

經濟陰霾無礙銷情 恒基五盤月沽425伙 啟岸加推56伙 維峯·浚匯今開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 全球經濟或放緩，無阻本港新盤銷情，恒基地產旗下5個新盤於3月以來售出425伙，套現約25.4億元。系內紅磡啟岸昨再加推56伙，折實平均呎價23,517元，196方呎折實入場425.2萬元。而恒基地產主席李兆基私人持有的北角維峯·浚匯今日開價。



韓家輝(左)表示，北角維峯·浚匯首張價單至少50伙，會提供高成交按揭，明日開始收票，料下周中開售。小圖為維峯·浚匯示範單位。

根據價單顯示，紅磡啟岸昨日加推56伙，實用面積189至276方呎，售價由462.2萬至745萬元，平均呎價25,563元，扣除最高8%折扣後，折實價由425.2萬至685.4萬元，折實平均呎價23,517元，較本月中公佈的上一張價單折實平均呎價24,352元低3.4%，但比上月底公佈首張價單折實平均呎價19,976元高17.7%。該56伙於本周五發售。

元朗尚悅·嶺呎價高見1.92萬元
恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟岸自3月9日首次開售至昨天累售335伙，套現約20億元，平均成交呎價約21,123元。當中最高成交價及呎價均為28樓B8單位，成交價約為1,100萬元，呎價25,877元。

系內西營盤翰林峰、鯉魚涌君豪峰、北角君譽峰及與新世界合作元朗尚悅，嶺自3月以來售出90伙，套現逾5.4億元。
林達民表示，尚悅·嶺3月以來售出的58伙，平均成交呎價約16,754元。當中第2座27樓C單位之成交價約為628萬元，創項目成交價新高；而第1座27樓K單位之成交價為19,213元，創項目成交呎價新高。

首張價單逾50伙 明日起收票
恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，北角維峯·浚匯最快今日開價及開放示範單位予公眾參觀，首張價單至少50伙，會提供高成交按揭，明日開始收票，料下周中開售。管理費每呎約4.56元，會所共有9項設施，包括室內外健身室、垂直種植

牆、Skylight Dome等。
維峯·浚匯共有216伙，主打一房戶，發展商於售樓處設有兩個交樓標準的一房示範位，其中以28樓B室為藍本，實用面積270方呎，連22方呎露台的一房戶，睡房以趟門設計，住戶可隨時推盡趟門打通睡房及客廳，增加空間感。此類睡房以趟門設計單位分佈於B及C室的一房戶，共有48伙，單位採用開放式廚房設計，附有可拉開的枱面。

海璇兩房售逾2344萬 港島東新高
維峯·浚匯開價前夕，北角區內新盤連錄成交。新地旗下海璇售出第5A座17樓C室，實用面積524方呎，兩房戶，成交價2,344.14萬元，呎價44,735元，料成交價創港島東兩房新高。

新世界旗下北角柏蔚山以1,404萬元沽出一房戶，位於第3座11樓C室，實用面積519方呎，呎價27,052元。
中冷集團旗下荃灣西青龍頭逸瓏·龍灣將於本周五推售72伙，當中43伙公開發售，餘下29伙於本周五起至6月30日以逐日截標方式發售。

LP6單日沽27伙 累售突破二千伙
南豐旗下將軍澳日出康城LP6昨日售出27伙，累售2,027伙。昨日最高成交呎價單位為第3座62樓C室，實用面積425方呎，成交價824.5萬元，呎價19,400元。
麗新發展旗下將軍澳藍塘做以5,376萬元售出12號屋，洋房實用面積2,222方呎，另連525方呎花園和673方呎天台，呎價24,194元。



邵明曉(左)指正初步了解香港市場，若從大灣區的戰略來看，香港未來有很多機會。

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 內地房企龍湖集團(0960)昨公佈，去年股東應佔利潤錄得162.4億元(人民幣，下同)，按年升28.9%，撇除少數股東權益、評估增值等影響，核心盈利升31.5%至128.5億元。每股盈利2.78元，派末期息0.69元，全年派息0.99元，按年升30.6%。公司稱，香港啟德的項目或今年三季度推出，有機會在香港再投資。

期內公司營業額1,158億元，同比升60.7%；合同銷售額增長28.5%至2,006.4億元。毛利增長61.8%至395.3億元，毛利率為34.1%，核心稅後利潤率為14.7%。
執行董事兼首席財務官趙軼表示，今年可供銷售貨值3,500億元，全年銷售目標較去年增10%至2,200億元，按交付情況，有信心未來兩至三年核心盈利可維持20%以上的增長。去年新收購土儲建築面積為2,189萬方呎，權益面積1,372萬方呎，其中西部地區及長三角地區分別佔35.9%及24.9%。截至去年底，集團土儲合計6,636萬方呎，權益面積4,559萬方呎。
首席執行官邵明曉認為，現有土地儲備足夠4年所需，投地方面會保持穩健策略。今年會繼續量入為出，維持淨負債比率在中期處於60%至70%，全年處於50%至60%。

邵明曉又指，集團位於啟德的項目有機會今年第三季推出，現正初步了解香港市場，如有機會再在香港投資，若從大灣區的戰略來看，香港未來有很多機會。他稱，今年市場要「穩地價、穩樓價、穩預期」，多個城市的系統調控方案出台，對後市謹慎樂觀，政策或有放鬆但不會大舉放寬。

無意分拆業務上市
對於龍湖上市10周年未有派特別息，趙軼指，派息比率由核心稅後利潤的40%上調至45%，是連續第5年上升，其中已考慮10周年分派因素，往後將保持派息比率不低於45%。又重申集團沒有分拆業務上市的計劃。
董事長吳亞軍早前把所持全數43.98%龍湖股份轉入女兒蔡馨儀的信託名下，吳亞軍昨因感冒聲沙未能回應，趙軼表示，吳亞軍女兒的年齡已到一個階段，認為是傳承較好的時期。吳亞軍仍是董事長，並保留投票權，其家族傳承計劃沒有特別含意。

西半山燕貽大廈 內房奧園申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市區地皮有價有市，吸引發展商展開收購，近日土地審裁處再收到兩宗強制拍賣申請，其中西半山羅便臣道63至67號的燕貽大廈，內房奧園(3883)持有約84.88%業權，向處方申請強拍。據了解，今次為奧園首次在港發展住宅，物業樓齡已經近52年，現為1幢8層高住宅物業，地下為停車場。以現況計算市場估值約5.0189億元。

持逾八成業權 可售資源逾25億

奧園早前於全年業績發佈會上已披露燕貽大廈的進展，指項目已達強拍階段，預期可售資源達22億元人民幣(約25.7億港元)，可售建築面積約5,000平米(53,820方呎)。據了解，奧園自2018年2月底開始以私人公司「益明國際」名義收購燕貽大廈，不足一年已以超過8億港元收購了該廈多個住宅及車位，令其持有業權超過八成。
燕貽大廈地盤面積約10,645方呎，目前為8層高住宅物業，地下為停車場，現時劃入「住宅(乙類)」地帶，未來能以5倍地積比率發展，總樓面約53,225方呎。
事實上，奧園一向活躍於城市更新項目(即舊樓重建)，現擁有16個主要城市更新項目，規劃總建築面積980萬平方米，預計可售資源約1,452億元。在香港除了燕貽大廈，去年中亦披露以9.5億元收購葵涌國瑞路57至59號全幢工廈物業(前為南星工業大廈)，並活化為旗下首個香港商業項目AOOffice 46，並於今年正式開售。

漆岸8號兩房980萬沽 今年新高

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 多個利好消息出現，樓價急速「反撲」殺買家一個措手不及，部分需求急切的需推高價入市，多個屋苑均錄得高價成交，其中沙田漆岸8號出現近千萬2房成交，並創今年同類戶型造價新高，業主持貨5年轉手賺逾四成；而屯門居屋美樂花園綠海景3房戶以800萬元自由市場價易手，成為屯門歷來第三貴居屋成交。

中原地產侯惠良表示，美國今年不加息，利好消息持續，二手交投氣氛正面，沙田漆岸8號最新錄3座中層E單位，實用面積509方呎，屬2房間隔，以980萬元易手，實用呎價19,253元，造價創今年同類單位新高。據了解，原業主於2014年以690萬元購入單位，持貨5年，是次沽出單位賬面獲利290萬元，賺約42%。

紅磡灣中心錄750萬新高成交

市區新盤戰帶動區內二手交投造好，中原地產袁顯岸表示，樓齡達40

年的紅磡灣中心，一向極少放盤，本年至今暫僅錄6宗成交，本月佔2宗，最新一宗成交呎價更首破1.8萬元關口。袁顯岸指，最新錄得單位為L座鴻鳴閣高層3室，實用面積411方呎，採2房間隔，獲同區上車客以750萬元承接，折合呎價達18,248元，創屋苑歷史新高。

「無樓睇」照買 浪澄灣盤1098萬沽

中原地產趙鴻運透露，鯉魚涌太古城本月暫錄得41宗成交，平均呎價19,981元，成交宗數創逾4年新高。而周末成交亦非常暢旺，共錄得6宗成交。新近成交單位為太古城恒星閣中層F室，實用面積718方呎，屬3房間隔。業主去年9月放盤，叫價1,550萬元，後減價至1,488萬元，最終見有實在買家，願以1,450萬元將單位易手，折合呎價20,195元。趙鴻運指，原業主於2007年10月以528萬元買入單位，持貨12年，賬面獲利922萬元，單位期內升值175%。

樓價反彈力道加大，為免買貴，買家迫於無奈也要「無樓睇」入市。香港置業高級聯席董事胡耀才表示，奧運站浪澄灣新近錄得「無樓睇」成交，成交單位為3座高層B室，向西北望海景，實用面積547方呎，採2房間隔，原業主以1,100萬元放盤3個月後獲區內客接洽，議價後僅微減2萬元，獲買家「無樓睇」以1,098萬元承接，實用呎價20,073元。據悉，原業主2013年3月以約765萬元購入單位，轉手賬面賺333萬元，物業期內升值約44%。

居屋市場方面，市場消息指，屯門居屋美樂花園錄得4座中層A室以高價易手，單位實用面積861方呎，屬「巨無霸」則型，採3房連1套房間



沙田漆岸8號出現近千萬2房成交，並創今年同類戶型造價新高。

隔，享海景，自由市場叫價820萬元放盤，議價後以800萬元售出，實用呎價9,292元，造價創屯門居屋歷來第三高。

萬科內地商品房市佔率增至4%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導) 萬科(2202)25日發佈2018年業績報告，當年實現營業收入2,976.8億元(人民幣，下同)，歸屬於上市公司股東的淨利潤337.7億元，同比分別增長22.6%和20.4%；每股盈利3.06元，擬派末期息0.107元(含稅)。

去年盈利337.7億 同比增逾20%

2018年，公司實現銷售金額6,069.5億元，同比增長14.5%；在內地商品房市場的佔有率進一步上升至4.05%。期內，實現經營性現金淨流入336.2億元；截至2018年底，持有手頭現金1,884.2億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和931.8億元。

截至2018年底，公司淨負債率為30.9%，繼續處於行業低位。2018年，萬科總體融資成本繼續處於較低水平。其中，公司債券(5年期)最低發行利率4.05%，超短期融資券(188天)最低發行利率3.13%，中期票據(3年期)最低發行利率4.03%。

郁亮：實現有質量發展方針

萬科董事會主席郁亮表示，2019年，面對高度的不確定性，萬科應該摒棄一切投機、僥倖心理，跳出路徑依賴和牛市思維，圍繞「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，以現金流為基礎，實現有質量發展的長期經營指導方針，穩住基本盤。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk