

劈價潮加劇 藍籌屋苑跌穿關鍵價

康怡失守700萬創6年低 一城河景戶見「4字頭」

多間銀行繼續上調按揭封頂息，二手樓價跌勢加快，指標屋苑陸續失守關鍵價位，鯽魚涌康怡花園跌穿700萬元關口，1伙山景2房戶僅以695萬元易手，為屋苑近6年新低價，比高位回落27%；沙田第一城全河景2房戶回落至「4字頭」，比同類去年造價更急回3%。

大公報記者 林惠芳

二手寒冬

昨日二手低價成交個案				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
荔枝角美孚新邨4期百老匯街113號中低層B室	667	707.5	10607	成交價比市價低8%
紅磡黃埔花園2期5座高層F室	466	810.0	17382	單位半年內減價110萬元賣出
鯽魚涌康怡花園B座中層6室	502	695.0	13845	比同類3年前高峰造價回落27%
沙田第一城1座高層D室	327	492.0	15046	比同類河景單位去年造價回落23%
元朗錦綉花園荔枝東路雙號屋	891	1048.8	11771	成交價比市價低10%

大公報記林惠芳製表

中原地产事務經理劉子峻透露，康怡花園2房樓價重返「6字頭」，為2016年後首見，有關單位是B座中層6室，實用面積502方呎，望山景，原業主今年5月放盤，開價850萬元，最終累減155萬元以695萬元易手，減幅逾18%，實用呎價僅13845元。翻查資料，位於今次成交單位低2層的6號室，去年4月以822.8萬元賣出，相隔只有約1年半，今次高2層卻賣平127.8萬元，樓價跌幅達15.5%。

麗港城持5年明賺實蝕

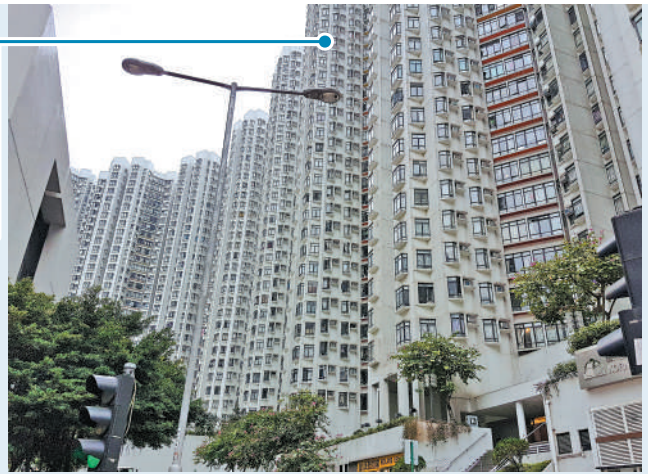
劉子峻說，康怡花園2房單位於2019年高峰期曾售950萬元，現價較高位大幅回落27%。據悉，原業主2007年以285萬元買入物業，因生意上需要資金周轉，所以痛下決

定劈價賣樓，持貨15年賬面獲利410萬元。

沙田第一城全河景無窗台2房戶也罕有劈穿500萬元。美聯物業首席高級營業經理何智豪表示，沙田第一城1座高層D室，實用面積327方呎，為2房戶享全河景觀，議價至492萬元賣出，實用呎價15046元。

何智豪稱，同類優質河景單位去年造價曾高見640萬元，事隔約1年，今次造價已連環劈穿600萬元及500萬元的心理關口，樓價跌幅達23%，重返同類單位2016年至2017年樓價水平。

同屬十大屋苑之一的觀塘麗港城，再錄損手成交。利嘉閣高級分區董事郭煥然表示，麗港城36座低層C室2房戶，實用面積517方呎，以648萬元易手，實用呎價12534元。據悉，原業主2017年以628萬元購入上址，



▲鯽魚涌康怡花園2房單位劈穿700萬賣出。

持貨約5年，賬面只升20萬元，扣除釐印費等支出，估計虧損約14萬元。

錯失良機 好運中心業主少收86萬

個別業主錯失賣樓良機，樓價賣平逾一成。美聯物業助理聯席董事陳國良指出，沙田好運中心松林閣中層F室，實用面積334方呎，享山景附豪華裝修，今年初以630萬元放盤，曾獲買家出價588萬元洽購，惟業主當時堅持600萬元以上。然而，隨著美國連環加息，本港樓市氣氛急轉直下，業主終減至502萬元售出單位，比今年初洽購價賣平86萬元，較銀行網上最新估價亦低約7%。

二手居屋再錄蝕讓，世紀21區域經理莊瑞生表示，馬鞍山富安花園1座低層B室，實用面積591方呎，以563.8萬連地價賣出，實呎僅9540元。原業主2019年初以573.8萬元連地價買入，賬面損失10萬元，連雜費料蝕近40萬元。

Wetland 3期下周開價 參考均呎1.6萬

【大公報訊】新地（00016）發展的天水圍Wetland Seasons Bay第3期，新地代理總經理胡致遠表示，今日開放現樓示範單位及複式空中會所予傳媒參觀，預料將於下周公布首張價單，並將參考1期及2期造價，平均成交呎價逾1.6萬元水平。

胡致遠續指，第3期景觀開揚，地理位置更理想，將於開價後隨即開放示範單位予公眾參觀，首批價單將涉多種戶型。項目由2座9層高住宅大樓、2座6層高分層別墅及6幢洋房組成，提供384伙，涵蓋開放式至5房，實用面積268至1895方呎，其中分層單位實用面積268至1034方呎；24伙別墅單位實用面積757至1158方呎。至於6幢洋房實用面積1874至1895方呎。

會地啟德盤下周一售138伙

至於由會德豐地產、恒地（00012）、新世界（00017）及帝國合作發展的啟德MIAMI QUAY I，將於下周一（12日）以價單連招標形式推售138伙，並於本周日（11日）下午6時截票。會德豐地產總經理（市務）陳惠慈表示，項目暫收逾1700票，以價單發售的137伙計，超額認購逾11倍，將視乎首輪銷售情況，有機會下周進行第二輪銷售。

會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘表示，中秋節期間，項目展銷廳將設有復古打卡位，亦會為準買家提供毛巾等小禮物。

由佳寧娜（00126）及宏達控股合作發展的長沙灣佳悅，趁中秋節聯同中原地產推出置業優惠，首10名買家即日起至本月30日經該行購買項目開放式單位，每名買家可獲贈價值3880元的八達通增值額。中原地產資深營業董事林偉文表示，佳悅至今累售31伙，套現逾1.3億元。

老牌家族一籃子物業放售 意向7.1億

【大公報訊】樓市似已進入下降軌道，近期部分老牌家族放售持有多年的物業，其中在多區持有單幢舊樓、寫字樓及商舖物業的黃氏家族，現以私人協商方式悉數放售該批物業，總意向價約7.1億元，有興趣者也可逐項洽購。

該一籃子放售物業中，油麻地上海街286至288號、新填地街293至295號兩幢商住舊樓均為獨立地段，前者地盤面積約1430方呎；後者地盤面積約1750方呎。兩物業均為單一業權，可獨立重建、或整合毗鄰舊樓，擴大重建範圍，具重建價值，應較受發展商歡迎。另放售的軒尼詩道363號物業，為軒尼詩道361至363號舊樓的半幢商住物業，樓高15層。買家必須自行再收購361號，統一業權後方可進行重建。

至於其他物業則為大角咀橡樹街76號1個地舖及11個寫字樓單位；油麻地上海街635號1個地舖及3個寫字樓單位；尖沙咀山林道44號1個地舖；深水埗大埔道77號6個住宅單位，以及油麻地登打士街20至22號3個寫字樓單位及2個住宅單位。

世邦魏理仕香港家族及私募投資辦公室副董事甄梓謙表示，業主雖意向以一籃子出售該等物業，不過，也接受有興趣人士作個別洽購。其中上海街286至288號由一家獨立公司持有；新填地街293至295號，及軒尼詩道363號，由另一家公司持有；其他的寫字樓、商舖及住宅單位，再由另一家公司持有。有興趣買家，可透過公司轉讓達慳稅目的，但如只欲洽購個別單位，或難以慳稅。



新鴻基地產發展有限公司 Sun Hung Kai Properties Limited

（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：16）

以客為先 品牌卓越・實力雄厚

二〇二一/二二年度全年業績摘要

截至六月三十日止年度	二〇二二年	二〇二一年	變動
股東應佔溢利			
(港幣百萬元)			
基礎溢利 ⁽¹⁾	28,729	29,873	-3.8%
賬目所示溢利	25,560	26,686	-4.2%
每股基本溢利 (港幣)			
每股基礎溢利 ⁽¹⁾	9.91	10.31	-3.8%
賬目所示每股溢利	8.82	9.21	-4.2%
每股股息 (港幣)			
中期股息	1.25	1.25	—
末期股息 ⁽²⁾	3.70	3.70	—
全年股息	4.95	4.95	—
土地儲備 (所佔總樓面面積)⁽³⁾			
(百萬平方呎)		香港	內地
發展中物業		22.4	53.0
已落成物業 ⁽⁴⁾		34.7	17.6
總計		57.1	70.6

註：
(1) 不包括扣除遞延稅項及非控股權益後的投資物業公平價值變動
(2) 所建議的末期股息將於二〇二二年十一月十七日派發予二〇二二年十一月九日在登記股東名冊上的股東
(3) 截至二〇二二年六月三十日
(4) 絕大部分作出租/投資

展望

回顧年內，集團的基礎溢利錄得溫和跌幅；在香港和內地的業務仍受新冠疫情影響，但集團已積極採取適切的措施應對不同挑戰。

展望未來，經營環境將仍有不少不利的因素，例如利率持續向上、地緣政治風險上升及跨境往來受限制等，而集團一直堅守審慎的理財原則，財務實力雄厚，且有富經驗的管理團隊，有信心應對突如其來的種種挑戰。因此，我們將繼續在新項目準備就緒後推出市場，確保有持續的現金流。同時，我們將繼續採取措施，提升物業質素，以符合更高的ESG標準，並加強來自物業投資組合的經常性收入。

集團對國家的未來和「一國兩制」充滿信心，長期而言，將繼續在香港和主要內地城市投資。我們正在香港和內地發展多個地標式綜合項目，包括香港高鐵西九龍總站發展項目及上海ITC，將為集團的經常性收入帶來新動力，亦有利香港融入國家發展大局。

今年不單是香港回歸祖國二十五周年，亦是集團在香港公開上市五十周年。多年來，我們一直背靠祖國，並以香港為家。日後，我們將會一如以往，貫徹「以心建家」的理念，為所有持份者包括股東和員工創造價值，貢獻香港及內地的經濟發展，提升大眾生活質素。

香港，二〇二二年九月八日



此公布所載資料並不構成法定業績公布。
有關業績公布全文已上載於本公司之網站www.shkp.com及香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站www.hkexnews.hk。