

樓市滿江紅 海璇年蝕220萬

中環中心提前兩年退租 銅鑼灣舖「劈」完「撻」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市吹淡風，近日各區再現減價或蝕讓個案。住宅方面，北角豪宅海璇再有蝕讓個案，有單位持貨一年多蝕220萬元離場，另外亦有資深投資者減價出貨。商用物業亦不遑多讓，中環中心出現罕有提早退租個案，租客為騰訊旗下遊戲公司，租約期原本3年，但目前承租不足一年退租。而本月初減價55%才獲藥妝品以20萬元承租的銅鑼灣波斯富街70號地下，有報章指租客已撻租。



海璇5A座中層A室一房單位，本月初以1,490萬元售出，蝕讓金額約220萬元。資料圖片

北角豪宅海璇近期連錄蝕讓成交，土地註冊處顯示，海璇5A座中層A室，實用面積364方呎，一房間隔，原業主去年7月以1,487.9萬元購入，持貨一年多後於本月初以1,490萬元售出單位，實用呎價40,934元，雖然賬面獲利約2萬元，但扣除當日的印花稅，加上持貨1年易手須付樓價一成額外印花稅(SSD)，以及代理佣金等費，估計原業主賺蝕，實際蝕讓金額約220萬元離場，幅度近15%。單位新買家為穆亦飛，與騰訊旗下騰訊雲一名高層同名。

半山壹號止賺離場 減350萬沽

有消息指，資深投資者譚伯榮2009年以2,483萬元購入何文田半山壹號19座極高層單位，實用1,567方呎，原以

3,500萬元放售，最新減價至3,150萬元售出，止賺離場，減價金額350萬元或10%，實用呎價20,102元，成交價較市價低約一成。今次持貨10年後沽貨，賬面獲利仍有667萬元。

渣甸山豪宅10億易手

不過，有人辭官歸故里，亦有人漏夜趕科場。昨日市場傳出，由浙江富商虞松波等人持有的渣甸山白建時道16號，剛以10億元易手，項目佔地13,918方呎，已重建成一幢面積約8,351方呎大屋，連私家泳池及特大花園，呎價約119,760元，創區內呎價新高。

據了解，今次交易是以公司轉讓形式促成。資料顯示，虞松波於2011年以公司名義龍悅發展有限公司購入上

址，當時作價5億，現賬面獲利5億元或1倍。

除住宅市場暗起風波，受中美貿易戰加劇及本港政治風波不斷影響，商用物業市場最近表現亦疲弱，更出現罕有的退租或撻租個案。其中指標商廈之一的中環中心，據土地註冊處資料，該廈51樓1至3及6至7室出現提早退租個案，物業於2018年9月3日簽下租約，租客為騰訊旗下遊戲公司，月租金合共約103萬元，租約期共3年，由2018年10月至2021年9月底，但本月8日簽訂退租協議，意味公司承租上址不足一年，提早兩年退租。業主可能會沒收預繳的租金(約309萬元)。

另外，銅鑼灣波斯富街70號地下商舖已丟空3個月，本月初終於以20萬

元獲藥妝品租出，較舊租金45萬元劈價55%。但好景不常，昨日有報章指新租客有鑑於近期市況不穩，在落訂後一個月最終沒有簽署正式租約，撻租離場，損失訂金為一個月租金，涉資20萬。

波斯富街地舖撻訂 涉資20萬

據了解，業主重新將舖位放租，意向月租續為20萬，該舖面積約1000方呎。代理指，由於該地段主要靠內地客支持，當失去內地客生意，商戶難免經營困難。

同時，尖沙咀海防道31號亦有一間面積893方呎的藥房於下月底租約期滿後，決定遷出，業主減租將舖位放租，意向月租50萬，較原來租金60萬元減20%。

中原：CVI料下試20點 樓價跌勢顯

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市走勢持續向下，銀行估價亦調頭回落。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周中原估價指數(主要銀行)CVI最新報24.22點，較上周的32.16點再跌7.94點，是匯豐宣佈上調封頂利率及削減現金回贈後首周市況。目前CVI已連跌3周共18.88點，今周更向下逼近20點水平。相信CVI跌勢未止，即將跌穿20點，預示樓價跌勢將會明顯化，結束現時窄幅回軟的局面。

CVI9周前跌穿60點好淡分界區上限，隨後單周跌穿50點好淡分界線。但CVI跌穿60點水平後，兩周跌一周升，情況已出現兩次，顯示走勢趨向反覆而下。不過，受中美貿易戰惡化衝擊，加上聯儲局宣佈減息，CVI結束連續5周徘徊於40點至50點的局面，由43.10點連跌3周到24.22點，向下走勢更趨明確。

CVI三連跌至24.22點

翻查資料，上一次CVI跌穿40點好淡分界區下限是在2018年10月份。當時美國開始對中國內地商品徵收額外關稅，CVI由88.80點連跌至7.94點，13周期間累跌80.86點。同期樓價進入調整階段，19周累計跌幅為8.76%。

CVI是中原地產根據每個中原城市指數成分屋苑，以擴散型指數方式計算，反映銀行對樓市的取態。100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡分界線。

一般而言，CVI在60點以上徘徊，反映銀行睇好樓市，樓價亦會向上；在40點以下徘徊，反映銀行睇淡樓市，樓價亦會向下。暫時還未出現CVI在40點間反覆徘徊，可見銀行對樓市的取態是好淡分明的。今周公佈的CVI是上周的調查結果，將會由三週後公佈CCL驗證。CVI是銀行對樓市取態的調查，CCL乃樓市成交統計。兩者相關性高，從CVI可以推論CCL走勢。

一手受捧 逾3200新盤單位下月登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港政經局勢未明朗，惟近期多個新盤持續熱賣，驅使其發展商再度展開推盤攻勢。市場估計，隨着日出康城MARINI今日開售首輪500伙，有望令8月一手盤成交量達1,400宗，與上月相若，估計9月將有逾3,200伙新盤單位推售，預期新盤成交量進一步回升42%至約2,000宗。

早於今年1月已獲批預售樓花同意書，中信泰富旗下馬鞍山落禾沙峽源昨上載售樓書，主打三房及四房戶，最細三房一套實用面積879方呎起。中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，峻源最快下周開價，9月開售，目標客群為換樓客，樓花期約一年，售價將參考同區豪宅及同類特色單位。

峻源上樓書 最細879方呎

被問到為何峻源已獲批預售樓花同意書達8個月，至今才推出發售，及會否擔心近期本港社會氣氛不佳，而峻源又主打大單位會令銷情受影響，關潔瑩表示，由於集團要提供高質素產品，因而需要較長時間作準備功夫，又指近期多個新盤銷情理想，雖然項目以大單位為主，目標客戶為換樓客及家庭客，惟認為此類買家較有實力，故對項目有信心。

展望下半年樓市，她認為，香港住宅需求強勁，現時本港住宅供不應求，而政府早前公佈未來三、四年潛在供應約9萬

伙，仍未滿足港人住屋需求，相信本港樓市會平穩發展。

峻源位於馬鞍山落禾沙里1號，由3座住宅大樓組成，提供148伙及133個車位。當中128伙標準單位實用面積由922至1,656方呎，間隔包括三房一套房及四房雙套房，另有20伙特色戶，戶型由三房一套房及四房三套房，實用面積879至2,678方呎。會所面積約1.8萬方呎，包括有20米長室外泳池等，並會與不同合作機構提供租車、租船及服務。

王董建築師事務所董事總經理劉汝濤指，峻源第一座單位較大，每層有兩伙，並有私人電梯大堂，第二及第三座則為每層三伙。其外觀則以海濱形設計，並以藍白色為主，項目一字排開設計，大部分單位面向海景，並設大玻璃窗，主人房露台亦為「法式露台」，讓住戶觀賞景色。

MARINI截收7000票今開售

其他有望9月推售的新盤還包括新地與港鐵合作的南昌站匯豐III(1,172伙)、新地於東半山CENTRAL PEAK(53伙)、高銀金融於何文田常盛街項目(401伙)、佳明集團於青衣明翹匯(776伙)、龍湖及合景泰富合作啟德尚·瑋滙(667伙)。

此外，會德豐地產與港鐵合作將軍澳日出康城MARINI今日開售首輪500伙，並於昨日截票，消息指，該盤累收逾7,000票，超額登記13倍。



關潔瑩表示，項目以大單位為主，目標客戶為換樓客及家庭客。記者梁悅琴攝

計劃9月推售新盤

樓盤	單位數目
南昌站匯豐III	1,172伙
青衣明翹匯	776伙
啟德尚·瑋滙	667伙
何文田常盛街項目	401伙
馬鞍山峻源	148伙
東半山CENTRAL PEAK	53伙

製表：記者梁悅琴

信置全年賺逾69億派息增2.5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由於期內沒有重大項目出售收益，及已入伙可入賬項目減少，信和置業(0083)昨公佈，截至2019年6月30日止年度股東應佔溢利淨額69.15億元，按年跌50.6%，每股基本盈利1.03元。撇除投資物業公平值變動的影響後，集團股東應佔基礎溢利為46.71億元，按年61%。增派末期息2.5%至每股41仙。

期內物業銷售收入僅29.865億元，按年跌66.4%，比租金收益還要少。集團位於九龍東的商業項目偉業街38號(售出49%)於6月27日獲發「合約完成證明書」(俗稱「滿意紙」)。根據集團物業銷售收入確認入賬之會

計政策變動，該項目收益將在下個財政年度確認入賬。本財政年度內，集團推出三個住宅項目發售，包括觀塘凱匯、白石角的逸瓏灣及長沙灣的一號九龍道合共售出2,110伙，為集團帶來約224億元之應佔物業銷售收入。

總租金收益逾42億增3.8%

期內，集團總租金收益上升3.8%至42.399億元，淨租金收益上升3.1%至36.852億元，集團投資物業組合整體出租率保持約為96%。集團於2019年6月30日擁有淨現金340.472億元。於2019年6月30日，集團在內地、香港、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約2,210萬方呎。

統一業權 禮苑大廈申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府土地不多，發展商近年不斷透過農地補地價或收購舊樓等增加土地儲備，最新一宗來自佐敦德興街7及8號禮苑大廈，土地審裁處資料顯示，該幢舊樓現為1幢10層高商住大廈，地下為

舖位，地盤面積約11,089方呎，目前華懋及相關人士已持有約81.58%業權，由於該廈於1964年落成，樓齡已約55年，符合八成強拍門檻，故發展商立即入紙申請強拍，以求盡早統一業權。

上實三大主營業務穩步發展 擬派上實城開股份作實物股息

上實控股(0363)公佈截至今年6月底止中期業績，上實上半年錄得收入166.6億港元，按年上升8.6%；股東應佔溢利20.1億港元，按年上升1.4%，集團三大主營業務均穩步發展。中期股息將以實物形式分派，每持有1股上實控股的股份將獲派發1股上實城開(0563)的股份，回饋股東長久支持，增加上實城開市場流動性。

三大主營業務中，上實房地產收入按年上升17.1%至98.6億港元，合約銷售金額合共達到人民幣60.4億元。期內，旗下兩家房地產企業上實發展和上實城開繼續在長三角一體化的背景下，主動把握區域市場機遇，推進業務發展。上實發展淨利潤按年增加近50%至4.1億人民幣，收入按年上升15.4%至43.5億人民幣，增長主要來自杭州「上實·海上上海」(一期)、上海青浦「海源別墅」的貢獻。上實城開期內錄得營業額46.03億港元同比上升19.9%。

基礎設施業務方面，收入雖然按年下跌3.3%至45.8億港元，但盈利則按年上升5.5%至10.2億港元，主要由於營運成本控制、旗下上實環境售水量和



上實發展(0363)公佈2019年中期業績

水處理價格增加。消費品業務繼2018年升級轉型後，今年上半年進一步鞏固轉型成果，期內收入同比上升1.7%至22.2億港元，盈利亦上升2.5%至5.6億港元。旗下南洋煙草選細化品牌策略，期內經典系列整體銷售同比增長1.97%。

上實控股董事長沈曉初表示，未來，國內外資本市場依然波動，經營環境仍然充滿不確定因素，但集團將會繼續優化產業結構，有信心持續提升經營效益。(特刊)

按揭熱線

網絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

自近日有大型銀行調高一手、二手及轉按計劃的封頂息率，及減少現金回贈後，加上貿易戰及社會爭議持續，整個樓市籠罩着不明朗氣氛。即使近日買家議價空間擴大，賣家亦願意減價出售，成交亦比以往減少。最近有報章指出20個屋苑上車單位估價皆跌，如買家遇上估價不足應如何應對呢？

物業缺指標 估價易不足

首先，大家要知道物業估價的釐定方法，其實不同銀行均會採用不同的測量行，為物業進行評估，評估標準十分廣泛，除了因應最近同類屋苑/同類單位/同區的成交而有所調節外，還包括對物業質素的評估(如單位的層數、坐向、景觀、附近設施、基建等)。因此，部分成交較為疏落的單位，如村屋、唐樓、大單位即豪宅類，基於



流通率較低，成交指標少，較易有估價不足的問題。由於銀行會以物業的估價批出按揭，假設物業成交價為800萬元，買家打算承造六成按揭，即首期要付320萬元，並借貸480萬元，但若銀行估價只有750萬元，即只可借450萬元，首期變相要多付30萬元。

估價不足的問題或左右了買家的置業意慾，不過其實估價不足並沒有想像中恐怖，以下是幾招「小貼士」能避免買家「抬錢上會」。

成交前估價 降賣家叫價

首先，建議買家在成交前先作估價，一來可避免估價不足而「抬錢上會」，亦可反映業主叫價過高，作為議價理據要求賣家降低叫價。

第二，多找幾間銀行進行估價，

四招避估價不足 免「抬錢上會」

由於不同銀行採用不同的測量行，每間測量行的取態不一，有機會某些銀行的估價較為進取。

第三，如估價與成交價相差5%至8%內，很多銀行為了促成生意，在看見臨時買賣合約後都願意將估價稍為調高。

第四，如單位景觀不錯，如可望到小量海景，不妨將單位照片交給銀行，或有助提升估價。

遇「心雄」業主 轉介助上會

有意置業人士不需過於憂心，其實在市道好的時候亦不時聽到估價不足的情況發生，主要是由於部分業主叫價過高。簡單來說，並非銀行保守，而是業主心雄。

再者，每間銀行更新網上估價的頻率或有差異，估價有可能滯後，建議可找按揭轉介公司幫忙，更大機會得到較高的估價，順利上會。