



### 新盤吸客優惠一覽

**屯門掃管笏**  
第1座樓王單位用料提升，包括一至三房廚房的煮食灶台面升級為人造石，家電包括蒸焗爐、電磁爐及煤氣爐；更升級為德國品牌Miele；四房單位廚房配備瑞士百年品牌V-ZUG之一系列廚房電器，總值超過45萬元。同時採用配合智能雙向遙控系統的大金冷氣機，有關裝置亦內置在Vanke Club App中。

**屯門御半山II期**  
所有交樓標準單位會升級附送全屋自動窗簾、一體化路由器（隱藏式）、USB雙位電插座及浴室寶（天款式）。發展商更針對個人名義買家提供三款現金回贈優惠，包括粵港澳大灣區11個城市內的買家，均可獲1.5萬元現金回贈，換言之大部分個人名義買家都可享有此優惠。買方或其親屬於今年7月31日或之前以個人名義已購入御半山（第一期或第二期）之其他住宅物業可獲額外1%現金回贈；而買方於2018年12月31日或之前曾就映御、珀御，或御半山（第一期）內的住宅物業遞交並持有有效的購樓意向登記，可獲3,000元現金回贈。

**元朗臻頤**  
首張價單的A8及B1單位推出低首期5%優惠，買家於簽署臨約當天僅需付樓價5%，餘款95%全數於180日或入伙成交時繳付（視乎買家所選的付款方法）。首度引入粉絲現金回贈，合資格者將可享樓價額外1%樓價回贈，當中包括買家或曾購新世界住宅項目的買家近親；買家或曾於本年遞交臻尚及臻樺認購登記的買家近親；及買家為「特選客戶」等，務求力吸全港不同類型客戶。

# 長實：對香港有信心 戴行：影響下半年顯現 政局稍緩和 新盤即加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）政府因應修訂《逃犯條例》引起社會爭拗後決定暫緩修例，政局緩和，港股回升，各大發展商旋即群起加價加推新盤單位。長實執行董事趙國雄昨開腔指，特首處理合時，強調集團對本港經濟前景有信心，亦未聽到市場有走資情況，並認為中美貿易戰的發展影響更大。戴德梁行則認為政治風波的影響會在下半年顯現，但相信只要經濟基礎穩固等因素不變，本港有足夠能力應對衝擊。

趙國雄昨出席活動時指出，港府修訂《逃犯條例》最大問題是諮詢期不足，政府現已暫緩修例，社會將會有更多時間討論，認為特首的處理合時。他認為，早前市民上街遊行是為香港好，反映社會對香港的關心。

## 「只望明天會更好」

他又稱，香港人都奉公守法，不擔心早前就修訂《逃犯條例》引起的社會矛盾會影響樓市，亦未聽到市場有走資情況，又指高銀金融（0530）啟德商業地因早前社會矛盾而擱訂只是個別事件，重申長實集團對香港長遠經濟發展有信心，將來有合適土地亦會極力爭取。他又指，集團一直在香港都有積極投地，只是同行出價比他們更高未能投得土地而已。

展望下半年本港樓市前景，他認為樓市主要受中美貿易戰影響，形容兩國之間關係時好時壞，又以昨日天氣作比喻，指「中午還下雨、下午又變好天」，認為月底於日本舉行的G20集團大阪高峰會，中美兩國會面後方可看清未來情況。他坦言現時樓價走勢難以預計，只稱：「今日都下雨，只望明天會更好。」

## 長實下半年推三新盤

他又稱，長實計劃下半年推售三個新盤，其中已取得入伙紙的西半山波老道項目正準備示範單位，兩期共提供181伙。與市建局合作的長沙灣愛海頌（合共876伙）正待批出預售同意書，設於紅磡置富都會商場的示範

單位已經完工，而將軍澳日出康城第VIII期（合共1,422伙）仍待批預售，計劃於今年第四季推售。

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻指，隨着中美貿易摩擦或再升級，加上本地政治風波引發不明朗因素，樓市氣氛在本季末轉趨審慎，住宅成交量一度由4月份7,822宗升至5月份8,208宗，6月份則回落至4,500宗，同月樓價料持平，上半年樓價料累升12.6%，下半年樓價料持續橫行，全年將仍有升幅。陶汝鴻直言，難以準確預測樓市走向，暫時政治風波對樓價影響不大，但倘若持續時間愈長，將對樓市愈不利。

不過他亦稱，香港優勢除了政治穩定外，還包括強健的經濟基礎、健康而透明的稅制及金融制度、資金自由流通、基建發達、豐富的人才資源等，只要這些因素沒有發生根本性的改變，相信市場仍有足夠能力應對衝擊。

## 商廈市場視貿談進展

另外，戴德梁行香港資本市場部執行董事高偉雄指出，來自內地的資金繼續緊縮，由於內地買家較為鍾情於豪宅買賣，加上貿易摩擦等外圍因素影響投資氣氛，令本屆豪宅成交顯著回落。基金等機構投資者則繼續活躍於逾10億元的大額成交，並積極尋找寫字樓的投資機會。該行認為，中美貿易談判若能取得更多進展，市場前景才有望進一步明朗，並為下半年物業投資市場帶來更多利好。



■屯門御半山II昨公佈加推108伙，折實平均呎價較首批高逾7%。

## 戴德梁行評香港樓市

- 暫時政治風波影響樓價不大，但倘若持續時間愈長，將對樓市愈不利，料下半年樓價偏向橫行，全年將仍有升幅；
- 內地資金繼續緊縮，加上貿易摩擦等外圍因素影響投資氣氛，影響香港豪宅成交；
- 機構投資者積極尋找寫字樓的投資機會，中美貿易談判若能取得更多進展，下半年物業投資市場有望向好；
- 香港優勢除政治穩定外，還包括強健的經濟基礎、健康而透明的稅制及金融制度、資金自由流通、基建發達、豐富的人才資源等，只要這些因素沒有發生根本性的改變，市場仍有足夠能力應對衝擊。

製表：香港文匯報記者 黎梓田

# 御半山II 臻頤兩盤硬撼

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港政治局勢緩和，發展商群起加推新盤，本周末將至少有161伙新盤單位發售，兩大新界西北上車盤更正面交鋒。

新地旗下的屯門御半山II期昨公佈以折實平均呎價16,360元加推108伙，較首批108伙折實平均呎價15,166元高逾7%，惟新地代理業務部總經理張卓敏強調屬原價加推，價錢有所分別皆因樓層及景觀不同。

張卓敏表示，御半山II期昨日加推單位戶型涵蓋開放式至三房，實用面積250至531方呎，折實價432萬元至868萬元，折實平均呎價16,360元。入場單位為2A座1樓J室，實用面積250方呎，屬開放式間隔，折實售價432萬元；而售價最高單位為2A座21樓F室，實用面積531方呎，屬三房間隔，折實售價868萬元。

按現時已公佈的首兩張價單計，合共推出216伙，佔全盤總數44%，折實平均呎價15,761元，市值超過13億元。首兩張價單600萬元以下單位共有86個。

## 臻頤提價加推90伙

另一邊廂，新世界旗下元朗臻頤亦加推90伙，折實平均呎價16,460元，比首張價單約16,266元高1.2%，今張價單包括開放式、一房戶、兩房戶及三房戶，實用231至577方呎，折實價由386.7萬元至1,064.7萬元，折實呎價14,827元至18,954元。發展商指，與上一張價單相比，平均提價逾1%。該盤已公佈首兩張價單合共200伙，發展商安排於本周末發售其中130伙，至昨晚8時收場逾560票，超額登記3.3倍。

昨日加推單位首度推出天台特色戶，為25樓A1室三房單位，實用577方呎，連382方呎天台，折實價1,064.7萬元，為項目最高售價之單位，實呎18,452元；另外25樓B2室兩房單位，實用303方呎，連203方呎天台，折實價574.3萬元，折實呎價18,954元，為項目最高呎價之單位。

恒基地產旗下的北角君譽峰亦加推30伙，面積181至365方呎，折實平均呎價27,970元，折實售價介乎約472.5萬元至961.5萬元，

呎價約25,891元至30,890元。該批單位於本周末發售。

信置於沙田的御龍山推出第9座63樓B室招標，該單位實用面積2,488方呎，另有1,105方呎平台，於本周末截標。嘉里旗下的屯門滿山推出名庭H6號室招標，本周末截標。長實旗下的馬鞍山星洲海亦推出3伙招標，下周一起逐日截標。

## 山頂豪宅逾8.77億沽兩伙

新盤成交方面，九龍倉及南豐旗下的山頂MOUNT NICHOLSON第3期昨售出5C及5D分層單位，每戶售價分別逾4.22億元及逾4.55億元，售價合共逾8.77億元，呎價9.9萬元。發展商同時公佈以招標形式推出6個分層單位標售，6月26日截標。

新地旗下的北角海璇昨售出第5A座19樓D單位，實用面積379方呎，一房戶，成交價1,365.66萬元，呎價36,033元。信和等旗下的觀塘凱匯昨日沽出第3座極高層E單位，實用面積764方呎，成交價1,864.73萬元，平均呎價24,407元。

## 4月動工量1524伙創半年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）經過多月沉寂，累積未動工的項目終於上馬。隨着4月份九龍區大型項目動工，帶動期內動工量大增，為半年來首超一千伙水平。屋宇署最新數據顯示，2019年4月份全港共有3個私人住宅項目動工，涉及單位合共1,524伙，較3月份的103伙增逾14倍，創6個月新高。4月落成的樓盤有8個，涉及1,545個單位，數量屬今年最多。

## 全年落成量仍有望達標

雖然4月份動工量大增，但今年首3個月動工量實在太少，統計今年首4個月累計動工量共2,191伙，較去年同期的5,005伙減少56%，為8年同期最少。資料指，4月份共有3個私人住宅項目動工，包括會德豐的藍田茜發道，涉及單位970伙；其次為恒地的大角咀福澤街38號，涉及488伙；

遠展的沙田嶺項目亦已動工，涉及66伙。同期落成量亦大增，根據屋宇署最新資料顯示，今年4月份全港共有8個私宅落成，涉及1,545個單位，較3月份的432伙急增逾2.6倍，屬今年最多。據統計，今年首4個月落成量只有2,516伙，較去年同期的2,463伙按年微增2%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然今年首4個月落成量僅佔全年預測20,420伙約12.3%，但預期年內仍會有多個焦點項目可趕及竣工，全年仍有望達標。

## 安達臣道宅地獲批圖則

另外，屋宇署今年4月共批出18份建築圖則，其中華懋集團去年1月以逾31.1億元投得的觀塘安達臣道對出住宅地，獲批准於2層地庫上，興建4幢分層住宅，其中3幢樓高約20層，餘下1幢樓高9層。項目



■4月全港共有3個私人住宅項目動工，涉及單位合共1,524伙。資料圖片

同時設1座1層高物業作休憩設施用途，總樓面約25.93萬方呎。此外，大嶼山愉景灣新一期，亦獲批准13幢5至15層高層住宅、4幢3層高洋房，涉及47.6萬方呎。

至於新世界發展創辦人鄭裕彤家族旗下的淺水灣道12號，獲批准重建1幢3層高洋房，涉及樓面達46,031方呎。

## 世茂：本港棄標制度不完善

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）高銀金融早前「撻訂」一幅啟德商業用地，代價為前期支付的2,500萬元按金被政府沒收。世茂房地產副主席兼總裁許世壇昨日指出，買地支付的訂金太少，處理棄標的制度不完善，棄標成本低，未能起到阻嚇作用。他指出，內地棄標保證金一般為10%至20%，認為本港的棄標成本應要提升至成交價的5%至10%，阻嚇力才較大。

## 內地調控料不會過緊

高銀金融早前「撻訂」，理由是因應近期發生的社會矛盾及經濟不穩定，將可能對香港商業地產市場的增長產生負面影響。不過，許世壇認為發展商今次棄標，與近日社會事件關係不大，屬商業決定。世茂在港持有3個項目，其中東涌酒店頂

料明年上半年開業，九龍大窩坪坪道項目則要到明年下半年開盤。

許世壇稱，香港地少人多需求較大，長遠看好本港市場，又指香港一直是集團關注的重點市場，目前密切關注投資機會，地價回落至合理水平便會考慮。他又說，內地融資環境趨緊，尤其是中小型內房，因為房地產資金需求較多，銀行對房地產融資較謹慎。不過，集團屬有規模的房企，較有優勢，可利用香港及上海市場融資，融資渠道較多元化。

他指出，內地房地產今年首兩個月表現較預期好，相信下半年內地調控不會過緊，政府會「因城施政」。今年3月及4月內地各地出現地王，許世壇預料內地將針對個別熾熱的城市進行調控。公司年初至今已斥約200億元進行收購，因此未來投地會更審慎。