

# 無懼逆風 御半山II如期收票

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 縱然市場氣氛轉差，新地旗下屯門景秀里新盤御半山II期於本周二以平均折實呎價1.52萬元公佈首張價單合共108伙後，發展商昨公佈如期於明日開放設於九龍環球貿易廣場的示範單位予公眾參觀及同步收票。然而，業界估計，發展商推盤步伐會放慢，本月全新樓盤推盤量仍會少於1,000伙，整體一手盤銷售量料按月減少逾一半。

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，御半山II期的單位戶型更多元化，當中開放式及三房則王更是首次登場，三房則王採用近乎零走廊的設計，讓住客流連每個角落。該盤示範單位將於明日起開放予公眾人士參觀，同步開始收票。

據介紹，御半山II期所有交樓標準單位除了附送電磁煮食爐、內置式微波爐、內置式雪櫃、內置式洗衣/乾衣機，及電熱水爐等家電外，該盤I及II期所有交樓標準單位更會升級附送全屋手動窗簾、一體化路由器(隱藏式)、USB雙位電插座及浴室寶(天花式)。

## 其他全新盤未見進一步消息

新地於西半山明德山昨將32樓B室加價11.4%，並於下周一發售，該單位實用面積607方呎，加價後售價2,532.2萬元，呎價41,717元，扣除最高折扣

12.5%，折實價2,215.6萬元，折實呎價36,502元。同系元朗現樓Grand YOHO第2期昨透過招標以2,647.4萬元售出5座32樓C室，單位實用面積1,185方呎，呎價22,341元。

不過，早前曾預告計劃月內推售的新盤包括福景旗下的何文田景林、會德豐地產旗下的日出康城GRAND MON-TARA、新世界旗下的元朗臻頤以及永泰旗下的屯門OMA OMA，至昨日都未有進一步推盤消息公佈，估計發展商因應市況變陣放慢推盤步伐。

## Q房網料新盤銷量月跌逾半

事實上，受中美貿易戰升溫，股市顯著回落，新盤銷情明顯放緩。Q房網香港數據研究中心，根據一手住宅物業銷售資訊網資料，6月份上半個月出現「零推盤」的情況，本月截至12日止一手盤只售出290伙，相比5月份同期



張卓秀敏(左)昨介紹「御半山II期」591方呎三房交樓標準示範單位。該示範單位將於明日起開放予公眾人士參觀，項目並同步開始收票。

錄得1,755伙成交急挫83.4%。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，隨着市場負面因素增加，多個發展商已變更銷售部署，整體一手推盤量急速減少，預料本月推盤量仍會不足1,000伙，本月整體一手新盤銷量料較上月急跌一半以上。由於購買力轉移至貨尾單位，令最新全港新盤貨尾總數已跌至約10,209伙，創近9個月新低。

另一邊廂，新盤持續出現撻訂個案。保利置業旗下的啟德現樓盤龍譽新增一宗特色戶撻訂個案，單位為第3座2

及3樓A23室，實用面積977方呎，原於5月11日以2,813.78萬元售出，買家之後亦已簽正式買賣合約，但於本周二(6月11日)取消交易撻大訂，料遭發展商沒收10%訂金涉逾281萬元。

莊士中國旗下的屯門弦海亦錄一宗撻訂個案，單位為13樓T室，屬實用面積223方呎的開放式戶，原於4月1日透過招標以379.58萬元售出，買家亦已於4月11日簽正式買賣合約，最終取消交易，料遭沒收5%訂金涉約19萬元。

## 黃建業：樓價短期見頂 長遠難大跌

長線難有大跌。

黃建業認為，香港地少人多，樓價長升長有。他以自身置業經歷為例，指出首次置業時，所購入的美孚新邨單位僅價值9.5萬元，但時至今日，同類單位售價已超越750萬元，升幅高達78倍。單計過去10年，香港樓市曾經歷多次調整期，包括金融海嘯、歐債危機、A股熔斷，以及去年的貿易戰，皆曾觸發樓價回調，惟以去年貿易戰的樓市調整期最短，僅有5個月，而且跌幅只有一成，相較恒生指數一度較高位大跌

26%，樓市的抗跌力明顯更強。今年的情況亦是如此，年初樓市因中美關係緩和，重拾升軌，樓價即出現「報復式反彈」。

### 形容貿易衝突為「狼來了」

根據「美聯樓價指數」5月29日至6月4日最新報176.88點，按周再升約0.82%，已經連升15周，較今年低位累升約11.77%，並較去年高位176.54點高出0.19%，創出歷史新高。樓價仍然越升越有，於淡市中表現「一枝獨秀」，但是同期恒指卻跌近10%，更凸顯樓市於波動市下的避險保值作用。

黃建業又以「第二次狼來了」來形容今年的中美貿易衝突，指出是否真的大規模爆發甚至加劇，就如「狼來了」般屬未知之數，但是現時利淡因素已經抬頭，外有貿易戰困擾，內有政治爭拗拖累，勢必截斷樓市升勢，樓價短期見頂，有機會從高位輕微向下調整，但暴跌的可能性不大，預計跌幅僅為單位數。

香港文匯報訊 (記者 殷考玲) 日前高銀金融(0530)以本港社會矛盾和經濟不穩定為由，撻訂啟德百億地皮，英皇國際(0163)執行董事張炳強昨表示，對本港地產前景仍有信心，今年首5個月，本港新盤銷售累計約1萬伙，目前出現調整也屬正常現象，短期市況會較為淡靜，但他相信市場經過消化之後，會再凝聚購買力，加上在剛性需求推動下，中小型住宅前景不會看得太悲觀。

不過，張炳強擔心政府能否持續供應土地，如果遠期供應不穩定，會造成有意置業者加快上車。另外，被問及會否因修訂《逃犯條例》而改變部署，他認為要待《逃犯條例》修訂後才能作出評估，目前該集團不會調整項目部署和收購計劃，今年內會推出3個新盤，推出時間表會視乎建築及取得入伙紙進度，會維持今年不少於20億元的銷售目標。

### 租收下跌 擬作租戶調整

英皇國際截至3月底止，全年純利31.36億元，按年跌7%；若撇除公允值變動、撇減及相關遞延稅項影響，基本純利14.96億元，按年急升1.4倍，每股派末期息0.063元。期內，總收入為43.52億元，按年升38.2%；其中，物業銷售按年大升3.29倍，至16.95億元。不過，期內租金收入按年跌4%至11.07億元，首席財務總監朱偉明昨稱早前以18億元出售廣東道零售商舖，導致租金收入貢獻有所下跌，未來會調整租戶組合，他相信今年情況會有好轉。

另一方面，英皇娛樂酒店(0296)截至3月底止，全年純利3.67億元，按年跌6.6%，每股派末期息0.054元。期內，博彩業務收入11.36億元，按年跌9.3%，其中貴賓廳博彩收益總額按年減少12.5%，至7.57億元，朱偉明解釋主要因為澳門有新賭場落成，旅客選擇增加，不過港珠澳大橋通車後，對人流起了帶動作用，人流升幅抵消了部分貴賓廳跌幅。至於人民幣貶值，朱偉明認為對博彩收入影響不大，但經濟下行風險，對貴賓廳生意或有些微影響。



英皇國際昨舉行業績會。左為張炳強，右則是朱偉明。

香港文匯報記者殷考玲 攝



# 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選



忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓

上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk 牌照號碼：C-012527

承業主、銀主命及法院令公開拍賣  
茲定於2019年6月19日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	紅磡北拱街8號 <sup>杏鮑</sup> 3號舖位。 物業編號：19061901	建築643 (未核實)	1580	9138 6079 劉洽
2	元朗孖峰嶺18號 <sup>翠疊軒</sup> 地庫25號 單位。(非業權人仕可購買，10分 鐘到屏山輕鐵站) 物業編號：19061902	XXX	9374 4386 任洽	
3	馬頭圍太子道西377號 <sup>柏德豪廷</sup> 12 字樓C單位。(事故單位，一開即 售) 物業編號：19061903 睇樓時間：14/6 (5-6)	實用568 建築765	800	6922 4519 馬洽
4	深井深慈街1號 <sup>緞皇居</sup> 第2座48字 樓D單位。物業編號：19061904 睇樓時間：15/6 (3-4) 16/6 (12-1)	實用778 建築1088	1068	6922 4519 馬洽
5	柴灣嘉業街10號 <sup>益高工業大廈</sup> 9字 樓C及D單位。 物業編號：19061905 睇樓時間：14/6 (4-5)	建築5019	2100	9227 6625 謝洽
6	新界西貢良運街1號 <sup>兆軒苑</sup> (逸生 閣) 2座2字樓18號單位。(法院 令：2房開揚，兩房，近建生經鐵) 物業編號：19061906 睇樓日期：15/6 (5-6) 17/6 (5-6)	實用443 建築585	自由 450	9374 4386 任洽
7	屯門田景路31號 <sup>良景邨</sup> (第5座) 良萃樓26字樓06號單位。 (法院令：不提供樓契) 物業編號：19061907 睇樓日期：17/6 (5-6) 18/6 (5-6)	實用150	綠表 38	6922 4519 馬洽
8	將軍澳翠琳路11號 <sup>翠林邨</sup> (第3 座) 2字樓12號單位。 (法院令：不提供樓契) 物業編號：19061908 睇樓日期：15/6 (1:30-2:30) 18/6 (5-6)	實用490	綠表 118	9374 4386 任洽
9	旺角廣東道1112號 <sup>恒通大廈恒通廣</sup> 場1字樓13號單位。(銀主命) 物業編號：19061909	實用461 (未核實)	380	9833 1884 鄭洽
10	西營盤西邊街19/29號 <sup>永祥大廈</sup> 10字樓B號單位。 (2份之1業權，近港鐵，少海景) 物業編號：19061910	實用273 建築369	225	6922 4519 馬洽
11	尖沙咀廣東道188號 <sup>港景峰</sup> 7字樓 M號電單車車位。 物業編號：19061911	XXX	39	9138 6079 劉洽
12	鴨脷洲海旁道8號 <sup>南灣</sup> 第10座37字 樓D號單位(近天池)。 物業編號：19061912 睇樓日期：17/6 (5-6) 18/6 (4-5)	實用463 建築592	1150	9227 6625 謝洽
13	葵涌青山公路葵涌段313號 <sup>天際中</sup> 心28字樓01號單位。(3.3層高， 月租\$15,500，500 (全包) 到 31-10-2020，全寫字樓裝修，10 分鐘到葵興港鐵站) 物業編號：19061913	建築963 (未核實)	550	9374 4386 任洽
14	西環西安里10號 <sup>福祥閣</sup> 4字樓D單 位。(銀主命) 物業編號：19061914 睇樓日期：15/6 (2-3) 17/6 (5-6)	實用336 建築426	520	9092 0099 吳洽 9138 6079 劉洽

(除拍賣前收回及售出外) \*以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤。

### 忠誠測量行 為客戶提供優質服務

#### 物業估價

- 接揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴

#### 租賃估價

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

#### 訴訟估價

- 申請售樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章  
(土地為重新發展而強制售賣)條例)
- 專家證人(法院及土地審裁署)

#### 土地事務

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

#### 發展顧問

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

#### 建築顧問

- 強制檢驗
- 漏水勘察
- 僮建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

查詢電話：2541 2282  
info@cssurveyors.com

### 移 民 估 價

- 評估物業現時市值或過往三年市值，作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往市值，作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢：2541 2282 / info@cssurveyors.com

### 租 務 管 理 服 務

- 擁有物業眾多，收租、交管理費、續約、應付租客投訴，樣樣煩瑣，業主無暇顧及？
- 身在海外，難以安排收租及處理租客查詢？
- 市況瞬息萬變，無法決定租金水平？
- 不懂如何甄選租客，怕遇上租霸或欠租問題？
- 出租單位需要維修及翻新，不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工？

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

#### 租務管理

- 繼交水、電費、管理費及其他開