

屯門兩新盤火拼升級

御半山II最高提供22%折扣

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：屯門兩個新盤昨日上載價單，區內搶客戰正式拉開帷幕。新地(016)御半山II期公布首張價單，涉108伙，一共有4種付款方式，最高提供22%折扣優惠。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御半山II期定價參考御半山I期，面積由250至531方呎，折實售價439.17萬元起，折實平均呎價1.52萬元。



張卓秀敏(左)表示御半山II期將於本週六(6月15日)起開放示範單位予公眾參觀。

相信公司的建築品質。美聯物業住宅部行政總裁布少明形容，御半山II期擁有大灣區優勢，開價具競爭力，區內配套成熟，料會受用家及投資客追捧。他估計，項目落成後平均租租可達50元，回報率逾3厘。至於中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則認為，本月一手成交量約1500宗。客源方面，屯門御半山II期的開價，考慮了新居屋的回流客。另外，同區萬科屯門掃管笏新盤上源亦上載了新價單，萬科香港市場營銷與客戶關係部董事周銘禧表

示，新價單涉及142伙，全盤1154個單位，折實平均呎價1.25萬元。今批價單142伙，涵蓋1至3房戶型，面積介乎353至738平方呎，價單定價555萬元至1107.9萬元，呎價1.27萬至1.74萬元，並提供最高16%折扣優惠，折實價466.2萬至930.636萬元，折實呎價1.07萬至1.47萬元，折實總貨值約11億元。折實價最低入場單位為第T1A座3樓A單位，面積357方呎，折實定價466萬元，呎價為1.31萬元。折實售價低於600萬元的單位共有53個。

社會矛盾有負面影響 高銀棄購啓德地

【香港商報訊】啓德跑道區商用皮突然遭擱置！高銀金融(530)於上月15日擊敗5家發展商，成功以111億元投得啓德第4C區4號商用皮，然而，高銀昨日發出公告指，經過董事會投票，決定暫停資助其全資附屬公司駿騰投資購入該啓德商用皮。

根據公告，集團非執董之一的石禮謙議員發起緊急董事會會議，出席的8名董事有6名認同，近期發生的社會矛盾和經濟不穩定，可對本港商業地產市場的增長產生負面影響，故決定暫停出資購買上述地皮。當中，集團主席潘蘇通及另一名非執董並不同意，潘蘇通認為該幅地皮可與集團之前投得的啓德第4B區4號地皮產生重大協同效應。

在高銀擱置下，其之前支付的2500萬元按金將被港府沒收。啓德4C區4號地皮為首幅批出的啓德跑道區商用皮，中標價111.24億元，折合每呎地價1.28萬元，一度創出九龍商業地皮呎價新高。而首幅招標的4B區2號商用皮亦在今年初流標收場。

萊坊執行董事林浩文表示，相信此次屬個別事件，發展商並非看淡後市。因項目資金回收期達15至20年，回報期長，發展成本高達160億至180億元，而中美貿易摩擦影響本港及環球經濟，會影響項目的現金流及回本期。他認為今次流標不會影響本週五(14日)截標的啓德4C區1號地皮，因大型商用皮及住宅地皮情況相異。

寰圖助港青 大灣區創業

【香港商報訊】記者潘晶廣州報道：近年來共享辦公室概念興起，創業者特別是初創企業對這類辦公室的需求越來越大。「ATLAS寰圖」2017年在廣州成立了三個共享辦公室項目，出租率長期維持在98%左右。

寰圖(中國)有限公司華南大區事業部副總裁翟碧靜指出，年輕一代的創業者對辦公環境的要求越來越高，而寰圖為他們提供的共享辦公室均位於各城市CBD(中心商業區)的甲級寫字樓內，同時還提供了各種辦公設施，讓初創企業能夠以最低的租賃成本、最低的初創成本和最低的運營成本，快速地啟動企業。

租期靈活最短可租半年

據了解，位於廣州雅居樂中心的寰圖共享辦公室，根據簽約時長和規模的不同，單個辦公位每月租金約在3500元至4000元之間。翟碧靜介紹，與傳統的辦公室最短需簽約3年不同，寰圖的共享辦公室最短可簽約半年，合同時長靈活。她指出，租期和辦公空間的靈活性，能夠讓初創企業隨時擴張和縮減業務，更好地應對企業發展的風險和變化。

目前寰圖共有24個、共計21萬平方米的項目，位於香港海港城的項目亦已於去年啓用。寰圖與天河區港澳廣州青年之家有所合作，為來自香港的創業者提供租務優惠和一系列的幫助。天河區港澳廣州青年之家主任林惠斌指出，香港有意來廣州創業的人越來越多，相比起以前只停留在諮詢階段，現時他們會更直接地着手去實行創業計劃。



翟碧靜指出，共享辦公室最短租約可簽半年，合約較靈活適合初創企業。

雅居樂12億 投得揚州兩地皮

【香港商報訊】揚州市江都區國土資源局國有土地使用權成功出讓3幅地塊，其中兩塊被揚州雅吳商務管理有限公司(母公司為雅居樂)競得，每平方米樓面價分別為3918.68元(人民幣，下同)、5358.76元。

雅居樂集團(3383)隨後發布公告，宣布以總代價12億元，取得江蘇省揚州市一幅住宅地塊及一幅商住地塊。地塊總佔地面積約16萬平方米，預計總建築面積約25.6萬平方米，樓面地價約每平方米人民幣4700元。

雅居樂稱，地塊位於揚州市江都區及廣陵區交匯處的核心位置，將定為娛樂休閒及高端社區。項目靠近滬陝高速、京滬高速及啓揚高速入口，前往揚州泰州國際機場、揚州港及火車站「揚州站」約35分鐘車程，距離火車站「江都站」僅需5分鐘車程。項目緊鄰正在規劃的揚州地鐵站及揚州地鐵1號線，交通網絡十分發達。項目周邊生活配套完善，15分鐘車程即能抵達江都區政府、大型購物商場、體育館、學校及醫院等設施。

5月三項辣稅價跌量升

【香港商報訊】近期樓市保持暢旺多個新盤登場及加推，令上個月的三項辣稅宗數都錄得升幅，惟總金額卻呈現跌勢，按月總額下跌近12%。稅務局昨日公布，5月份包括「額外印花稅」(SSD)、「買家印花稅」(BSD)及「從價印花稅」(DSD)在內的三項辣稅涉及2934宗，較4月份上升9.81%；涉及稅款約25.87億元，按月下跌約11.7%。若以上月份的私宅總成交量及金額看，其中錄得8208宗交投及涉784.47億元，三項辣稅的宗數佔比為35.7%，所佔金額比例則僅為3.29%。

新住宅從價印花稅宗數升27%

為打擊投資客而設的「從價印花稅」(DSD)在5月份錄得2632宗，按月上升6.9%，為近9個月以來最多；而金額涉約19.07億元，按月跌13.3%。當中，現時稅率劃一為15%的新住宅從價印花稅，上月份錄得615宗，按月增加27.3%，宗數創11個月的新高；不過稅款涉約12.46億元，按月減少4.9%。同時，針對非本港居民買家的「買家印花稅」(BSD)

上月共錄245宗，按月升45.8%，連升3個月，屬近7個月以來高位；涉及稅款6.53億元，按月跌8%。

此外，3年限內轉售物業需付的「額外印花稅」(SSD)上月錄得57宗，按月增32.6%，已為近11個月以來的高位；涉及款項約2634.2萬元，按月上升逾50%。

值得一提的是，針對近期內部轉讓住宅個案驟多，買家多「自製」首次置業身份入市，以避繳付樓價15%的新住宅從價印花稅，財政司司長陳茂波日前表示密切注意情況；市場則關注政府會否在短期內出招堵塞漏洞。

另外，近日超級豪宅市場亦現高價成交。南豐集團及豐源源旗下壽臣山「深水灣徑8號」昨日以約2.5億元售出第1座9樓B室，單位實用面積3641平方呎，折合每呎約6.9萬元。該盤累沽10伙，今宗

5月份三項辣稅數據

稅項	宗數	按月變化	金額	按月變化
從價印花稅 (DSD)	2632宗	升6.9%	19.07億元	跌13.3%
(新住宅從價印花稅)	615宗	升27.3%	12.46億元	跌4.9%
買家印花稅 (BSD)	245宗	升45.8%	6.53億元	跌8%
額外印花稅 (SSD)	57宗	升32.6%	2634.2萬元	升50%
三項辣稅總和	2934宗	升9.81%	25.87億元	跌11.7%

成交已為同月第二單，暫套現約29.2億元。該盤之前不乏「首置客」買家，如當中以逾6億元沽出的花園特色單位，用個人名義購入的買家僅需付4.25%的印花稅。

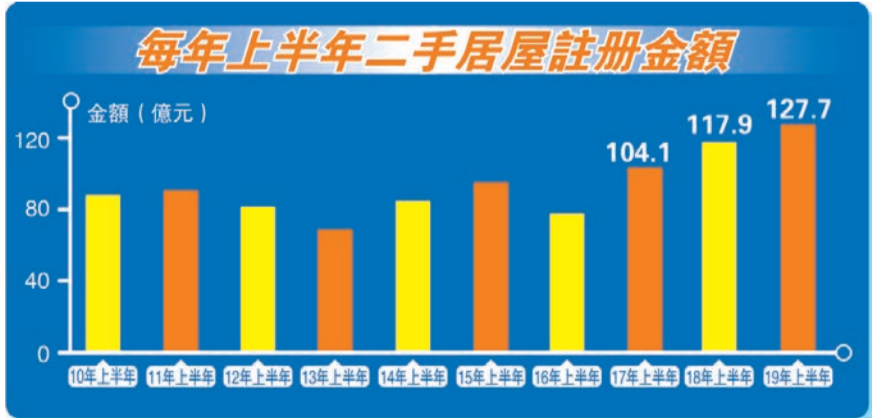
上半年二手居屋交投逾2500宗超去年同期

【香港商報訊】將於明天截止申請的「居屋2019」及「白居2019」市場反應熱烈。至於二手居屋方面，受「白居二」持續入市帶動，今年二手居屋註冊量及金額表現同樣亮麗。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本年迄今(截至6月10日)二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價

的第二市場)註冊量錄得2504宗，較去年上半年的2362宗高出約6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，金額方面，本年迄今二手居屋註冊金額錄約127.7億元，亦較去年上半年約117.9億元高出約8.3%，更創自1996年有紀錄以來同期最高。

若以今年上半年(截至6月10日)計算，二手註冊量最多的居屋為九龍灣麗晶花園，年內迄今錄得79宗，比去年上半年高出約43.6%；居次席的天水圍天頌苑則錄得67宗，按年更升約97.1%；馬鞍山錦豐苑以59宗居第三，按年亦高出約51.3%；至於第四位的沙田穗禾苑按年持平，而第五位的屯門兆康苑則按年少約11.9%。



2019年迄今二手成交量最多的5個居屋與去年比較			
地區	居屋	上半年二手居屋註冊量	成交量按年變化
九龍灣	麗晶花園	79	+43.60%
天水圍	天頌苑	67	+97.10%
馬鞍山	錦豐苑	59	+51.30%
沙田	穗禾苑	58	0.00%
屯門	兆康苑	52	-11.90%

截至6月10日數據。 資料來源：美聯物業

商場業主聯盟冀政府購割場

【香港商報訊】財政預算案早前宣布，擬撥200億元建設158社福設施，如果方案真的以200億元購買61萬呎商用物業，平均呎價將超過3萬元，實屬高價，亦有托市之嫌。盛匯商舖基金管理有限公司創辦人兼行政總裁李根興博士表示，政府未必考慮業權分散的「死場」割舖，惟上年成立的「割場聯盟」有見及此，再次結集了全港近年成立的八成割場，部分更已獲得接近七成業主簽名支持「購入割舖草案」，旨在政府用部分資金購入割場物業以改善社區民生。

李根興博士說，政府購買商用物業作社區設施，如日間幼兒中心、長者鄰舍中心、學前康復服務等，一般都需要在六樓或以下才符合消防條例，如用作互助幼兒中心的話，更需要在三樓或以下，再者社會福利署現有設施的選址，大部分都是地舖，方便出入，因

此地舖連一至三樓應將會是政府的不二之選。李根興認為，如果政府以200億元買61萬呎商用物業，平均呎價超過3萬港元。如此高的呎價足夠購入中環及金鐘一帶的甲級寫字樓。而現時市場，位於較靜民生位置的地舖，每呎的成交呎價也低於兩萬元，今年4月份東亞銀行沽售的葵涌石蔭路44至66號地下8及9號舖，成交5160萬元，建築面積為4150呎，位置良好，但平均呎價只是12400元。

現時割場位貶值逾半

他指出，市場上性價比最高的莫過於業權分散的商場，因為大部分割場處於市區優越地段，面積既大亦由地舖至三樓不等，符合政府購入物業的要求。現時所有割場的舖位價值大跌，部分貶值超過五六成。



現時本港有多個業權分散的商場，不少買入割場的舖位業主希望政府打救。