

# LP6 首批 487 伙 449 萬入場

## 折實均呎價 15304 元 略高過康城同區二手

香港文匯報訊(實習記者 鍾吳華)特首林鄭月娥在六月底推出新房策後,本地樓市升勢已開始減速,發展商推售新盤時訂價也非常克制,新一輪新盤混戰將於周日展開。市場貨源充足下,南豐旗下將軍澳日出康城第六期 LP6 昨公佈首張價單,首批推售 487 伙,折實平均呎價 15,304 元,最平單位入場費折實 449.2 萬元,平均呎價 14,632 元。區內 6 個屋苑現時二手均呎價 12,726 元至 14,799 元。

南豐旗下將軍澳日出康城第六期 LP6 是新房策後首個預售新盤,昨公佈首張價單,首批涉 487 伙,佔單位總數 20.35%,折實平均呎價 15,304 元,較分別於去年 9 月及今年 3 月推出晉海 II 及 MALIBU 首批單位的折實平均呎價,高 6.67% 及 4.84%。LP6 最低入場單位為 5 座 3 樓 K 室,實用面積 307 方呎,一房單位,折實 449.2 萬元,呎價 14,632 元。

### 讚好臉書專頁可獲 1% 折扣

南豐發展董事及地產總經理麥一擊指出,首推 487 伙有 84% 屬一兩房,16% 為三房開隔,實用面積由 307 呎到 791 呎。對於一下子推售近 500 伙單位,麥一擊稱,推貨量大是受政策影響,坦言新房策「幾惡頂」。又形容今次價格相比附近其他樓盤貼市,希望盡快清貨,不排除下一張價單會升價。該項目今日 11 點向公眾開放參觀。

「LP6」提供兩種付款方式供買家選擇,包括「即供分期付款辦法」或「建築分期付款辦法」,其中即供分期有 8% 折扣,而建築期則僅有 1% 折扣。

助理總經理(市務)林碧茵指,除上述優惠外,另有「印花稅補貼優惠」達 10.5%。買家到臉書(facebook)專頁「I am Eco Rich」讚好亦可獲得

1% 折扣。以最低入場價 449.2 萬元計,一個「Like」價值約 4.49 萬元,可謂是「全港最貴 Like」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,將軍澳日出康城第六期 LP6 首批開價較同區一手盤低約一成,「開返今年頭的價錢」。

### 代理:「開返今年頭價錢」

資料又顯示,康城六個二手屋苑,包括緻藍天、首都、領都、領凱、領峯及峻澄,現均呎 12,726 元至 14,799 元。他指出,是次價單價格迎合 8 月市道,該項目小單位較多,449.2 萬的價格在九龍區很少見,部分小戶單位價格與居屋重合,相信很多有能力購買的消費者都會來抽籤。他續說,有信心一次沽清,惟希望加推時貼市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指,受貿易戰和加息預期影響,發展商開價保守,對用家和投資者頗具吸引力,附近租金水平約 30 元,預計該新盤日後可達 40 元呎租,回報率料達 3 厘。

他又指,本月一手成交約 14,000 宗至 15,000 宗,表現將好於上月;二手沽交投量 3,500 宗,下個月受新盤影響交易量或不足 3,000 宗,預測 9 月將以一手主導,二手則仍然受壓。



鍾吳華攝

### 各新盤最新部署

樓盤	最新部署
南昌站匯璽 II	加推 233 伙, 本周日推售 364 伙
筲箕灣逸理	首推 50 伙, 9 月 1 日開賣
長沙灣一號九龍道	首推 50 伙, 折實平均呎價 19,826 元, 最快下周發售
日出康城 LP6	首批 487 伙, 折實平均呎價 15,304 元, 日內公佈銷售安排

製表: 記者 顏倫樂

### 代理疑偷步洩價單

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年最大型樓花新盤日出康城 LP6 終於開價,但開價前夕就發生一段小插曲。據了解,有疑似地產代理偷步公佈項目售價。於開價前,市場瘋傳一張「LP6 日出康城第六期即將開售」的宣傳單張,呎價 1.2 萬元起。地產代理監管局表示,地產代理在參與一手住宅物業銷售時,不得在物業價單尚未向公眾提供之前,提供任何該物業的「意向價」或探求準買家的購樓意向,否則有可能違反監管局指引而被紀律處分。地監局會跟進事件,有需要時會作出調查。

## 港銀加息 估價指數跌

香港文匯報訊 本港樓市升勢減慢,銀行對物業估值未如之前般進取。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周 CVI 最新報 82.55 點,較上週的 88.80 點下跌 6.25 點。CVI 單周顯著回軟,反映本港銀行調高 H 按封頂息率後首周,銀行按揭的積極性出現降溫。但 CVI 仍然高企於 80 點以上,銀行繼續睇好本港樓市前景,預示樓價升勢可以持續,不過升幅放緩。

其實 CVI 有逐步回軟的趨勢。今年 3 月美國加息後, CVI 連續 9 周迫近 90 點水平。其後啟德新地王誕生, CVI 輕微回軟

至 85 點水平。隨後政府推出六招房策,中美貿易戰啟動,以及人民幣下跌等事件發生, CVI 沒有大跌,連續 12 周企穩於 85 點水平。銀行調高 H 按封頂息率之後, CVI 由 85 點水平,降至貼近 80 點左右。未來幾周, CVI 走勢值得密切關注,指數有機會向下挑戰 80 點水平。

銀行估價取態長期樂觀進取, CVI 已經連續 23 周高企於 80 點以上,創歷史最長紀錄。同期樓價持續向上, CCL 暫時 20 周累升 7.83%。相信樓價繼續向升,但升幅收窄。新房策推出後 5 周計, CCL 反覆復升 0.49%。

## 新盤掀混戰 匯璽 II 累收近 3500 票

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳新盤來勢洶洶,其他發展商亦不甘示弱,市場繼續由一手新盤主導。其中,新地副董事總經理雷霆表示,旗下南昌站上蓋匯璽 II 自昨天加推新一批單位後反應不俗,不少準買家對大單位有興趣, 25% 入票人士欲購入大單位,餘下 75% 的則計劃買入開放式至 2 房單位。

### 雷霆:二手成交未反映市況

對於將軍澳新盤開售的定價,雷霆認為定價合理。問到近日二手交投放緩及價格回落,會否影響一手市場,雷霆指,基於二手樓市成交只佔少數,不足以反映市況,所以亦不能作準。發展商加開匯璽 II 一個現樓清水示範單位,為 3A 座 53 樓 D 室,兩房一套房開隔,實用面積 535 方呎,連 26 方呎露台,望昂船洲及港島西海景。新地代理總經理陳漢麟表示,現時入票客戶中

約一半來自九龍,三成來自新界,亦有兩成港島客,亦有不少客戶居於西鐵沿線。陳又預計收票數字在未來三日將有突飛猛進的增長。消息指,樓盤至今已累收近 3,500 票。

### 一號九龍道下周開售

趁將軍澳有新盤開價之際,華懋旗下同區海瀾匯亦乘勢推售獨立屋。

華懋銷售部總監吳崇武表示,項目自 2016 年開售至今累售約 850 伙,套現近 70 億元,僅餘 2 個複式單位及 5 間獨立屋待售,其中獨立屋將於下星期一起開始招標,呎價有望挑戰區內新高。

華懋銷售部銷售及市場高級經理陳慕蘭補充,海瀾匯正申請滿意紙,預計今年 9 月交樓,每方呎管理費約 4.22 元。



資料圖片

另外,信置旗下長沙灣一號九龍道日前推出的首張價單包括 10 伙兩房戶,折實售價約 813.8 萬至 892.8 萬元,折實呎價約 18,582 至 20,384 元。公司營業部聯席董事田兆源表示,項目料最快下周展開首輪銷售,惟發售數目暫時未決定,至於會否加推新一張價單則視乎市場反應。

## 恒地:下半年推 3 盤涉 1255 伙



資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基地產(0012)昨日公佈中期業績,截至 6 月底止錄得純利增長 14.97% 至 150.3 億元,撇除投資物業公允值變動等因素,基本盈利增長 52%,升至近 138.6 億元。期內每股盈利 3.42 元,派中期息每股 0.5 元,增加 4.17%。集團計劃下半年發售三個項目,涉及 1,255 個單位。

本港物業銷售方面,恒地表示,雖然美國聯儲局於今年上半年兩度加息,惟本港經濟基調良好,按揭息率仍然保持低企,加上用家置業需求依然殷切,帶動本港樓市持續向好。上半年自佔之香港物業銷售總額 189.94 億元,按年增 43%。

集團計劃下半年發售三個項目,包括土瓜灣馬頭圍道項目,涉及 551 伙;元朗市區舊樓重建項目,涉 504 伙;以及長沙灣元州

街,涉 200 伙,三個項目涉及 1,255 個單位。連同貨尾,公司目前在本港有逾 2,300 個單位,以及 25 萬平方呎寫字樓及工業樓面,可供下半年出售。

### 上半年售樓 189 億增 43%

公司昨日公佈,上半年收入增長約 2%,有 131.42 億元,物業銷售收入微升至 90.49 億元,租金收入有 29.95 億元,增長 7%。期內,公司基礎盈利貢獻主要來自三方面,其中物業銷售的稅前盈利有 39.94 億元,增長 71%,主要包括出售屯門管翠路項目權益的 27.8 億元。租金收入淨額有 35.34 億元,增長 7%。

本港物業銷售方面,恒地表示,雖然美國聯儲局於今年上半年兩度加息,惟本港經濟基調良好,按揭息率仍然保持

低企,加上用家置業需求依然殷切,帶動本港樓市持續向好。上半年自佔之香港物業銷售總額 189.94 億元,按年增 43%。

另外,出售投資物業錄得 62.55 億元稅後基礎盈利,當中包括以 56.09 億元出售北角京華道 18 號商廈。集團指,於今年 2 月以合共約 159.58 億元購入啟德發展區兩幅毗連住宅用地,將發展成為總樓面約 110 萬方呎之豪宅,預計自 2022 年起分期建成。以自佔樓面面積計算,公司現時土地儲備約 2,440 萬方呎。而在新界的土地儲備增至 4,530 萬方呎。

期內,應佔租金收入增加 6% 至 35.1 億元,旗下各主要購物商場出租率理想,租金亦穩定上升。集團計劃在今年下半年推出樓面達 14 萬方呎的北角電氣道發展項目

招租,並預計在明年底落成。另外,截至 6 月底止,已銷售未入賬物業銷售額約有 148.48 億元。

### 恒基發展半年賺 4800 萬升 33%

恒基發展(0097)半年賺 4,800 萬元,升 33%,收入升 27% 至 5.24 億元,中期息每股派 2 仙,與去年同期一樣。現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司,由於本地零售市道持續改善,「千色 Citistore」於期內之稅後盈利貢獻較去年同期增加 47% 至港幣 4,700 萬元;千色「Citistore」銷售自營貨品收入上升 8% 至 2.18 億元,而毛利率亦保持平穩為 35%。當家中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%,而時裝類別則佔約 31%,餘下約 17% 則來自食品及美容化妝類別。