

# 啟德海灣大劈價 折扣增至近四成

## 288呎1房戶入場價460萬



■溫偉明(中)直言，希望不計成本來炸起市場。

市場憧憬9月中美聯儲減息前夕，啟德區成為新盤戰場。新地(0016)旗下啟德天璽·天及中國海外(0688)旗下啟德前跑道區維港·雙鑽準備於月內開價推售之際，同區開售近1年只售出90伙、嘉華國際(0173)夥拍會德豐地產及中國海外合作發展的啟德海灣昨突擊更新價單，新增優惠，變相減價，並於周五(6日)起生效。50伙指定1房及兩房單位折扣由22%上調到29.75%至38.5%，折實平均呎價17,384元，貼近鄰近新世界(0017)與遠東發展(0035)合作的柏蔚森7月首批折實平均呎價17,188元。啟德海灣288平方呎1房戶折實460.7萬元入場。

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明直言，希望以不計成本炸起市場，只求回本，不會囤積貨源，希望可以做到貨如輪轉。同時，看好美聯儲將步入減息周期，對市場有正面幫助。

### 不足1年減價兩成

他指出，今次啟德海灣推出全新「置佳時機150天即供付款計劃」，挑選其中50伙單位提供不同折扣，折實平均呎價17,384元，個別單位最大折扣達38.5%，較去年10月首推時減幅約兩成。

中國海外地產董事總經理游偉光指，今批50伙包括16伙1房及34伙兩房單位。當中，最平呎價單位為2B座2樓G室，兩房間隔，面積432平方呎，折實價688.1萬元，折實呎價15,928元。入場費最低單位為2A座1樓N室，面積288平方呎，1房間隔，折實價460.7萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國有望本月減息，發展商積極部署推盤，啟德海灣上調優惠折扣，反映發展商決心去貨，料投資客佔三成，租金回報約3.5%。

啟德海灣共有2,138伙，去年10月首

張價單共208伙，折實平均呎價19,798元，涵蓋1房至3房戶，1房折實入場575萬元，當時開價已比啟德前跑道區其他新盤平逾一成，惟至今只售出90伙，佔全盤總數不足5%。

### 維港·雙鑽上載樓書

另一邊廂，中國海外旗下啟德前跑道區維港·雙鑽昨上載售樓書。游偉光表示，項目示範單位及展銷中心已完工，料短期開放予公眾參觀。項目由2座大廈組成，提供702伙，涵蓋開放式至4房戶，面積244至1,770平方呎，當中只有1伙特色戶。

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業(0119)合作發展的啟德瀟璟，昨以

### 啟德海灣價單資料

伙數	50伙	
面積	288至538平方呎	
戶型	1房及兩房	
價單	更新前	更新後
最高折扣	22%	29.75%至38.5%
折實價	584.3萬元至1,149萬元	460.7萬元至983.4萬元
折實平均呎價	20,662元	17,384元

逾1,859萬元售出第5座29樓C室，面積620平方呎，兩房連儲物房間隔，呎價超過29,985元。

# 傳富豪系擬售6酒店 估值100億

展商意向價有相當距離，因此暫未獲考慮。

事實上，這不是年內首次傳出有酒店擬賣盤消息，早前有消息指，麗新發展(0488)擬於市場放售旗下海洋公園萬豪酒店，叫價或達50億元。對此，麗新發展高級副總裁潘銳民早前回應傳媒查詢時表示，不時有潛在買家表示有意洽購旗下項目，但目前未有主動放售海洋公園萬豪酒店。

### 鄧成波家族放售5廠房

另一方面，已故「舖王」鄧成波家族持有的西貢康定路1、2、6、7及9號共5座全幢廠房，最新委任仲量聯行為獨家代理，以公開邀約形式放售。

仲量聯行表示，意向書截止日期稍後

公布。據市場估計，物業最新估值約9.5億元。

資料顯示，有關物業去年亦曾放售，當時市值約14億元，即現時市場較1年前低4.5億元或32%。

翻查資料，上述物業位於西貢對面海，由5個獨立地段、5幢廠房組成，地盤面積總計約129,526平方呎，現有樓面約383,579平方呎，每座面積介乎53,158至100,583平方呎。

據西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6，該土地現劃為「住宅(戊類)1」用途，買家可申請契約修訂，支付補地價後，可將物業重建為住宅。

另外，該物業於2021年11月26日獲城規會批准，可重建為5幢安老院舍及相關設施，顯示其提供長者住宿的潛力。

# 新世界盈警 震散地產股

新世界(0017)上周五(8月30日)在港股收市後發盈警，受消息影響，其股價昨急瀉12.99%，為跌幅最大藍籌，並拖累一眾本地地產股走軟。至於港股未能延續8月底升勢，恒指在9月首個交易日收跌297點，報17,691點，大市成交縮減至逾1,128億元。

### 港股暫難向上突破

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，港股暫時難以向上突破，支持位約在17,200點至17,300點附近。若能穩守有關水平，相信大市後市問題不太，但沒有明顯突破空間。

其他本地地產股受壓，新地(0016)收跌2.49%；長實(1113)跌2.22%；恒地(0012)亦跌1.85%。

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉昨表示，香港住宅樓價由年初迄今累跌6%至7%，惟市場估計美聯儲本月啟動減息，港銀最快今年底至明年年初開始下調最優惠利率，令香港住宅成交量有望改善，從而有助穩定住宅樓價。



■王良(中)稱，信貸需求不足，影響貸款業務。

## 招行研派中期息

招商銀行(3968)上半年貸款總額按季減少，行長王良解釋，當前信貸需求不足，貸款定價下行，如受貸款市場報價利率(LPR)調整因素影響，有效新需求不足，同業競爭加劇，同行以降低價格作為營銷資產業務手段。

王良表示，招行要保持定力，理性發展，防控風險作為前提，實現質量、效益、規模和結構協調發展。

### 零售信貸風險可控

展望下半年，招行副行長王穎預期，未來一段時間，零售信貸資產質量管控仍面臨挑戰，料不良貸款率、關注率及逾期率略為上升，但整個零售信貸風險穩定可控。

王良續稱，要管控好風險成本，通過資產質量提升、風險成本下降，提升盈利水平，不會簡單通過回撥撥備、降低撥備覆蓋率實現利潤增長，有信心逐步向好發展。

至於派發中期息事宜，王良強調，會充分論證及研究投資者意見，亦會評估中期分紅方案操作流程、成本是否複雜，強調會認真對待、高度重視，同時參考其他同業中期分紅成效。



■富薈6間酒店，共提供1,411個房間。

市場消息指，富豪系內富豪產業信託(1881)及富豪酒店(0078)，計劃出售旗下iclub(富薈酒店)6幢市區酒店，包括富薈土瓜灣酒店、富薈炮台山酒店、富薈上環酒店、富薈灣仔酒店、富薈旺角酒店及富薈尚乘上環酒店，涉及1,411個房間，以市場估值約100億元計，房間平均約值709萬元。

消息續指，iclub旗下6幢酒店早前曾獲一組買家以約50億元洽商，不過，與發