438方呎,設有印花稅回贈,即供最高折扣14.75%,折實價由557.3萬元至892.2萬元,折實呎價18,517元至21,901元。

### 供80%一按 或下周發售

資料顯示,今年1月長沙灣悅雅首批50伙平均折實呎價20,627元。中原地產高級營業董事林偉文表示,長沙灣二手呎價由18,000元至20,000元,區內一房供應少,其一房戶面積逾300方呎,區內算大,首張價單又有約一半折實價低於600萬元,買家有機會承造80%按揭,增加項目吸引力。

### 匯璽II加推 周日售364伙

另一邊廂,新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯璽II連日收票踴躍,決定再加推233伙,折實平均呎價25,495元,價錢分別主要反映單位之景觀及樓層,並落實周日發售364伙。當中352伙屬近日開價的全新推出單位,另外12伙則是去年底已推售但未沽出的餘貨,發展商已將這些餘貨提價2%至6.5%。

新地代理總經理陳漢麟指出,匯璽II昨日加推233伙在扣除最高20%折扣後,折

實價641.7萬元至3,695.7萬元,折實呎價20,473元至31,191元。他又稱,周日發售364伙將設A組大手客時段,最多可購3伙,至少要買一個逾千呎單位,A組可供發售單位上限為177伙,B組可購1伙至2伙,本週六下午4點截票。

### 天璽兩房4874萬冠全港

陳漢麟又稱,九龍站天璽天鑽璽83樓B室昨以4,874.5萬元售出,單位面積693方呎,兩房間隔,呎價70,340元,創下全港兩房戶最高價紀錄。買家完成交易後,獲回贈樓價5.95%。他稱,該單位對下一層,82樓B室,於7月30日以4,583.8萬元售出,呎價66,145元,不足一個月,成交價再推高約6%。

### 雲端分層單位雙破頂

同日,新地旗下九肚雲端首以招標售出4伙分層單位,套現近1.6億元。單位位於Apex 3座,其中5樓A單位,面積16,28方呎,成交價6,458.6萬元,呎價39,672元,創項目分層單位成交及呎價新高。

### Grand Napa洋房4240萬沽

此外,恒地於旺角利奧坊·凱岸昨透過招標售出第1座28樓D室,面積197方呎開放式單位,成交價643萬元,呎價32,640元。會德豐地產於屯門Grand Napa亦透過招標售出B7號獨立洋房。售價4,240萬元,呎價17,008元。

## 居二成交月跌三成

香港文匯報訊 政府6月底推出6項樓市新房策,令居二市場急速冷卻。利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示,7月全港居屋第二市場買賣個案(按簽署臨時買賣合約的成交為準)錄得71宗,較6月的102宗銳減30%;成交總值約3.72億元,急跌27%,同創2015年12月後新低。雖然成交低迷,但7月居屋第二市場平均作

價仍高見523.3萬元,較6月的499.2萬元再升4.8%,續創1998年有紀錄以來新高。而今年首七個月居二平均成交價累積升幅達17.6%。此外,價值600萬元或以上的「貴價」居屋交投跌幅顯著,按月大減45%至12宗。另外,上月最貴居二成交來自筲箕灣東濶苑未補地價中層單位,單作價高見775萬元,呎價11,637元。

### 7月居屋第二市場成交概況

樓宇價值(百萬元)	宗數*	按月變幅	總值(億元)	按月變幅
0.00-1.99	0	無變化	0	無變化
2.00-2.99	0	-100%	0.00	-100%
3.00-3.99	10	-44%	0.37	-41%
4.00-4.99	22	-35%	1.00	-34%
5.00-5.99	27	無變化	1.50	+3%
6.00或以上	22	-45%	0.85	-43%
全港總計	71	-30%	3.72	-27%

\*簽署臨時合約 資料來源:房委會、房屋署及利嘉閣地產研究部



### 一號九龍道首張價單及匯璽II加推資料

一號九龍道	樓盤	匯璽II
50伙	單位數目	233伙
301-438方呎	面積	269-1,254方呎
653.8萬-1,047.3萬元	售價	802.1萬-4,619.6萬元
14.75%	最高折扣	20%
557.3萬-892.8萬元	折實價	641.7萬-3,695.7萬元
19,826元	折實平均呎價	25,495元

製表:記者 梁悅琴



### 現樓銷售升2倍

香港文匯報訊 樓六招公佈將近兩個月,現樓新盤銷售大幅增加。Q房網香港數據研究中心最新報告指出,一手新盤本月(截至8月21日)銷售784伙,按月升18%。當中,553伙屬於已知取得入伙紙單位,按月急升225%之餘,現樓銷售佔整體比率高達7成,亦遠高7月時的20.9%比率。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示,數字反映發展商因應一手空置稅,主力推售現樓單位,令現樓銷售比例創40個月新高。

### 現樓貨尾不足4千伙

Q房網香港數據研究中心以自2011年起取得入伙紙項目的新盤統計,整體現樓貨尾單位剛跌至只有3,999伙,較6月底新房策公佈前的4,232伙減少5.5%。

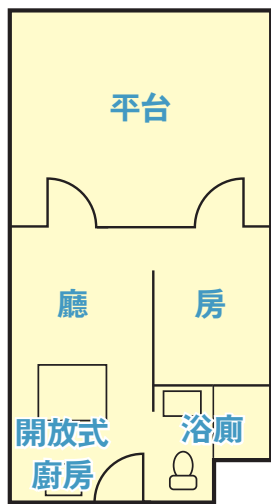
## LP6今開價開放示位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年最大型且受新例規限的新盤將軍澳日出康城LP6昨日上載售樓書,南豐發展董事及地產總經理麥一擊昨表示,項目最快今日開價,明日會開放5個示範單位予公眾參觀。縱然近期環球經濟及股市波動,令樓市交投淡靜,他強調,對後市有信心,若樓盤定價合理,不擔心銷情。該盤共有2,392伙,根據新例規定首批推出至少樓盤20%單位,即至少推出478伙。LP6昨日一口氣開放5個示範單位予傳媒參觀,包括一房至三房,其中兩房及三房設清水房及連裝修單位。南豐發展高級經理(銷售)及總經理執行助理李振東表示,兩房示範單位設計風格主打年輕人,而三房設有兩個廁所屬區內少有,方便家庭

客。據售樓書顯示,LP6由4座樓高61至63層住宅組成,包括第1至5座,不設第4座,共提供2,392伙,戶型由一房至四房。大部分單位集中在第3座及第5座,第3座標準樓層為1層12伙設計,共享6部升降機;5座標準樓層為1層13伙設計,共享6部升降機。

### 289呎單位 康城最細

LP6內有9個單位面積細過300方呎,當中第5座2樓G、M室,面積同樣289方呎,屬於日出康城目前最細單位,各另附平台,其中G室平台面積達246方呎。



第5座2樓M室面積289方呎

## 綠表客議價4%購嘉強苑

香港文匯報訊 新房策之下,居二市場以至私樓市場續現減價盤登場。世紀21富山地產劉倩彤表示,該行剛錄得橫頭磡嘉強苑成交,單位為A座(嘉匯閣)中層6室,面積582方呎,單位原開價680萬元,後減價28萬元,減幅逾4%,成功獲綠表客以652萬元(居二市場價)承接,呎價11,203元。原業主於2005年以145萬元(未補地價)購入上址。

### 上水中心兩房減50萬

世紀21奇豐物業陳桂新表示,粉嶺中心B座低層6室,面積535方呎,單位放盤5個月,原開價690萬元,最終減價38萬元,以652萬元沽出,減幅逾5%,呎

價12,187元。原業主於2010年8月購入上址,當時作價252萬元。

鄰區上水方面,中原地產林偉明表示,上水中心3座中層C室,面積330方呎,開價約590萬元,議價後減價50萬元,以540萬元易手,平均呎價16,364元。新買家為用家。據了解,原業主於2014年以310萬元購入上址。

與此同時,中原地產賴作智表示,該行最新促成上水邁爾園單號屋成交,單位面積1,795方呎,業主開價約1,700萬元,見近日市況受中美貿易戰及加息等因素影響,故願意減價約100萬元,以1,600萬元易手,呎價8,914元。原業主於2005年以1,100萬元購入上址。



嘉強苑外景

資料圖片

## 嘉華:積極投資大灣區



呂志和表示,不少香港人仍熱衷買樓,故樓價亦不會大跌。

記者岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)嘉華國際(0173)昨日公佈中期業績,期內公司權益持有者應佔溢利按年大跌73%至5.77億元,每股基本溢利為18.88仙,但每股派息則按年增20%至6仙。截至6月底未入賬的已簽約應佔銷售總額逾185

億元。嘉華國際主席呂志和昨表示,香港樓市充滿挑戰,但樓價亦不會大跌。同時,他看好「粵港澳大灣區」發展,公司將繼續於區內積極投資。

### 未入賬售樓收入逾185億

對於業績,嘉華國際財務總裁林鑾鑾昨於記者會上解釋,利潤顯著倒退主因是會計準則轉變,令可入賬的簽約銷售減少,相信合適新會計準則後,明年公佈的業績會有改善。至於香港賣樓步伐方面,嘉華國際執行董事呂耀華透露,下半年主要將推出約400個大埔白石角嘉熙利餘單位,啟德新盤則正申請預售樓花同意書,期望明年開始推售。

在同一場合,呂志和表示,雖然今年上半年環球經濟多變,如美聯儲持續加息、中美貿易戰升溫與香港政府致力增加房屋供應,令香港樓市充滿挑戰。不過,他同時認為,由於不少香港人仍熱衷買樓,故即使現時香港樓價雖在全世界屬高水,樓價亦不會大跌。他認

為,有財政能力的人買樓自住無問題,過往數十年走勢,本港樓價長遠會向上,但炒樓則不適宜,是高風險的賭博行為。

投地策略方面,呂志和稱公司未來投地策略會以平穩為主,包括在本港及內地漸進投地,不會過分進取,但也不會比同業慢很多。

呂志和看好「粵港澳大灣區」的發展,稱這是理想發展地段,隨着高鐵於下月通車,以及港澳台居民可以取得居住證等,將帶動區內經濟持續良好發展,「十年後變化會好大」,成就或可與美國的灣區媲美,故公司將繼續於區內積極投資。

### 增加內地投資物業比重

呂耀華則表示,由於內地經濟持續平穩增長,令租務需求增多,故公司未來會於內地增加投資物業比重,同時將優質物業項目轉為投資項目,藉以增加公司的現金流入與回報率。

## 合和擬100%核心溢利派息

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)合和實業(0054)昨日公佈全年業績,截至6月底,公司純利按年增長3.57倍至89.69億元,每股溢利2.25元,派第二次中期息88仙。不過,期內核心溢利下跌4%至12.85億元,主要由於出售合和基建令收入減少、內地政策收緊令合和新城溢利下跌,以及河源電廠分佔溢利下跌等因素。合和執行副主席胡文新表示,於合和中心二期開業之前,目標將核心溢利的90%至100%用作派息。

### 股東應佔溢利升3.8倍

期內不計及已落成投資物業公平值收益,公司股東應佔溢利按年上升3.8倍至64.05億元,主要來自出售合和公路基建的收益;總收入56.02億元,按年減少15%。公司同時將年結日由6月底改至3月底。

合和出售持有約66.69%合和公路基建的交易已在4月完成,並收取淨現金約90億元及錄得稅後淨收益約51億元。據了解,大部分出售所得款項將為合和中心二期項目發展項目,以及山坡臺建築群和皇后大道東153-167號重建項目提供資金,並會於香港及中國(尤其是

大灣區)探索新的投資機會。

### 合和二期目標2021年竣工

胡文新表示,合和中心二期地盤平整及地基工程目標在2019年完成,建築工程目標在2021年底前完成,總投資額預期約為100億元;皇后大道東153-167號項目已在2018年5月開展拆卸工程,並向城規會提交興建商業大廈的規劃申請,預估在2022年開始營運,餘下資本支出約4.6億元。

問到公司出售合和基建後有無其他投資計劃,胡文新指一直有留意發展機會,但要遇到合適項目才會積極考慮,強調對香港及大灣區前景有信心。而公司暫未有計劃出售其他非核心業務。此外,合和旗下E-Max擴建為高級服裝特賣場的B1樓層已於2018年7月起分階段開業,目標E-Max在2020財年的租金收入相比2016財年增長50%。至於廣州合和新城部分,全年銷售入賬為2.69億元人民幣,按年下跌62%,主要因為內地房地產市場的政策收緊,公司因此放慢發展步伐,將密切留意市場發展。