

內地消費復甦 恒隆核心多賺一成

陳啟宗：奢侈品未來增長動力在中國

派
成
績
表

恒隆上半年業績虧轉盈，恒隆集團（00010）中期盈利15.08億元，派中期息每股0.21元，按年增加11%。恒隆地產（00101）中期純利則錄22.35億元，派中期息0.18元，按年增加6%。管理層表示，增加派息表示集團看好全年業績前景，會繼續穩健增長的派息政策。

大公報記者 麥雲迪

撇除物業重估收益影響，恒隆集團中期基本純利按年升12%至14.98億元，恒隆地產則升11%至22億元。期內利潤增長，主要由於內地零售銷售增長大幅增加帶動，抵銷香港零售銷售下跌的影響。

內地租金收入半年增40%

恒隆行政總裁盧韋柏回應派息增加的提問時解釋，集團派息政策並無改變，隨着生意勢頭向好，業績表現良好，有能力增派股息，公司就會增加派息，又指逐漸增加派息的政策，與核心業務成比例。恒隆董事長陳啟宗補充：「如果對全年無信心，唔會中期加派息」，他強調，這是一個好的信號，反映管理層對全年業績有正面看法。

恒隆上半年內地租金收入按年增長逾40%，展望下半年業績，盧韋柏指內地商場銷售勢頭持續，尤其奢侈品零售表現很好，相信未來奢侈品銷售將會出現系統性改變，只要當地有該品牌銷售，內地居民會留在本地消費，減少去外國購物的次數。他強調，今年上半年銷售數字增幅驚人，主要由於去年上半年

年受疫情影響較大，基數問題使增幅特別高，料下半年增長不會如上半年般強勁，但仍會有升幅。

陳啟宗承認，中國零售銷售增長確實開始放緩，但主要是普通商品、日用產品銷售受到影響，這類消費受網購影響較大，與高檔奢侈品則出現兩極化，奢侈品消費仍然強勁。他又認為，目前中國奢侈品市場「產品系列全世界最齊全，部分產品只有中國有得賣」，因為很多大品牌清楚，「未來增長動力來自於中國」。

港市道回穩 期待消費券

恒隆最新開業的武漢恒隆廣場目前出租率約71%，盧韋柏相信，至年底可以近90%，而且會有很多大品牌進駐，看好該商場前景。恒隆副董事長陳文博補充，今年1至4月曾在內地十個城市考察，相信未來集團會有很多發展機會。

香港方面，盧韋柏指零售銷售跌幅已經轉趨平穩，希望隨着疫情好轉，下半年可以回升，又指公司會配合消費券，推出每消費800元回贈200元的優惠，希望可以振奮消費。

完善選舉 消除土地政策障礙

【大公報訊】陳啟宗對香港住宅市場看法中性，相信不會大跌，也不會飛升。他認為，香港過去20多年樓市非常不健康，主要源於「無地賣」。至於「無地賣」的原因，則非政府不作為及政府能力有問題，而是受到立法會掣肘，無論東北發展、開發郊野公園、填海都不能通過。

他認為，現在香港國安法已經立法，選舉制度也有改變，未來10年香港會有更多土地釋放，料樓價上升不會太快。不過雖然土地供應大幅增加，但他

也認為政府沒有誘因推跌市場，樓價會保持平穩。內地專才來港定居發展對樓市仍有支持，而香港本地很多有錢人，也會繼續在港買樓，尤其豪宅市場大部分買家均是香港人，樓市會有支持。

至於內地調控，陳啟宗認為會使房地產商未來日子較艱難，但是政策主要針對住宅，恒隆則以商業項目為主，沒有太大影響。首席財務總監何孝昌補充，內地三條紅線是針對過度借貸的地產商，而恒隆則完全不會觸及三條紅線。

十大屋苑六漲價 映灣園均呎首升穿1.3萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：全球低息兼量化寬鬆，推動本港樓價逼近歷史高峰，大公報綜合市場資訊，十大屋苑本月多達六個均價上升，其中東涌映灣園平均實呎首次突破1.3萬元破頂。惟普遍業主心雄反價，導致十大屋苑本月買賣回落至300宗。

綜觀十大屋苑，本月多達六個平均實用呎價報升，升幅介乎0.18%至5.5%，以觀塘麗港城升勢最明顯，該屋苑本月暫錄26宗買賣，平均實呎達14987元，按月漲5.5%。業界指，同區新盤KOKO HILLS第1期銷情理想，加上第2期最快季內應市，買家憧憬新盤高開遂加快入市步伐。

樓價向來較低水的東涌映灣園，本月平均實呎升上13059元，為屋苑史上首度升穿1.3萬關口，惟樓價高企窒礙入市意欲，本月暫僅20宗成交，比6月全月24宗減少4宗。



▲東涌映灣園追落後，本月平均實用呎價突破1.3萬關口。

隨着樓價累積一定升幅，加上不少業主反價，難免拖慢入市步伐。本月截至29日，十大屋苑暫錄300宗買賣，比6月全月減少12宗，有4個屋苑交投量下跌，以中產屋苑較明顯，其中鰂魚涌太古城成交量急挫五成，本月暫錄22宗，平均實呎20910元，按月升1.5%。中原地產分行經理李百達表示，由於業主心態比年初強硬，買家消化需時，導致買賣呈拉鋸局面。

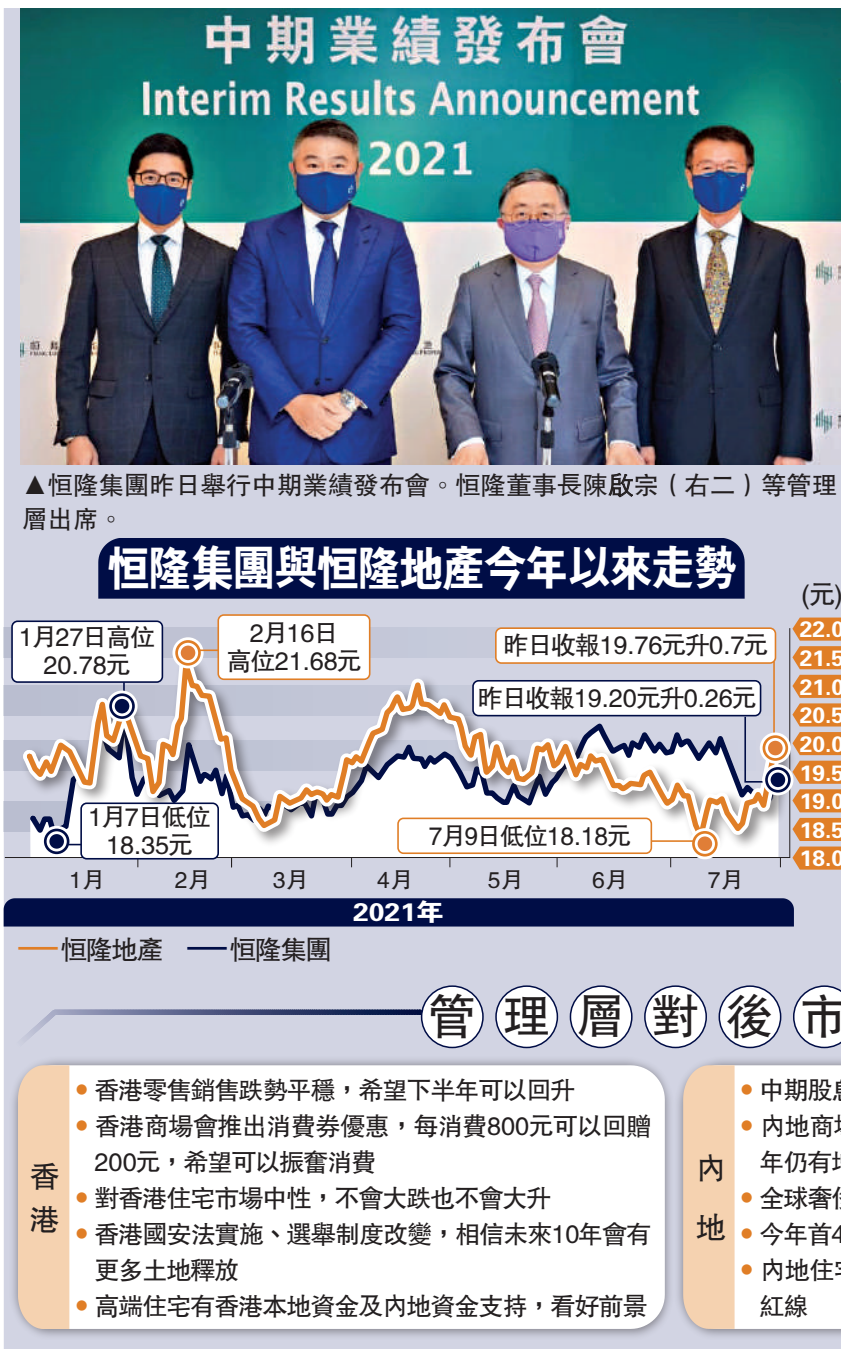
嘉湖成交急增50%

鄰近的康怡花園追落後。中原地產首席分區經理楊文傑表示，康怡花園7月暫錄15宗成交，比6月多1宗，平均實呎17918元，按月升1.2%。他稱，該屋苑過去1周交投加快，個別低層戶更賣中層價，例如P座極低層7室2房戶，實用面積466方呎，成交價達913.8萬元。

十大屋苑本月成交概覽

屋苑	成交量（按月變幅）	平均呎價（實用面積）	按月變幅
太古城	22宗（-50%）	20910元	+1.5%
康怡花園	16宗（+0.67%）	17918元	+1.2%
海怡半島	32宗（-8.6%）	18084元	-1.1%
美孚新邨	38宗（+26.7%）	14038元	+0.18%
麗港城	26宗（+18.2%）	14987元	+5.5%
黃埔花園	33宗（+37.5%）	17412元	-0.3%
新都城	31宗（-43.6%）	17789元	+2.6%
沙田第一城	35宗（+12.9%）	17863元	-1.7%
嘉湖山莊	47宗（+46.9%）	11612元	-0.7%
映灣園	20宗（-16.7%）	13059元	+2.0%

註：本月數字截至昨日



業績摘要		
公司	恒隆地產	恒隆集團
總收入	49.75億元 (↑19%)	52.75億元 (↑18%)
租賃收入	49.75億元 (↑19%)	52.75億元 (↑18%)
● 內地	32.95億元 (↑45%)	35.26億元 (↑42%)
● 香港	16.8億元 (↓12%)	17.49億元 (↓12%)
物業銷售收入	無	無
總營業溢利	36.3億元 (↑19%)	38.48億元 (↑19%)
● 物業租賃	36.52億元 (↑20%)	38.7億元 (↑19%)
● 物業銷售	22億元 (↓450%)	22億元 (↓450%)
股東應佔基本純利	22億元 (↑11%)	14.98億元 (↑12%)
股東應佔純利	22.35億元 (虧轉盈)	15.08億元 (虧轉盈)
中期股息	0.18元 (↑6%)	0.21元 (↑11%)

花旗調查：逾半港人睇好樓價

【大公報訊】花旗銀行於上月就今年第二季市民置業意向進行調查，調查結果顯示，認為現時屬好／極好的置業時機的受訪者佔7%，比例與第一季相若；14%受訪者表示有興趣置業，較第一季17%稍為回落。而按調查結果作推算，約49.5萬人於今年5至6月曾參觀樓盤，比第一季上升近一成，可見在疫情好轉下有更多市民搜羅樓盤。

近兩季受訪者對未來一年樓價向好信心回升，繼第一季有33%受訪者看好樓價，第二季更有54%認為樓價將上升，同時亦有35%預期樓價維持平穩。而整體看淡樓市的受訪者比例，亦由第一季的20%下跌至今季的12%，可見受訪者對樓價發展信心大增。

花旗指，是次調查於6月份進行，該月大部分日子錄得「本地零確

診」，相信疫情大幅度好轉過來，令受訪者對樓市上揚充滿信心。

然而，當受訪者被問及家庭收支情況時，約五成受訪者表示家庭收入比支出多，較第一季有近六成為少，36%表示收支剛好平衡，亦有14%認為家庭支出比收入多，反映有閒餘資金的受訪者比例較上季有所下跌，或是有興趣置業的受訪者比例下調的原因之一。

新港城月內三破頂 細兩房呎價2.13萬

【大公報訊】美聯儲局維持接近零息水平及寬鬆貨幣政策，買家以進取價入市，馬鞍山新港城呎價不足1個月3度破頂，最新每呎21302元盡破全屋苑呎價紀錄，比月初推高5.4%。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生指，新港城J座極高層3室，實用338方呎，6天前以730萬放盤，昨獲買家以720萬元購入。

翻查紀錄，新港城本月初首度突破2萬元呎，屋苑G座同面積單位當時以683萬賣出，每呎20207元，屬屋苑首越2萬呎大關，但紀錄保持不足半月已被打破，由L座同呎呎以每呎20355元所取代，惟相隔只有10天，是次同類貨已搶至720萬元，比月初舊紀錄賣貴37萬，樓價不足1個月高5.4%。

將軍澳南臨海項目海天晉，其1房樓價於3日二度破紀錄。中原地產高

級分區營業董事伍錦基指，海天晉6B座中高層D室1房戶，實用368方呎，以789萬元成交，創屋苑1房樓價新高，實呎21440元。位於今次成交單位高2層的D室，實用368方呎，3日前以788萬成交，是次成交價較之高1萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學指，樓市轉旺，買家入市態度十分積極，元朗溱柏剛錄高價成交，是10座頂層連天台特色戶，實用559方呎，採2房連儲物房間隔，天台約259方呎，微減2萬元以788萬元沽出，呎價14097元，創屋苑2房價新高。

筲箕灣香島逆市蝕，美聯物業助理營業董事李聖智表示，香島1座中層C室，實用1017方呎，望山景，以1900萬元成交，實呎18682元。原業主於2017年3月以約2098.5萬元購入，賬面蝕約198.5萬元。

上葡京分階段開業 酒店今登場

【大公報訊】澳博（00880）宣布，路氹「上葡京」於今天（30日）中午正式分階段開業，同時，上葡京獲批150張新賭枱。

澳博披露，澳門博彩監察協調局已批准上葡京設有150張新中場賭枱，會從集團經營的其他賭場轉移到「上葡京」賭場。此外，博監局亦批准設置1200部角子機，並對可以設置和開幕時營運的數量有具體限制。

上葡京總項目成本約為390億港元，今午開業的包括提供1350間客房的酒店大樓，還有餐廳、休閒設施和會



▲上葡京綜合度假村。展活動場地。澳博董事局主席何超鳳表示，上葡京是集團發展的重要里程碑，在接下來的數個月，上葡京將陸續推出更多「傳奇之上」的體驗。