

# 新界兩盤續旺 325 伙近搶光

## ONE INNOVALE 售罄加推 NOVO LAND 四小時賣 139 單位



◆ ONE INNOVALE-Archway 位於尖沙咀的售樓處外早已有大批準買家到場，排起人龍等待發展商人員指示分揀樓樓。

粉嶺 ONE INNOVALE-Archway 及屯門兆康 NOVO LAND 第 1A 期昨日再度同日對撼銷售，合共推出 325 伙，反應依然火熱。前者次輪銷售 185 伙（3 伙招標發售），開售短短 3 小時火速售罄，發展商隨即加推 88 伙，安排周日（14 日）發售最後 101 伙（13 伙招標發售）。後者推售最後 140 伙（1 伙頂層特色戶招標發售），價單發售的 139 伙在首 4 小時內清袋。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆ NOVO LAND 第 1A 期昨午 4 時第三度推售 139 伙價單單位，當中大手客 A 組合共售出 35 伙。

累收 9,110 票、恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE-Archway 昨日下午 3 時開始次輪銷售 185 伙，其中 182 伙為價單單位，包括開放式至三房單位，位於尖沙咀的售樓處外早已有大批準買家到場，排起人龍等待發展商人員指示分揀樓樓。

### ONE INNOVALE 大手客掃 3 伙

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目次輪開售首 3 小時已售罄 182 伙價單單位，全數 6 伙地下花園特色單位及 2 伙天台特色單位更在早段極速售罄。至於大手客 A 組共錄得 15 伙認購，其中一組客連購三伙，成交總額 1,386.53 萬元，均為一房連衣帽間隔單位，面積同為 314 方呎。

同日 3 伙招標單位亦成功售出。當中，作為示範單位的 A 座地下 G 樓單位 20，面積 391 方呎，附 300 方呎私人花園，連傢俬裝修以 785.128 萬元成交，呎價 20,080 元。另外，A 座地下 G 樓單位 01，面積 617 方呎，附 419 方呎私人花園，以 1,200 萬元成交，包 1 個認購車位權，並創下項目最高成交金額。至於最後一伙為 B 座地下 G 樓單位 05，以 856 萬元成交，呎價 20,000 元。

因應銷情火熱，林達民表示，該盤昨

晚加推 88 伙，折實平均呎價 14,932 元，208 方呎開放式單位折實 323.82 萬元入場，同時上載銷售安排，於周日（14 日）發售最後 101 伙（包括 13 伙招標單位）。

另一邊廂，累收逾 1.5 萬票、新地旗下屯門兆康 NOVO LAND 第 1A 期亦在昨午 4 時第三度推售 139 伙價單單位，另招標推 1 伙頂層特色戶。價單單位包括 6 號價單全數 87 伙，面積 214 至 701 方呎，扣除最高 15% 折扣，折實價 339.5 萬至 972.7 萬元，折實呎價 13,402 至 15,906 元，以及先前價單中 52 伙未推售單位，並於日前加價約 3.5%。據銷售安排，發展商旗下員工優先買樓時段，最多可購 1 伙，隨後是 A 組及 B 組客戶。

### NOVO LAND 第 1B 期或今開價

市場消息指，發展商旗下員工優先買樓時段完成，售出 6 伙。大手客 A 組合共售出 35 伙，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，該行錄得多宗大手客成交，包括有長線投資者斥資約 1,107 萬元購入 1 伙一房單位及 1 伙兩房單位。

在項目第 1A 期全數 824 伙接近售罄之際，第 1B 期前晚晚上載售樓書，據悉最快今日開價。第 1B 期提供 800 伙，單位面積 220 至 1,464 方呎，包括開放式至四

房戶型，預計關鍵日期為 2023 年 6 月 30 日。

### 曠岸特色戶雙破頂

此外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·曠岸昨日連售 3 伙特色戶，其中 2 座 28 樓 D 室以招標形式出售，面積 656 方呎，連 217 方呎天台及 30 方呎平台，成交價 2,298 萬元，呎價 35,030 元，創項目呎價及成交價新高。

### 瓏碧推「5 年低息保」吸客

碧桂園香港旗下九龍城瓏碧首推「5 年低息保」付款計劃，若買家任何月份的每月供款金額超出指明金額（以年利率 2.5 厘、一按貸款當時的未償還本金及剩餘貸款年期計算），可向賣方申請差額補貼，惟補貼每月金額不可多於指明上限（以年利率 3.6 厘、一按貸款當時的未償還本金及剩餘貸款年期計算）。碧桂園地產（香港）營銷管理部總經理林曉等表示，考慮市場預期息口會如期上升，易令買家失預算，故特意推出長達 5 年的低息保障優惠。同時，中秋將近，該盤推出「迎中秋置業賞」，買家由 8 月 14 日起可享 12.8 萬至 20.8 萬元額外折扣，最新價單折實呎價 22,630 起。

## 林海山城下周四招標發售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤加入搶客大戰。希慎興業及香港興業合作發展的大埔現樓豪宅項目林海山城昨日首推 59 伙招標發售，招標期由下周四（18 日）起。香港興業業務拓展及市場總經理林紅表示，項目首批招標發售單位包括 57 伙分層戶，涉及 42 伙標準單位，7 伙頂層連天台特色單位及 8 伙地下連花園特色單位，面積 1,078 至 2,344 方呎，為三房一套房或四房雙套房戶型。同時招標 2 幢洋房，面積 3,245 及 3,322 方呎，皆為五房雙套房戶型。

她表示，買家除可選用「90 天現金付款計劃」外，發展商亦將提供「建築期付款計劃」，買家於簽訂臨時合約時，支付樓價 5% 作為臨時訂金，其後 30 日、60 日、90 日、120 日及 180 日內各支付樓價 1% 作為加付訂金，樓價 90% 餘款將於發展商取得轉讓同意書後，以書面通知買家日期起計 14 日內交付。

### 設 85% 一按 2 年免息免供

發展商亦夥拍財務機構提供「兩年免息免供靈活第一按揭貸款」，最高貸款額為樓價 85% 一按貸款，貸款期為 730 日。一

按不設每月供款，最低貸款年利率為最優惠利率(P)，但若買家於到期日或之前付清貸款，可獲豁免繳交利息。

希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞表示，林海山城共有 340 個停車位，今次中標分層戶之買家可優先認購 1 個或 2 個車位不等。此外，洋房買家若為希慎興業旗下 Club Avenue 或希慎興業或其集團公司之租戶，又或愉景灣高爾夫球會或香港大嶼山遊艇會之會員或香港興業國際集團或其集團公司之租戶，可獲發總值 10 萬至 14 萬元禮券。至於認購非洋房單位買家，若為上述組織之會員或租戶將會獲發總值 5 萬至 6 萬元禮券。



◆希慎興業葉慕貞（右）與香港興業林紅介紹林海山城 VILLA LUCCA 銷售安排。

## 九倉吳天海：檢討減辣無可厚非



◆九倉吳天海認為，辣招即使不取消，亦可以考慮修改。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近日有政黨提議政府可考慮豁免內地來港專才的買樓辣稅，九倉（0004）主席吳天海昨日表示，本港的樓市辣招已實施十年，認為如果檢討亦無可厚非。「最初出嚟的辣招原因，今天是否仍然存在呢？」他認為辣招即使不取消，亦可考慮修改，未來辣招不用特別針對某一類買家，「可能全面性也可以，大家拿出來討論一下」。

### 思考辣招緣由是否仍在

吳天海昨出席公司中期業績會時表示，影響香港樓市因素除疫情外，供應上升、利率上升等亦會影響到市民購買力。在這幾個因素下，再回顧辣招已推出近十年，如果要進行檢討亦是無可厚非，又認為市場應思考當初辣招推出的原因，今天是否仍然存在。他認為，辣招即使不取消，亦可以考慮修改。

談到內房在爛尾樓斷供風波之下，表現持續低迷。吳天海指，內房過去十多年大趨勢是上升，但經過近期震盪後，市場要留意整個行業是否出現根本性改變。他又提到數年前中央提到房住不炒，但市場反應「唔係好信，聽完等於無聽」，今天看來政策方向非常堅定，或將令內地樓市大方向改變，因此公司

對此會較為審慎。

### 不急於投資內地房地產

問到公司未來投資計劃，吳天海指如果項目質素好就會考慮。鑑於內地最新市況，九倉表示已作出 19.95 億元減值撥備。吳天海表示，上半年內地大部分發展商賣樓情況都因疫情而轉差，目前難估計下半年情況，但初步見到內地個別城市已轉趨穩定，但公司不急於投資，會再觀察市況變化。

至於會否入股其他內房公司，吳天海指多年前已入股綠城，目前持股量 22%，無計劃投資其他內房公司。而內地業務方面，他指過去受各類封控措施影響，公司生意亦受到不同程度影響，包括長沙、成都的業務亦轉差，雖然近月情況回穩，但與 2 年前內地迅速控制住疫情不同，今年的新疫情不時反覆，影響仍不時出現，相信情況會繼續。

九倉中期業績公告中，特別有篇幅提到國家主席習近平在慶祝香港回歸祖國 25 周年大會暨香港特別行政區第六屆政府就職典禮上的講話中提到的「四個必須」，其中提到香港要拓展暢通便捷的國際聯繫。吳天海昨於記者會上進一步闡釋，指除疫情發展外，本港亦要留意台海緊張局勢會否升級，而今年稍後召開的中共第二十次全國代表大會是一個重要時刻，會留意內地防疫政策有否調整、對台方向等。

### 中期溢利 5700 萬挫 94.5%

九倉昨公布中期業績，股東應佔溢利 5,700 萬元，按年下挫 94.51%；每股盈利 0.02 元，中期息維持 0.2 元。集團上半年收入按年跌 33.5% 至 82.09 億元。期內，基礎淨溢利 4.28 億元，上年同期虧損 3.6 億元，扭虧為盈主要因為發展物業減值撥備淨額減少。香港物業收入減少 75% 至 6.03 億元。內地發展物業收入減少 29% 至 49.91 億元。

## 太古城 3 房蝕近 3 球 疫後最慘

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）藍籌屋苑鯉魚涌太古城近日連環出現兩宗蝕讓，最新一宗賬面蝕讓金額更高達 212 萬元或約 15%，為疫情後屋苑最大蝕讓個案，連使費實際蝕蝕或逾 292 萬元。實際上，港九新界不同地區屋苑近期都陸續出現蝕讓，如馬鞍山迎海、星灣就錄得一宗約 23.8 萬元蝕讓個案，而「半新樓」大坑尚巒亦有業主蝕 108 萬元離場。

### 三年半賬面貶值 15%

最新太古城蝕讓個案來自怡山閣高層 F 室，美聯物業范浩軒表示，單位面積 685 方呎，三房間隔，原業主 2019 年 4 月以約 1,420 萬元購入物業，今年 5 月時曾以 1,460 萬元放盤，想賺微利離場，詎料市況急遽改變，叫價降低至 1,350 萬元，已較當年買入價低 70 萬元，但仍乏人問津，最後減至 1,208 萬元才於近日成功易手，相比最初開價足足減低 252 萬元或約 17.3%，折合呎價 17,635 元。對比買入價



◆藍籌屋苑太古城連環出現蝕讓個案。資料圖片

賬面大幅蝕讓約 212 萬元或約 15%。

而近日同一屋苑天山閣高層 F 室以 950 萬元成交，比 2019 年 3 月時的買入價 1,030 萬元賬面蝕 80 萬元，連使費恐蝕逾 150 萬元。換言之，今次是不足一個星期內，太古城第二宗蝕讓。而且今次蝕讓金額約 212 萬元，估計為疫情出現後屋苑「蝕得最甘」的一宗，如果連同使費計算，實蝕金額更可能逾 292 萬元或逾兩成。翻查近月數據，太古城已連續 3 個月錄蝕讓成交，6 月底燕窩閣一個 785 方呎

頂層特色戶以 1,930 萬元易手，原業主亦實蝕逾 217 萬元或近 11% 離場。

### 大坑尚巒 3 年損失 108 萬

除太古城外，港島大坑尚巒新近亦錄蝕讓成交，世紀 21 北地產嚴智賢表示，尚巒高層 B 單位，面積約 549 方呎，2 房間隔，以約 1,180 萬元易手，呎價 21,494 元，買家為區外換樓客，今趨屬市價成交。原業主於 2019 年 2 月以約 1,288 萬元購入上址，三年額外印花稅期滿即放售，最終賬面損失 108 萬元離場，單位貶值約 8%。

其他地區，馬鞍山迎海、星灣亦錄蝕讓。中原地產張義強表示，20 座低層 G 室，單位面積 564 方呎，2 房間隔，放盤時間價約 970 萬元，議價後以 948 萬元成交，實用平均呎價 16,809 元。原業主於 2017 年以 971.8 萬元購入單位，持貨 5 年沽出，賬面蝕約 23.8 萬元，連同使費在內料實蝕約 70 萬元。

## 保誠中期轉盈 疫情礙港業務

香港文匯報訊（記者 岑健樂）保誠（2378）昨日公布中期業績由虧轉盈，錄得純利 1.04 億美元（去年同期蝕 40 億美元）；每股盈利 3.8 美仙，派第一次中期股息 5.74 美仙。期內年度保費等值銷售額按年增加 9%（按固定匯率基準）至 22.13 億美元。受利率上升影響以及地區及渠道組合變動後，新業務利潤按年減少 5%（按固定匯率基準）至 10.98 億美元。經調整經營溢利按年增加 8%（按固定匯率基準）至 16.61 億美元。

### 港客戶留存率維持 98% 以上

按市場劃分，雖然內地新冠肺炎疫情持續，但上半年中信保誠人壽年度保費等值銷售額仍按年增 13% 至 5.07 億美元。不過，受到第五波疫情影

響，香港上半年年度保費等值銷售額按年減 10% 至 2.27 億美元。惟隨着疫情逐漸消退，集團代理活動有所回升，將繼續透過基於需求的銷售及發展能力加強活動，推動產能提升。此外，在香港市場方面，銀行保險銷售額於期內增長 5%。香港業務仍維持 98% 以上的穩固客戶留存率。保誠集團戰略事業群總裁吳立賢表示，隨着社交距離措施放寬，5 月及 6 月本港活躍代理人數比第五波疫情時升 10%。

### 認同香港縮短入境檢疫

集團執行總裁 Mark FitzPatrick 表示，對特區政府縮短入境檢疫時間感到興奮，認為這是邁出一大步，期望香港可以與內地恢復正常通關，令相關業務表現可以逐步恢復。

**明年落成**

長實集團中環夏慤道 10 號和記大廈重建甲級商廈項目，正式命名為長江集團中心二期，預計 2023 年落成，樓高 41 層，總建築面積 55 萬方呎。