

首批50伙 折實均呎1.98萬元 最快下周推售

一號九龍道一房301呎557萬入場

息魔迫近加速新盤搶攻，西九龍率先擺下擂台！信置（00083）夥市建局的長沙灣一號九龍道，前日開示位後昨日閃電開價，首批50伙折實557萬元起，當中26伙折實價六球有找，折實平均呎價19826元，屬貼市價開賣，為今年西九龍首批最平新盤，最快下周出擊；另一個西九龍新地（00016）南昌站上蓋匯璽II，加推233伙，個別加價6%，周日發售364伙，揭開9月大戰序幕。

大公報記者 梁穎賢

信置一號九龍道銷售快打慢，前日首度開放1房示範單位後，緊接昨日閃電開價。信置營業部聯席董事田兆源表示，首批價單涉及50伙，40伙一房，10伙兩房，市值3.8億元。

半數單位定價600萬以下

首批單位實用301至438方呎，定價653.8萬至1047.3萬元，呎價21721至25691元，平均呎價23256元，即供折扣額最高14.75%，折實後逾半數單位6球有找，折實價557.36至892.82萬元，折實呎價18517至21901元，折實平均呎價19826元，屬貼市價。示範單位具體開放及收票日期有待落實，最快下周開樓。

西九龍今年先後3個全新盤推售，包括長沙灣悅雅、旺角利奧坊、凱岸及尚鑾，首批單位折實平均呎價分別20627元、23912元及25514元，一號九龍道的樓價均較三盤低，甚至較最貴的尚鑾低22%。至於同區二手比較，據中原地产資料顯示，長沙灣區主要單幢二手屋苑如同屬信置發展的御匯，現時平均呎價19663元，樓齡較新的晉嶺及景怡峰則約21659元及22119元，相對二手則屬貼市價。

據價單顯示，信置透過旗下財務公司為買家提供最高樓價80%一按，首3年P（優惠利率5厘）減2厘，其後為P加1厘，最長30年，若以今批單位折實入場費約557萬元計，首期可減省至111萬元。發展商同時提供最高30%二按，最長20年，首兩年息率為P減2厘，其後P。一加二按不得多於樓價的80%。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，一號九龍道開價與區內二手

相若，屬貼市價開售。自從空置稅出台及加息陰霾下，發展商一改進取開價策略，近期開售新盤均以貼市價，甚至「時光倒流價」推售，反映發展商欲加速去貨意欲，首批單位均以吸引的開價引起市場注目，起動銷情。

中原地產高級營業董事林偉文表示，首批半數折實價低於600萬元，買家可承造八成按揭，大大提升項目吸引力，料受上車及區內分支家庭追捧。

匯璽II原價加推233伙

另以「時光倒流價」重售的匯璽II，市場反應理想，新地趁勢加推食盡大市。新地副董事總經理雷霆指出，項目連日反應踴躍，加推233伙，折實平均呎價25495元，與上張價單相若，屬原價加推，即使有出入純反映樓層及景觀的分野。

新地代理總經理陳漢麟補充，加推的233伙，定價802.1萬元至4619.6萬元，呎價25591至38989元，折實入場641.7萬元。項目同時公布銷售安排，鎖定周日發售364伙，A組最多限買3伙，該組上限發售177伙，餘貨撥落B組，最多購2伙，周六截票。

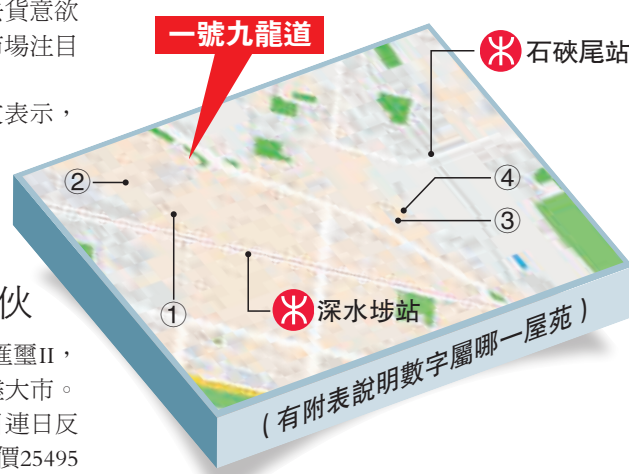
LP6最快今日開價

據價單顯示，周日發售364伙，其中12伙為去年底已開價待沽餘貨，並加價2%至6.5%。5A座40樓A室，定價5360.9萬元，較去年底定價5033.6萬元加價6.5%。

另南豐等合作的將軍澳日出康城LP6，樓書昨日已上網。南豐發展董事及地產總經理麥一擊指出，最快今日開價，會以合理價推盤，示範單位明日對外開放。



市價，旁為營業部助理總經理朱美儀



一號九龍道鄰近屋苑 二手平均呎價

屋苑	二手平均呎價（元）
① 御匯	19663
② 曉盈	17188
③ 晉嶺	21659
④ 景怡峯	22119

資料來源：中原地產

天璽兩房戶4900萬全港最貴

【大公報訊】空置稅出台加速發展商推售現樓盤，但價錢屢創紀錄。新地（00016）旗下九龍站天璽兩房戶一月兩破頂，再誕樓王，最新一伙成交價逼近4900萬元，呎價逾7萬元，膺全港最貴兩房王。

新地九龍站上蓋豪宅天璽再誕樓王。新地副董事總經理雷霆表示，天璽83樓B室，實用面積693方呎，兩房間隔，成交價4874.59萬元，呎價70340元，料創下全港最貴最高紀錄，較上月30日同座低一層82樓B室的兩房，4583.85萬元成交，呎價66145元，紀錄不足一

個月再推高逾6%。完成交易後，新地回贈樓價5.95%，有指買家為內地客。

新地系內沙田九肚雲端首次以招標形式售出4伙分層單位，套現近1.6億元。標售單位均位於Apex 3座，其中5樓A單位，實用面積1628方呎，成交金額達6458.62萬元，呎價39672元，創項目分層單位成交及呎價新高，該成交呎價亦同創沙田分層新高。

此外，恒地（00012）利奧坊、凱岸1座28樓D室，實用面積197方呎，開放式戶型，剛以逾643萬元售出，呎價32640元料創九龍開放式新高。

一號九龍道售價參考

單位	戶型	實用面積（方呎）	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
20樓A室	2房	438	892.8	20384	銀碼最貴
6樓E室	301	1房	557.36	18517	呎價及銀碼最平
26樓E室	301	1房	659.2	21901	呎價最貴

一號九龍道小檔案

地址	九龍道1號
座數	1座
伙數	100伙
戶型	1及2房
首張價單位伙數	50伙
定價	653.8萬至1047.3萬元 (折實557.36萬至892.8萬元)
呎價	21721至25691元 (折實18517至21901元)
平均呎價	23256元(折實19826元)
即供折扣額	14.75%
銷售安排	有待落實
示範單位地址	奧海城3期帝峯·皇殿商場
開放日期	有待落實
關鍵日期	2020年底
物業網址	www.madisonpark.hk/en/



▲雷霆（左）表示，匯璽II周日發售，旁為陳漢麟

合和考慮增加香港物業組合

【大公報訊】記者陳玉蓮報道：合和實業（00054）公布截至今年6月底止全年業績，營業額升18.9%至23.6億元，純利跌78.1%至19.61億元，不計及已落成投資物業公平值收益，純利升380%至64.05億元，主要來自出售合和公路基建的收益。另外，執行副主席胡文新於業績電話會議上表示，該集團目標在合和中心二期開業前，以全年計，核心溢利的90%至100%會用作派發股息。

截至今年6月底止，核心溢利下跌4%至12.85億元或每股1.48元，主要由於出售合和公路基建而令收費公路的盈利貢獻減少，政策收緊令合和新城溢利下跌等。每股盈利2.25元，派第二次中期股息88仙。

該集團出售合和公路基建（00737）約66.69%已發行股份已完成，已收取淨現金約90億元及錄得稅後淨溢利約51億元。被問及未來會否將出售所得的資金用作投資香港，胡文新指集團對香港市場熟悉及有信心，未來亦會留意發展情況，有合適項目會考慮增加香港投資物業組合。問及未來對項目的投資回報率，他表示，需要視乎項目而定，沒有特定目標，只強調對香港及大灣區前景有信心。

另外，皇后大道中東153至167號項目，預期於2022年開始營運，已於今年5月開展拆卸工程，並已向城規會提交興建商業大廈的規劃申請。而集團旗下E-Max擴建為高級服裝特賣場的B1樓層，亦已於今年7月起分階段開業，目標在2020財年的租金收入較2016財年增長50%。而合和中心二期地盤平整及地基工程目標於明年完成，建築工程則目標於2021年底前完成，總投資額預期約100億元，未來的資本支出預計約4.6億元。

在內地大力推盤時機未到

問及有關該集團未來會否出售旗下其他非核心業務，如電廠業務，他表示，暫時未有任何出售計劃。另外，目前內地房地產市場的政策收緊，該集團於內地的拓展步伐亦有所減慢。他補充，大力推盤的時機未到。

另外，該集團公布今年6月底止業績生效後，財政年度結算日改為3月31日，更改財政年度結算日主要由於要合理配置並提高編制業績公告的資源利用效率，消除因為中國農曆新年日期浮動而為工作流程帶來的壓力等。

嘉華未入帳銷售額200億歷史新高

【大公報訊】嘉華國際（00173）受累新會計準則，上半年純利大幅下滑73.28%至5.78億元，核心純利更跌97.5%至3200萬元。不過，嘉華強調，截至六月底，集團已售未入帳金額創歷史新高錄185億元，至8月中更增至200億元，料於未來兩年內相繼入帳，保證未來利潤。財務總監林鑾強強調，新會計準則的影響料僅維

持約一年，明年開始將會回歸正常。

嘉華執行董事呂耀華表示，上半年賣樓表現不俗，兩大新盤啟德嘉匯、白石角嘉熙至今分別套現92億元及61億元，下半年將會繼續推售嘉熙約400伙餘貨。呂耀華認為，中美貿易戰、加息等，料對香港樓市帶來短期波動，但長遠來說看好香港受惠大灣區發展，仍將健康發展。

嘉華國際主席呂志和指出，香港樓價已輕升至幾乎世界最貴，但香港地少人多，且有很多人來港做生意，相信樓價未來仍會繼續攀升。

他重申，買樓自住可以，炒樓則是賭博，但如果有錢及有足夠能力，則「唔怕買樓」，因為看歷史，香港樓價都是一路向上。展望未來，嘉華亦會繼續穩健投資，繼續在香港及內地漸進地。

呂志和又稱看好大灣區發展，認為香港有足夠人才，配合大灣區的貿易、工業發展，相信未來十年大灣區將會完全不同，相信有很多發展機會。

嘉華目前約有21萬平米收租物業，呂耀華稱會繼續增加投資物業比重，以增加經常性收入，例如廣州花都廣場將為集團新增8.6萬平米收租物業。他表示，公司有見項目連接地鐵線，相信保留收租較出售更有利。執行董事呂慧瑜亦補充，上海補充土儲困難，集團亦看好上海發展前景，決定保留上海項目收租用途。



▲左起：嘉華國際執行董事呂耀華、主席呂志和、執行董事呂慧瑜、財務總監林鑾強

銀行出貨 四成銀主盤肯減價

【大公報訊】記者林惠芳報道：受貿易戰加息等利淡因素夾擊，銀行出貨意欲增加，牛池灣嘉峰臺有銀主盤以830萬元連地價放售，較市價平5至7%，物業涉三按紀錄，業主已破產。

世紀21表示，銀行最近積極沽貨，約四成銀主盤接受議價，中價樓減價幅度超過5%。

嘉峰臺銀主盤放售呎價1.4萬

據世紀21拍賣網資料顯示，嘉峰臺2座高層A室，實用面積591方呎，屬於銀主盤，現以830萬元連地價放售，呎價約1.4萬元。

據土地註冊處資料，物業由兩人聯名持有，於2007年5月以167.81萬元錄表買入，今年一月六日向同一家財務公司連借三

筆貸款，一日內合共借200萬元，三筆貸款涉資分別90萬、80萬及30萬元，其中一筆90萬元的貸款，年息達27.6厘，本金連利息分12期攤還，每期供款超過2萬元，連同其餘兩筆高息貸款，每月還債逾4萬元，最終無力供樓按，兩名業主已於今年六月及七月先後破產，物業按爆淪為銀主盤。

世紀21集團拍賣部董事蔡漢陞稱，上述單位開價比市價低約5%至7%。他表示，今年八月份開始，銀主去貨比以往積極，只要買家出到價，考慮兩至三日便會出售，加備沽貨的情況亦比以往頻密。同時，銀主盤降價情況亦有增加，約四成肯接受減價，主要是舖位物業，其次是樓價1000萬元或以上的中高價物業，減幅約5%以上。蔡指出，在旺市期間，只有個別凶

宅或另類銀主盤肯接受議價。他續稱，隨着銀行出貨意欲增加，目前市場滾存銀主盤剩餘約60個，較以往平均約100至120個偏低。



▲牛池灣嘉峰臺有銀主盤以830萬放賣

劈價潮蔓延居屋 兆軒苑1個月跌7%



▲屯門兆軒苑一伙兩房戶短週內劈價48萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手劈價潮蔓延，近年屢創巔峰的細碼居屋亦開始跌價，屯門兆軒苑一伙兩房戶短短十日內劈價48萬，剛以412萬易手，比同類單位一個月前造價急挫逾7%。

另外消息指，大圍居屋嘉田苑F座中層04室，實用493方呎，以612萬連地價沽，實呎12414元，屋苑E座高層05室，實用504方呎，七月份賣645萬元，實呎12798元，現同類單位呎價一個月回落約3%。

樓市掀劈價潮之際，向來落後大市的深井浪翠園，呎價首度升穿1997年頂峰。據土地註冊處資料，浪翠園3期8座中層C室，實用460方呎，上月以668萬元易手，實呎14522元，料為最後一個大型屋苑升穿1997年巔峰。

此外，尖沙咀覺士道御景台錄得約3年來首宗成交，為低層B室，實用826方呎，以3300萬元沽出，呎價39952元創屋苑入伙23年來新高。