

### 十大屋苑買賣及呎價走勢

屋苑	5月成交量*	按月變化**	5月平均實用呎價*	按月變化**
鰂魚涌太古城	27宗	-13%	20982元	+3.2%
鰂魚涌康怡花園	11宗	-32%	18366元	-0.06%
鴨脷洲海怡半島	14宗	-42%	17900元	-0.57%
荔枝角美孚新邨	15宗	-43%	14000元	-0.71%
觀塘麗港城	13宗	+8.3%	14580元	+2.68%
紅磡黃埔花園	6宗	-65%	17288元	-4.18%
將軍澳新都城	10宗	-17%	16915元	+2.66%
沙田第一城	12宗	-60%	18720元	+5.29%
天水圍嘉湖山莊	28宗	-38%	11278元	+1.25%
東涌映灣園	6宗	-50%	11856元	+1.01%

\*數字為5月截至28日 \*\*與4月全月作比較 大公報記者林惠芳製表



▲荔枝角美孚新邨平均實用呎價回落至1.4萬元水平



▲紅磡黃埔花園本月交投量跌逾六成，暫只錄六宗成交



▲觀塘麗港城買賣逆市上升，本月暫錄13宗



▲鴨脷洲海怡半島本月價量齊跌

## 樓價升勢斷纜 四屋苑均價回調

# 貿戰陰霾 十大屋苑九個交投插水

中美貿易戰的摩擦升級後，買家入市態度猶豫，並借勢向業主鋤價，惟大型屋苑業主減幅有限，令二手交投陷拉鋸。據大公報統計，全港十大指標屋苑中，多達九個屋苑交投量按月下跌，本月暫錄142宗成交，比四月份急挫38%；樓價方面，市況陰晴未定，十大屋苑均價升勢斷纜，暫有四個屋苑呎價報跌，以紅磡黃埔花園均價回落4.2%最明顯。



### 樓市博弈

大公報記者 林惠芳

綜合各區代理資訊，自從貿易戰本月上旬升級後，有準買家擱置入市，也有買家趁股市下跌向業主鋤價，惟買賣雙方議價幅度存較大分歧，導致二手交投幾乎癱瘓。以十大指標屋苑為例，多達九個交投量本月報跌（見表），其中以黃埔花園最冷清，本月暫錄6宗，比4月全月下跌近65%。至於上月買賣逼30宗的荔枝角美孚新邨，香港置業首席區域董事余栢表示，該屋苑本月成交量跌至15宗，比4月減少近半。

### 第一城成交挫60% 僅錄12宗

向來較受上車客歡迎的新界

三大指標屋苑，本月買賣齊插水，其中沙田第一城暫僅12宗，比4月大跌60%；天水圍嘉湖山莊雖然以28宗冠絕十大，但較4月仍減少38%；至於東涌映灣園成交量更跌至單位數字，本月暫僅6宗，比4月全月12宗減少一半。港島藍籌屋苑同樣交投疏落，鰂魚涌太古城、康怡花園及鴨脷洲海怡半島，本月買賣分別比4月下跌13%、32%及42%。

十大屋苑中，只有觀塘麗港城交投量按月上升。中原地產分區營業經理洪金興表示，麗港城本月暫錄13宗成交，比4月增加一宗，平均實呎14580元，按月升2.68%。洪分析指出，麗港城為樓價相對低水的市區屋苑，加

上個別新盤向隅客回流，刺激本月交投量，最新成交包括14座低層D室，實用687方呎，3房套間隔，望商場，以880萬元易手，呎價12809元。

樓價方面，十大屋苑身價從2月份起逐步反彈，每月有多達8個屋苑均價輪流上升，惟本月走勢卻截然不同，只有6個屋苑均價上揚，並且有4個均價回落，令連月來的升勢斷纜。當中，以黃埔花園均價跌勢較明顯，本月平均實呎報17288元，按月下跌4.2%，美聯物業首席高級營業經理易秉中表示，受中美貿易戰升級影響，股市走勢波動，樓市氣氛亦受影響，不少客戶轉趨觀望，加上二手缺盤等因素下，黃埔花園買賣陷入拉鋸戰。

事實上，本月均價錄跌幅的4個屋苑分佈於港島及九龍，除黃埔花園外，其他三個屋苑分別是康怡花園、海怡半島及美孚新邨，本月平均實呎分別回落0.06%、0.57%及0.71%。反觀，以細價樓主導的新界區屋苑，本月均價分別升1.01%至5.29%不等。不過，中原地產天水圍副區域營業經理文家輝表示，上半月市

況仍熾熱，嘉湖山莊均價持續上升，窒礙了成交步伐，直至貿易戰本月中旬升級，屋苑價格已受外圍氣氛影響向下，其中賞湖居6座低層F室，實用449方呎，由560萬減至530萬元成交，為近月銀碼新低，若市況持續，料屋苑均價亦會逐步反映。

### 映灣園低水 再減13萬即承接

中原地產分區營業經理陳旭明表示，映灣園樓價相對低水，加上收租回報穩定，當有減價盤出現即獲承接，令屋苑樓價暫有支持，例如16座高層E室，實用544方呎之兩房戶，原業主一直出租，最近見租客將搬走，以680萬元放售，近日見中美貿易戰陰晴不定，略為減價13萬元即投資者以667萬元購入，呎價12261元。

業內人士指出，貿易戰升級引發環球股市下跌，不少準買家擱置入市，也有買家希望趁機鋤價，惟普遍小業主汲取去年貿易戰引發的跌市經驗後，現階段撙節意欲不高，他預計短期內二手屋苑交投量將持續低位徘徊。

## 良景邨迷你戶破頂 連地價呎售14314元

【大公報訊】記者林惠芳報道：納米公屋挾求過於供的條件，不斷逆市創巔價，近月屯門又誕公屋王，良景邨（下圖）一伙153呎迷你戶以219萬元連地價售出，呎價14314元，打破同邨另一細單位於去年錄得的14052元紀錄，再創屯門公屋呎價新高。

據土地註冊處資料顯示，良景邨良俊樓高層08室，實用面積153方呎，上月以219萬元透過自由市場（連地價）易手，折合實用呎價14314元，屬屯門公屋呎價歷史新高。屯門對上一宗公屋王同樣來自良景邨，為良偉樓高層25室，實用面積153方呎，去年四月以215萬元連地價沽出，實用呎價14052元，登上區內公屋王寶座，新紀錄推高約1.86%。



## 四大基石護航 中船租賃擬6月17日掛牌上市



▲左起為中國船舶（香港）航運租賃有限公司副總經理鮑偉東，執行董事兼總經理胡凱，執行董事兼董事長楊力，總會計師兼信貸及結構性金融部總經理李峻，副總經理兼人力資源及行政部總經理陳慧

全球第二大造船集團中國船舶工業集團旗下唯一租賃公司——中國船舶（香港）航運租賃有限公司（3877），5月28日起正式開始招股，招股價介乎1.34至1.42港元，每手2,000股，入場費約2868.62港元，招股截至6月4日，並擬於6月17日在聯交所主板上市。以招股價每股最高1.42港元計，是次IPO最高可籌資金約21.78億港元（綠鞋前），募集資金主要用於鞏固船舶租賃業務、購買海洋清潔能源裝備及製造裝備，以及日常運營。中金公司擔任是次IPO獨家保薦人。另據招股書披露，公司擬於上市之後採用一般股息政策，有信心按年宣派及派付其股東應佔的可供分派淨利潤約30%的股息。

作為主要從事船舶租賃服務的企業，中船租賃亦兼有部分船舶經紀服務及貸款業務。根據弗若斯特沙利文報告，就收入而言，二零一八年公司於全球船舶租賃行業排名第四，佔市場份額的3.9%，於全球非銀行系船舶租賃行業排名第一，佔市場份額的14.8%。當前海事業所處的特殊歷史時期，公司自身的專業性，科學合理的資產組合以及高信譽度的客戶源使公司在穩居市場前列的同時，其發展前景廣闊。

### 四大基石護航 公司業務未受貿易戰影響

根據招股書顯示，公司已經鎖定中再集團、中國遠洋旗下中遠海運金融控股、惠生工程以及一汽財務有限公司等四名基石投資者，合共認購約1.6億美元的股份，為公司上市護航。公司表示會從市場環境、企業價值等因素來選擇基石投資者，希望能吸引優質的產業及戰略投資者，來建立多贏的關係。

而近日中美貿易戰硝煙又起，問及是否對公司業務產生影響時，董事長楊力在公開招股新聞發佈會上表示，全球貿易量有80%是通過海運來運輸，但根據公司統計後，旗下有八成以上船舶所涉及的航線，都不受中美貿易戰影響，因此目前看來對公司業務沒有太大影響。

### 航運業周期性觸底反彈 行業回暖趨勢明顯

從整體發展趨勢來看，當前航運業自2008年全球金融危機以來一直處於相對低位，2010年更是觸底，同行業公司或轉型升級，或整合重組，或退出市場，航運業迎來重新洗牌。作為一種周期性行業，就歷史發展經驗而言，海事業起伏漲跌向來是規律性極強，根據反應全球航運行業景氣程度的克拉克森海運指數來看，在經歷了數年的低谷之後，2017年至2018年該指數分別增長14%和13%，預計2019年將進一步增長9%左右，行業呈現回暖跡象。中船租賃於行業波谷期進入海事業，瞄準行業洗牌的關鍵投資時機，其資產增值空間更廣闊，其前景更值得期待。

特刊

## 三盤逆市提價 個別勁加逾21%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：三盤無懼貿易戰火照加價，個別勁加逾21%。九建（00034）旗下兩盤紅磡環海、東岸及油塘海傲灣，配合地產建設商會新指引6月1日生效，兩盤改以價單發售，前者最後12伙計及削減的9%折扣額，變相加價8.6%至逾21%，一房呎價最高見3萬元，挑戰區內同類新高；後者取消10.75%折扣額變相加價；另億京旗下大埔白石角海日灣Ⅱ的246伙加價最多5%。

### 環海·東岸削優惠變相加價

環海·東岸改以價單發售的最後12伙，清一色一房戶，實用面積309至375方呎，照定價不設折扣，由787.1萬至1128.8萬元，平均呎價25847元。其中2伙包括1A座35樓F室及1B座35樓J室減價，減幅0.8%及1.2%，但若計及已削減的9%折扣額，12伙變相加價8.6%至逾21%；其中1A座35樓D室連天台特色戶，實用面積375方呎，售價1128.8萬元，呎價30101元挑戰項目及同區一房新高。上址於2017年6月定價為1022.2萬元，折實價930.2萬元，意味兩年加價逾21%，為今批加幅最勁一伙。至於海傲灣相隔7個月推出第2張價單，涉及87伙，定價636.7萬至1015.8萬，價單呎價21664至26423元，新價單將舊有的10.75%折扣一律取消，變相加價。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，環海·東岸及油塘海傲灣價單屬原價加推，價格反映近期可比單位

之成交價，是次推出價單是符合地產建設商會的最新指引，並同步上載銷售安排，無縫接軌於6月1日生效。現時海傲灣已售出545單位，佔整個項目逾84%，項目關鍵日期為今年九月。環海·東岸累售996伙，套現逾50億元，平均呎價約1.8萬元。

此外，海日灣Ⅱ的246伙加價1%至5%，其中2座3樓A室，實用面積1866方呎，由舊價2694.5萬元加至2825.1萬元，加幅約5%，最新呎價15140元。

億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，海日灣Ⅱ已推出的標準單位當中，開放式、1房及1房連儲物房單位已全部售罄。截至昨午3時，3張價單已售出703伙，佔可供發售伙數逾七成，套現逾52億元。系內毗鄰的海日灣，截至昨午3時售332伙，佔全盤近五成，套現逾46億元。

### 皓畋最後54伙推23伙招標

嘉里建設（00683）旗下何文田皓畋，尚餘最後54伙委託中原獨家招標發售。嘉里執行董事朱葉培表示，項目今年售約70伙，套現約30億元，成交呎價介乎3萬至3.8萬元，平均成交呎價3.5萬元。尚餘54伙全為3房及4房戶904方呎起，即日推出23伙招標，6月1日起採每日截標形式。另外，嘉華（00173）大埔白石角嘉熙加推141伙，折實均價18436元，與去年5月首張價單折實均價16498元比較，一年賣貴12%，本周六推售38伙。

## 深圳房企1.2億購灣仔舊樓業權

【大公報訊】記者林志光報道：不同規模的內地房企，已滲入本港的地產發展市場，去年開始由一家深圳房企收購的灣仔皇后大道東一批舊樓，便於上月底斥1.2億元購入98號全數業權。

據土地註冊處及公司註冊處資料顯示，皇后大道東98號於上月底以1.2億元成交，登記買家為旭星兆業有限公司，其董事之一張騰鴻，與深圳發展商心海控股董事長同姓名。而據資料顯示，98號附近的舊樓，去年中開始由一家名為騰鴻創建有限公司展開收購行動，其中樓高六層的104號商住大廈，該公司已購入五層；而106至108號六層高商住舊樓，該公司亦已全數購入共12個商住單位，即104至108號已涉及收購金額約

4.3億元。騰鴻創建的董事亦是張騰鴻。

皇后大道東96及98號是共用一趟樓梯的舊樓大廈，96號亦由單一業主持有；毗鄰的100至102號舊樓，同樣由單一業主持有，相信該中資財團亦會積極洽購該批舊樓，以能合併96至108號作商住重建，據了解，100至102號的業主，數年前曾叫價3.3億元放售，現時應已升至約5億元。如成功合併發展，地盤面積約6100方呎，可建商住樓面近6萬方呎。當然，該財團還可再收購92至94號，及110至112號兩幢舊樓，以擴大重建範圍。

除上述收購舊樓之外，資料顯示，騰鴻創建早於2016年底，便斥約8500萬元購入粉嶺安樂村一幅工業用地。