

疫後訪港旅客回升 消費券帶旺市道

恒隆多賺兩成 零售租賃料穩增

受惠經濟活動全面復常，恒隆地產（00101）中期純利增長23%，內地及本港租賃收入均錄增長。行政總裁盧韋柏預計，未來半年在港零售業務將保持增長，惟寫字樓租賃因供應增加而受壓。他續稱，加息對本地樓市影響取決於市場預期，目前按息水平健康，料二手市場供應將提升，高端物業仍將有較好前景。

大公報記者 蔣去情

恒隆集團（00010）及恒隆地產昨日公布今年上半年業績。恒隆集團期內物業銷售收入大幅下滑，僅出售4個停車位錄收入200萬元，遠不及去年同期水平，加上人民幣匯價走弱影響，總體收入按年微跌1%至55.3億元，股東應佔純利則增加17%至16.8億元；派中期息每股0.21元，維持不變。恒隆地產截至今年6月底止中期股東應佔溢利23.94億元，按年上升22.9%；扣除物業重估因素後，股東應佔基本純利為22.25億元，按年持平；派中期息0.18元。

內地高端商場收入增長16%

恒隆整體收入下滑，但內地和香港物業租賃表現強勁，其中內地租金收入增長5%至37.8億元，若排除人民幣貶值的影響，則實際增速可超過10%。盧韋柏表示，在防疫措施撤銷、經濟活動回暖等因素帶動下，上半年內地零售市場表現強勁，公司旗下7座高端商場收入增幅達16%（按人民幣計），其中上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場受惠低基數，增速分別為23%和11%，除上海外其他地區高端商場收入增速亦擴大。

恒隆內地租金收入有80%來自零售物業，寫字樓和酒店則分別佔餘下的18%和2%。盧韋柏提及，雖然近期整體內地經濟增長逐步放緩，但在政府支持下，預計下半年仍將維持增

長，隨着經濟走勢回暖，銷售表現良好的商場將有較強議價能力，租金上升空間充足。

集團在香港租金收入提高4%至17.5億元。盧韋柏指出，訪港旅客人數回升及特區政府新一輪消費券計劃帶旺本地零售市道，集團在香港零售物業租金收入按年上升6%至10.2億元，料未來6個月還將保持穩定增長；辦公樓租金收入亦增加2%，惟住宅及服務式寓所表現下滑1%。

關於寫字樓市場前景，盧韋柏認為，未來數年內香港將迎來寫字樓供應高峰，樓市空置率可能提升，租金方面亦面臨壓力，整體而言視乎市場表現，以及是否將有大量海外公司入駐香港，前景拭目以待。

被問及期內物業銷售大幅下滑。盧韋柏表示，賣樓收益僅佔總收入很小一部分，近期內地及香港房地產市道環境及方向均有待觀察，加上香港息口偏高，因此將保持觀望，同時也會密切留意市場風向。

加息不會令樓市大跌

談及加息對本港樓價的影響，盧韋柏認為，本地樓市不會出現大跌，因為「息口主要影響入市信心」，而市場對聯儲局加息幅度已有預期，不過下半年仍需保持觀望，料一些二手及小單位供應會增加，同時看好高檔、有能力、有要求的物業前景。



▲左起：恒隆集團副董事長陳文博、行政總裁盧韋柏、董事長陳啟宗、首席財務總監趙家駒。

恒隆系管理層言論

●若以人民幣價格計算，恒隆系實際內地租金收入增長將超過10%

●雖然一般性消費表現疲軟，但恒隆主要涉足奢侈品市場，全年可保持增長勢頭

●與其收購內房項目回來花時間修正，不如直接選擇靚地皮

●未來數年將是本港寫字樓供應高峰，租金可能受壓

●加息不會導致本港樓價大幅下跌，因市場對此已有預期，高檔物業仍將有不錯的前景

陳啟宗：買「財困」內房項目 不如直接買靚地

恒隆系業績

恒隆集團 (00010)	項目	恒隆地產 (00101)
55.3億元（-1%）	總收入	52.4億元（-1%）
37.8億元（+5%）	內地租賃收入	35.5億元（+6%）
17.5億元（+4%）	香港租賃收入	16.8億元（+4%）
16.8億元（+17%）	股東應佔純利	23.9億元（+23%）
0.21元（持平）	每股中期股息	0.18元（持平）

【大公報訊】近期內地消費市場表現不及預期，恒隆集團及恒隆地產董事長陳啟宗表示，公司旗下零售物業主要涉及奢侈品消費，該行業銷售持續復甦，而且較難被網購等方式所替代，因此，一般性消費市道疲軟對集團影響不大，相信全年業績將好過去年。

看好奢侈品消費市場

陳啟宗提到，20年來恒隆經歷諸多風風雨雨，中間包括疫情在內有9年左右時間面臨困難，但內地租金收入始終保持增長，其中寫字樓收入保持穩定是重要因素，能在奢侈品市場疲軟期間

提供有力支持。

談到全年業績展望，陳啟宗認為，儘管下半年市道未必有上半年好，但預期業務表現仍將有一定增長，「即便僅有單位數增幅，再匯總上半年雙位數增速，全年也會有較好表現」，希望今年可以再創新高。」

被問及是否會收購面臨困難的內房項目，陳啟宗表示，對方陷入困境有其原因，不要對自己太有信心，認為「別人搞不定，我能搞定」。他指出，這些項目可能存在地點不合適、定位不合理等一系列問題，與其收購項目回來花時間修正，不如直接選擇靚地皮，可控性會大很多。

業主怕加息 漆柏劈價17%沽貨

【大公報訊】息口未見頂，上車盤籠罩觀望氣氛，元朗上月二手交投量跌至56宗，為至少4年最靜，小業主於港銀加息後心態更弱，其中元朗漆柏有2房戶劈至558萬蝕沽，為屋苑同類單位逾5年最平。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，加息後元朗區有不少業主即時劈價，減幅由之前5%至6%擴大至12%至13%，個別減幅更大，惟刺激作用有限。剛過去的周末，該區只錄4宗二手買賣，7月累積成交僅約56宗，按月跌約22%，比2019年8月低位57宗還要少，料創該行有紀錄以來新低。

為求沽樓套現，陸續有業主大幅蝕讓。王勤學表示，漆柏7座高層F室2房戶，實用面積511方呎，今年4月以670萬元放盤，上周港銀再度加息後，恐樓價進一步受壓，遂劈價至558萬元沽出，減幅17%，實用呎價10920元，造價創屋苑2房戶5年半新低。據

悉，原業主於2020年4月以610萬元入市，持貨3年多，賬面損失52萬元或8.5%。

不少準買家「轉買為租」

美聯物業首席區域營業董事林振華表示，息口走勢未明朗，不少準買家「轉買為租」，元朗市中心7月租賃量突破200宗，創紀錄新高。他續說，最新買轉租個案是譽88第1座低層H室2房戶，實用面積481方呎，獲本地家庭客以1.38萬元承租，呎租28.7元。

中原地產分行經理施蒂文表示，啟德新區7月共錄203宗租賃，按月升36%，其中THE HENLEY佔12宗，其中低座B座低層G室，實用面積208方呎，開放式戶，以1.48萬元租出，實用呎租達71元，創屋苑新高。

將軍澳新晉屋苑連環蝕讓，消息指，MONTEREY第1座低層F室，實用面積547方呎，售965萬元，較3年前入價貶值25萬或205%。另日出康城

SEA TO SKY第1座中高層F室，實用面積466方呎，以723萬元易手，原業主3年賬蝕22.6萬元。

此外，世紀21高級客戶董事黃敬文表示，屯門掃管笏愛琴海岸7座中低層B室，實用面積741方呎，3房，望海景，減至780萬元成交，原業主持貨5年，賬面損失100萬元，單位期內跌價11%。



▲港銀再度加息後，元朗漆柏有2房戶以558萬蝕沽。

紅磡新盤加推28伙 呎價1.9萬

【大公報訊】紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH將是8月首個開售新盤，恒地昨日公布第2批28個單位的售價，平均折實呎價約近1.9萬元，與首批相若。

該盤第2批單位分布于7至28樓的B、F及J室，實用面積由265至387方呎，定價由534萬至860.7萬元，折實價由480.6萬至774.63萬元，折實呎價約18136至20016萬元，平均折實價約18978元，較該盤首批56個單位的平均折實呎價約18928元，只略高約0.26%。

大角咀舊樓群強拍 底價6.97億

另該公司收購的大角咀道177至191號舊樓群，日前獲土地審裁處批出強拍令，底價為6.97億元。該列舊樓現為4幢6層高的商住大廈，樓齡均超過60年，恒地於2020年申請強拍令時，已擁有約80.56%至91.67%業權，符合申請強拍的重要門檻之一。而在早前土審處正式聆訊時，只餘大角咀道187號未能收齊業權，其餘已百分百持有。整列舊樓的地盤面積約9000方呎，據了解，恒地已收購毗鄰的大角咀道173及

175號，和萬安街一列舊樓，如將該批舊樓盤合併發展，面積將擴大至約1.8萬方呎，以商住發展地積比率達9倍計，可建樓面將超過16萬方呎，料可提供約500個面積300方呎的中小單位。

此外，由路勁（01098）與深圳控股（00604）合作發展的屯門管翠綠凱和山，地政總署日前批出其預售樓花同意書，預計本季內推售。該盤共提供有693個分層住宅及洋房單位，關鍵日期為明年6月，樓花期約11個月。

已落成入伙的青衣明翹匯，佳明集團（01271）營業及市務總經理馮倩平表示，該盤已累售723個單位，套現逾48.7億元，平均呎價16526元；現餘下53伙，主要是3至4房中大型單位。另早前推售的土瓜灣明鳴，暫售出18伙。樓盤最快下月入伙。利嘉閣地產總裁廖偉強稱，由即日起至8月31日，經該行認購明翹匯的首4名買家，可獲贈日本立山黑部雙人溫泉之旅，每份價值3.2萬元，總值12.8萬元。

而黃竹坑晉環，剛連環錄5宗達大訂個案。該5個單位原於前年5月成交，成交價約1501萬至5238.8萬元，料發展商今次可殺訂近1300萬元。

金荷大廈一籃子物業放售 市值1.3億

【大公報訊】舖位市況於通關後逐漸回穩，陸續有業主伺機放售物業。世邦魏理仕指，中環蘇豪區荷李活道159至163號金荷大廈一籃子商舖及一層商業樓層等，現以公開要約出售，截止日期為10月18日。據悉，物業市值約1.3億元，較業主2012年購入價1.18億元高約1成。

今次放售物業包括金荷大廈地下低層、地下及1樓3層，總建築面積約7300方呎，佔金荷大廈不可分割份業權分數的33%以上。世邦魏理仕香港資本市場部董事韋志強表示，上半年零售業的投資回升，隨着本季度訪港遊客數量增加，預計核心區商舖需求上升。

世邦魏理仕香港資本市場部副董事余振宇提到，金荷大廈的零售及商

業單位將受高端餐飲營運商，或尋求長期資本增長和強勁回報的私人投資者追捧。

另外，會展站開通後，同區有寫字樓業主放售物業。中原（工商舖）



▲中環荷李活道金荷大廈巨舖連一層商業樓層放售。

寫字樓部高級資深分區營業董事謝立生表示，放售項目為灣仔軒尼詩道338號北海中心12樓D室，物業面積約940方呎，意向價約1188萬元，呎價約12600元。

謝立生補充，通關後寫字樓租賃情況稍見好轉，據中原（工商舖）資料，今年6月份份務成交約506宗，較今年1月約369宗上升約37%，反映寫字樓租用需求有增加趨勢。

喜利大廈地庫索價6000萬

美聯旺舖營業董事危挺進表示，尖沙咀彌敦道81號喜利大廈地庫放售，物業建築面積約6300方呎，意向價約6000萬元，意向呎價約9523元。該物業現租客為健身房，以租金計，新買家可享約3厘租金回報。

新地郭家成員8400萬放售大潭洋房

【大公報訊】通關後大碼豪宅市況回穩，陸續有名人家族伺機沽貨換馬。新地（00016）已故創辦人郭得勝侄孫郭兆聰持有的大潭紅山半島洋房，新近委託代理放售，物業市值約8400萬元，較其3年前買入價高逾2成。

仲量聯行表示，今次放售的棕櫚徑87號洋房樓高4層，實用面積達2623方呎，附設花園、平台及天台等戶外空間，可俯瞰南區海景。物業配置特大私人車庫，將連租約出售。市場人士指，物業市值約為8400萬元，呎價約3.2萬元。

翻查資料，恒地（00012）創辦人李兆基外孫女婿、新地創辦人郭得勝侄孫郭兆聰於2020年6月以6828萬元購入

上址，持貨剛滿3年，現市值較3年前高約23%。

仲量聯行香港資本市場投資部資深董事譚顯明表示，儘管近月豪宅市場交投回落，紅山半島價格仍然企穩，可見物業具有一定保值能力和升值潛力。



▲郭兆聰3年前購入的紅山半島單號屋，實用面積達2623方呎。