

# 龜速建樓 半年供應少到暈

## 動工量9年同期最少 落成量僅達政府預期28%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年陷於「無地可推」困局,再加上將公私營房屋供應比例由過去六四比改成七三比,私樓供應量進一步推低。最新屋宇署資料顯示,6月份市場雖有4個私人住宅項目動工,涉及527個單位,總結上半年動工量只得2,719個單位,除較去年同期的8,360伙大減67%外,更創2011年以來九年同期最少。同時落成量亦偏低,上半年只得5,734伙落成,僅達差估署預期28%,全年達標機會渺茫。

屋宇署資料顯示,2019年6月份全港共有4個私人住宅項目動工,涉及單位共527伙,雖然較五月份的1伙增加526伙,但總結今年上半年累計動工量2,719伙,較去年同期的8,360伙大減67%,創2011年以來的九年同期最少。

### 上半年私宅動工量同比減67%

4個動工項目,最大規模為新地沙田多石街地盤,提供單位335伙。此外,新地系內何文田太子道西195號,以及恒地旗下西半山西摩臺6號及羅便臣道62C號,亦於同月展開施工,兩個項目分別涉及101伙及90伙。九龍塘施德佛道12號(1伙)亦已於同月動工。

### 九龍施工單位佔比逾57%居首

連同上述項目,2019年上半年全港共有16個私宅項目動工,涉及單位總數2,719伙。當中以九龍區的施工伙數最多,涉及5個項目合共1,561伙,單位佔整體比例約57.4%;港島區則共有8個私宅項目動工,單位數量共756伙,佔整體比率約27.8%;新界區共有3個項目,合共402個單位動工,佔整體比例約14.8%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,上半年私宅動工進度放緩,惟仍有不少項目可望於下半年開展,加上發展商利用自身土儲開

展的其他項目,全年動工量料達約1.3萬伙水平。

### 上半年私宅落成量創4年新低

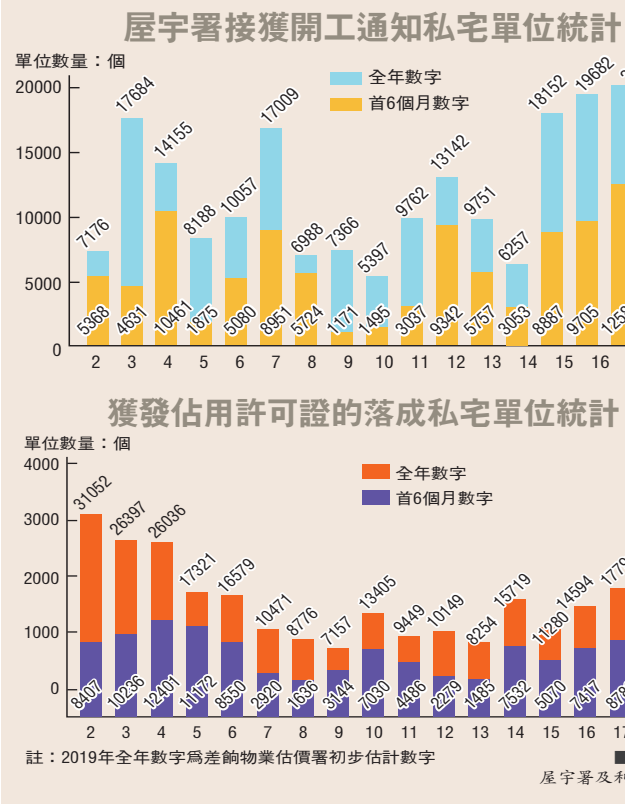
除動工量偏低,落成量亦同樣處於低位。資料顯示,6月份有5個私人住宅項目落成,涉及1,871個單位,雖然按月回升約38.9%,並創半年新高。但總計上半年僅5,734個單位落成,不但較去年同期6,236伙減少約8.1%,與去年下半年14,748伙相比更下挫約61.1%,創4年新低。若與差估署預測2019年全年20,415伙相比,今年上半年私人住宅落成量僅佔約28.1%。

回看今年落成量走勢,首季只有971伙私人住宅落成,步伐相對緩慢,但踏入第二季不少大型項目先後竣工,刺激季內落成量飆升至4,763伙。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,最新落成的5個私宅項目中,規模最大的是新地南昌站匯璽III(1,172伙),其次為長實北角維港頌(378伙)、永泰地產屯門The Carmel(178伙)、恒地田灣南津、迎岸(142伙)等。

按地區劃分,今年上半年以新界區的落成私宅單位數量較多,該區共有14個項目落成,涉及單位總數2,617伙,佔同期整體私宅落成量約45.6%;九龍區有5個項目落成,涉及單位總數2,127伙,佔同期整體約37.1%;至於港島區則有6個項目竣工,涉及單位總數990伙,佔同期整體約17.3%。



■上半年私宅項目動工以九龍區的施工伙數最多。資料圖片



# 新世界機場航天城項目獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)看好粵港澳大灣區前景下,新世界發展於去5月投得,獲48年發展及管理權,總投資額達200億元的機場航天城2期(A2及A3地段)商業項目,獲屋宇署批准興建5幢7層至8層高商業物業,其中4幢建於2層平台上,1幢建於4層地庫之上,可建約373.71萬方呎,規模相等於3.7個九龍站圓方商場,屬於近年規模最大的商業項目之一。

### 卑路乍街項目料財團合建

新地與恒地旗下堅尼地城卑路乍街34至38號,獲批准建1幢樓高30層1商住物業(位於1層地面層之上),可建樓面約118,285方呎。據了解,新地2016年以7億元統一業權的堅尼地城卑路乍街34至34B號保發大樓,而恒地則在去年初完成收購卑路乍街36至38號天成一工業大廈,由政府批則看來,兩個地盤將一併發展。

恒地元朗米埔地盤,位於錦星路、下新圍路、下竹園路及豐竹路交界,鄰近錦繡花園,批准建32幢2層高洋房,及1幢會所等,涉及樓面約81,157方呎。而保利置業去年8月中以33億元投得的油塘高道住宅地皮,其後引入四大梁安琪旗下尚嘉控股一同合作,新近獲准於5層平台及2層地庫之上,興建2幢32層高商住物業,總樓面共356,242方呎。

### 李小龍故居獲批准建2層住宅

豪宅方面,山頂施德道29號准建1幢5層高物業(另有1層地庫),樓面約14,983方呎。由已故慈善家余彭年家族持有的九龍塘金巴倫道41號屋地,准建1幢2層高住宅,樓面約5,343方呎。

據了解,金巴倫道41號屋地為已故國際武打巨星李小龍生前故居「樓鶴小築」,1973年李小龍猝死,余彭年於1974年以85萬元購入,其後拆100萬元翻新為時鐘酒店「羅曼酒店」,亦是九龍塘第一間時鐘酒店。

余彭年晚年曾多次與政府商討重建大屋成李小龍故居,但因政府不願意應允部分復修條件,計劃最終於2011年告吹。

# 康城MARINI突擊上樓書 最細348方呎

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港政治局勢略為緩和,加上上周末六港灣新盤映日灣低開即能一日沽清354伙,其他發展商隨即展開推盤攻勢。

會德豐地產與港鐵合作日出康城第9A期昨命名為MARINI,並突擊上樓書,實用面積由348方呎起,市傳最快周內開價。會德豐地產及港鐵合作日出康城MARINI,分佈於第3A及3B座,提供647伙分層單位,間隔由一房至三房,另設有平台特色戶、頂層特色戶及尊尚頂層特色戶。單位實用面積由348方呎至1,305方呎;最細一伙是第3B座6樓B室,實用348方呎,連247

方呎平台,項目預計2021年11月落成,樓花期長約27個月。

### 映日灣8伙三房戶再加價最多2.2%

會德豐地產常務董事黃光耀表示,MARINI鄰近海濱,能飽覽將軍澳海灣及藍塘海峽景致,亦鄰近計劃在2020年下半年落成的「The LOHAS康城」商場(興建中),商場面積約48萬平方呎,為住客帶來豐富的時尚及娛樂體驗。MARINI鄰近港鐵康城站,匯聚將軍澳線、港島線及觀塘線三線優勢,加上完善的交通配套,緊緊港島東及九龍東兩大核心商業區。

億京旗下荃灣映日灣前日提價加推216伙,並安排於本週六發售,但發展商昨又更新價單,其中8個單位再加價1.6%至2.2%;有關單位全為實用803方呎的第1座D室三房戶,當中17樓單位,定價由1,642.1萬元調高至1,678.3萬元,加幅2.2%。該盤前日亦以招標發售26個三房單位及特色戶招標,並售出其中21個單位,套現近3.8億元。

當中最貴售價為3,135.8萬元,屬第1座35樓連天台A室特色戶,創映日灣成交價新高紀錄,成交呎價介乎17,037至25,536元,最高成交呎價25,536元亦創項目新高呎價。消息指,該盤昨亦售出

1伙地下複式單位,為第1座地下及1樓C室複式單位,實用面積1,365平方呎,3房(連雙套房)及儲物室連廳,另有503平方呎花園,以2,722.5萬元成交,呎價19,945元,買家須付30%樓市辣稅,即涉資816.75萬。

### 御半山II週六推5伙 折實624萬起

此外,新地旗下屯門御半山II期昨公佈於本週六推售5伙,單位實用面積均為414方呎,分佈於2B座3至10樓的C單位,全屬兩房間隔,發展商維持最高22%直減折扣,折實價624萬元至653萬餘元。

# 嘉華半年多賺逾1.6倍 派息克制

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠於啟德住宅項目嘉匯去年若干已售出單位於期內交付予買家,並確認為收入,嘉華國際(0173)昨公佈截至今年6月底半年,股東應佔溢利按年大增1.64倍至15.26億元;撇除投資物業重估的核心盈利為14.8億元,按年升45倍,每股盈利48.82仙,惟中期股息每股維持派6仙。該集團指,已提交啟德嘉匯的預售樓花同意書之申請,並將於取得同意書後推售。

### 嘉匯已申預售樓花

上半年,集團應佔合約銷售額約64億元;而應佔營業額達53.1億元,主要入賬項目包括香港的嘉匯、南京的嘉譽山、廣州的嘉匯城以及東莞的星際灣。於2019年6月30日,集團未入賬合約銷售額約136億元,預期於

2019年下半年及2020年內入賬,其中,預期香港大埔嘉匯快將取得入伙紙,隨後集團將盡快為項目申請滿意紙,以便交付已售單位。

### 樓市短期料無大調整

期內,該集團積極在香港及內地競投土地,先後於4月及7月以合營方式在香港投得兩幅住宅用地,又於7月在上海獨資購入一幅商業用地。於今年6月30日止集團持有現金及銀行存款為61.63億元,當中約56%為人民幣。負債比率由去年年底的30%下降至今年6月30日之28%。

嘉華國際主席呂志和表示,今年上半年的環球及香港政經環境為香港樓市帶來不穩定,但嘉華國際以穩健踏實的策略,適時推出優質項目,銷售成績理想。該集團指出,儘管本港經濟增長可

能放緩,但支撐樓市的基本因素依然存在,預計物業市場短期內不會出現重大調整。

呂志和又指,縱使內地樓市調控措施依然持續,集團上半年於上海、南京和廣州等多個項目均錄得滿意的銷情。集團亦分別以合資或獨資的方式,於香港和上海投得多個新項目,補充土地儲備,展現出集團對樓市前景的信心及審慎樂觀的態度。

### 滬寧穗項目銷情滿意

該集團稱,內地物業市場繼續受政府



■呂志和(左二)表示公司以穩健踏實策略,適時推出優質項目,銷售成績理想。

限制措施影響,預計短期不會放寬。然而,集團對內地物業市場中長期前景保持審慎樂觀,尤其是我們在珠三角及長三角經營所在的城市。該集團將繼續尋求更多投資機會。

# 嘉里：香港風波後必然有春天

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)社會風波久未平息,市場憂慮或拖累本港經濟及樓價,嘉里建設(0683)主席黃小抗昨出席中期業績記者會時表示,當前的社會問題的確對地產市場造成影響,集團正審視受影響的程度及時間。不過他認為,「香港始終是福地,經過風波以後,必然有其春天」,對香港仍保持信心,並強調「只要香港仍存在機會,便會積極爭取」。

黃小抗又指,香港的法治、經濟基礎依然存在,惟現時受到風波影響,認為「香港首先需安靜下來,恢復秩序,大家理性對話,互相聽取意見,給予對方

空間、台階」。

他表示,問題難以一天解決,但可逐步拆解,只要大家真心為香港着想,便能迎刃而解,否則香港會失去最安全城市及最自由城市的美譽,最終令香港失去一切。

### 今年內地賣樓或難達標

嘉里建設執行董事兼財務總監王志剛稱,集團今年在內地及香港的售樓目標達120億元,內地佔40億元,然而前兩項目首幢開售迅即沽清及大幅漲價,因此集團需要再審視情況再決定開盤策略,今年內地的銷售目標未必輕易達

到。集團現有可售楼盤資源達900億元,可供4年至5年發展,只要每年銷售逾百億元,足夠支付每年資本開支。

### 收購沙田柴灣貨倉擬重建

至於今年3月從同系公司嘉里物流(0636)收購柴灣及沙田貨倉後,集團會進行市場研究用作活化還是重建,並相信市場對迷你倉、辦公室、數據中心及共享空間有需求下,可予以作為長遠發展的方向。同時,集團會陸續加入興漢道及喇沙利道租盤,壯大收租組合。他又指,近期經濟轉差,暫未見租務有太大變化,並強調,集團會保持穩定派息。

黃小抗又認為,深圳設立先行示範

區,會對香港及大灣區的發展有正面作用,若深圳發展起來,可讓香港有意發展科技及消費市場方面,達到優勢互補。

### 夥信置發展前灣片區項目

業績報告指,該集團於深圳前海共有三幅相連項目或土地,合共總樓面約438.6萬方呎。其中去年該集團投得一幅位於深圳前海片區之商業土地,已於今年7月與信和置業(0083)達成協議成立合資企業以發展項目,該集團持有其70%權益。

此地塊佔地約18.4萬平方呎,計劃中總樓面面積約88.6萬平方呎,將作商業用途。項目計劃包括辦公、商業及地下零售面積,以及社區配套設施。

# 東亞變相全面加息0.1厘



■消息指東亞銀行昨起將P按息率上調至全期P減2.9厘。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼匯豐及恒生上調新造按揭的H按封頂息率,變相加0.1厘後,市場消息指,東亞銀行昨日起將P按息率由全期P減3厘,上調至全期P減2.9厘,以該行P以5.375厘計,實際供樓利率由過去的2.375厘,上調至現行的2.475厘;而H按鎖息上限,同樣上調至2.475厘,變相全面加息0.1厘。

現金回贈方面,東亞銀行舊有按揭優惠,一般可提供貸款額2%或以上的現金回贈,但昨日起轉按申請,現金回贈全部下調至1.5%,其他個案借貸額200萬元或以上才有機會爭取到2%或以上現金回贈,200萬元以下的小額借貸個案僅1.5%至1.8%現金回贈。

# 中原西半山俾收上半年逾3億

香港文匯報訊 中原地產西半山首席營業董事李巍表示,樓市2019年上半年百花齊放,多個新盤同步推出市場,大受買家歡迎,樓價指數亦曾上升至歷史高位。中原地產西半山促成多宗主區及外區一二成交,一手成交包括34宗63 POKFULAM、17宗翰林峰、16宗藝里坊、1號及13宗巴丙頓山成交等等。團隊亦促成多宗逾億元成交,包括MOUNT

NICHOLSON、深水灣徑8號、寶晶苑及紅山半島等等。西半山上半年佣金收入錄得逾3億元。該行表示,近期的社會風波持續,發展商延遲推盤,2019年下半年將會面對更多挑戰。