

# 周啟邦夫人3.4億掃貝沙灣兩屋 內房股上月銷售額急跌



貝沙灣獨立屋。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)預算案公布後,政府並無辣招壓樓市,用家及長線投資者入市信心回升,市場消息指出,城中富豪周啟邦夫人周麗月清剛斥資3.4128億元購入薄扶林貝沙

灣5期的20及21號兩幢獨立洋房,呎價達2.7萬元。周啟邦夫人剛購入的貝沙灣5期的20及21號兩幢獨立洋房,其中20號屋的建築面積6,311呎,擁5套房,作價1.07億元,至於21號屋的建築面積6,329呎,亦是擁5套房,作價2.344億元。

## 上月沽富豪海灣套現1.4億

今年2月底周啟邦夫人曾因政府近期連番出招壓市,於是趁市旺把其持有的兩間赤柱富豪海灣洋房沽出,套現約1.4億元。

翻查資料,周啟邦夫人近年頻入市掃豪宅,單是去年便先後斥資約4,000萬元向新地購入鴨洲南灣海景單位,又斥資約2,700萬元,購入何文田富甲半山山徑18號高層戶,面積2,035呎,呎價約1.3萬元,及以約5,000萬元買入馬鞍山天字海4伙分層及1間獨立屋。

據悉,現時周啟邦夫人尚擁有科發道懿薈及尖沙咀名鑄等。

香港文匯報訊(記者 趙建強)受農曆新年及一月新國八條出台影響,2月一眾內房銷售數字均環比下滑,中國海外(0688)2月銷售金額42.5億港元,較一月下跌45%,涉及銷售面積則為27.9萬平方米,不過數字較去年同期則分別增長52.9%及51.1%。截至2月底,公司累計銷售額為120.1億元,同比增長74.6%,銷售面積81.6萬平方米,同比增60.1%。

2月期內中海於青島及大連新增兩個項目,總樓面184萬平方米,涉及地價41.7億元,3月1日亦於南昌購入一幅45.7萬樓面地皮,地價13.6億元,今年至今累計新增土地儲備約503.6萬平方米。

綠城中國(3900)2月合約銷售金額24億元(人民幣,下同),環比亦跌53.8%,銷售面積12萬平方米。但與去年相比,2月銷售金額仍增146%,今年累計銷售90億元,同比增105%,權益金額56億元。綠

城指,2月新推項目5個,涉及面積9萬平方米,銷售率約61%。公司月內購入浙江省新昌一住宅地皮,樓面13萬平方米,涉及金額6,800萬元,擁有80%權益。

建業地產(0832)2月銷售金額亦較1月暴跌90.8%至1.204億元,但較去年則升28.2%,涉及銷售面積2.3302萬平方米,平均售價5,165.5元,同比升24.3%。截至2月底,公司累計銷售14.3億元,同比增長471%,銷售面積13.4343萬平方米。

越秀地產(0123)2月銷售金額4.04億元,較1月下挫48.9%,同比去年則升48%,涉及銷售面積2.55萬平方米。截至2月底,公司累計銷售面積7.33萬平方米,金額11.94億元,按年分別減少43.8%及41.2%,下跌原因由於去年有多個位於市區的新盤推出所致。

## 促進房地產服務 兩岸四地官員專家研討

# 港280代理申請內地資格

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為協助業界掌握大中華地區最新房地產市況,並促進香港、內地、澳門及台灣的業界交流,VTC房地產服務業訓練委員會於昨日舉行「2011中港台房地產市場前瞻」,邀請兩岸四地多位相關部門的官員及專家一起討論政府政策、投資趨勢及房地產發展,希望藉此促進業內交流,共同推動房地產服務業的發展。香港地監局表示,香港與內地地產代理資格互認資格中,已接獲280個代理申請內地資格。

是次研討會邀請多名官員及專家,以及香港房地產服務業,包括地產發展、地產代理、物業管理、以及測量、估價及顧問等範疇的業界代表出席,包括中國住房和城鄉建設部房地產市場監管司副司長姜萬榮、台灣不動產估價師公會理事長卓輝華、澳門房屋局局長譚光民、香港代表則為發展局常任秘書長(規劃及地政)周達明、地產代理監管局行政總裁余杏茜和中原集團主席黎明楷等。

周達明於研討會上表示,政府會努力處理現時樓價高企的問題,繼續推行勾地政策和主動賣地以增加土地供應,致力維持房地產市場的平穩發展。VTC房地產服務業訓練委員會主席謝偉銓表示,在業務全球化及大中華地區經濟增長帶動下,區域往來越見頻密,而資金流動亦是跨越地域界線的。在這個大趨勢驅動下,業界最關心香港地產從業員該如何自處及未來的發展方向。因此,研討會亦特別就「可持續發展」及「專業發展」等進行探討,希望藉此促進業內交流,共同推動房地產服務業的發展。

## 7月深圳舉行考試培訓

另一邊廂,地監局與內地合作的兩地地產代理資格互認計劃於上月底截止申請,昨日余杏茜指,當局暫接獲約270至280個申請,貼近首年的申請名額上限,目前正審核申請人的資格是否滿足要求,7月會於深圳舉行考試及培訓,由於該局亦設立上訴機制給審批後未合資格的代理,故相信需一段時間才完成審核程序。

她不認同互認資格門檻過高,表示內地方面的發牌資格門檻亦高,至少大專學歷以



(左起) VTC房地產服務業訓練委員會主席謝偉銓、香港城市設計學會會長林雲峰、澳門特別行政區政府房屋局局長譚光民、香港房屋經理學會會長余泰基及香港測量師學會會長黃比參與小組討論,就房地產的未來發展發表意見。

上,故該局有需要提高本港門檻作配合。另外,舊樓去年4月放寬強拍門檻至8成,令人關注到舊樓收購的手法,余杏茜指,該局去年八月已發出新的執業通告作規管。

她又羅列數據,地監局在2010年收到79宗查詢,涉及內容包括臨時買賣合約條款,佣金爭議,降低「強拍」門檻方面的資訊,在舊樓大廈外懸掛或張貼大型橫額等;去年的投訴宗數則僅7宗,涉及內容包括安排

賣方在條款漏空的臨時買賣合約上簽署,就已收購業權成數提供失實和誤導的資料,誤導買方以低於市場價出售物業等。

該局年內亦研究把持續專業進修計劃,由現時的自願形式參與更改為強制性,目前與業界研究進度已約7成,大部分支持,並指代理專業化是大勢所趨。不過,由於強制性則涉及法律問題,可能需要更改法例,程序較複雜,目前未有確切的推行時間表。

## 地產熱線

### 謝偉銓籲復建居屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)隨著樓價持續攀升,社會對於「復建居屋」的聲音亦愈來愈大,有業界人士批評,政府過去一直缺乏長遠房屋政策,又一直避而不談居屋問題,今年年輕人對買樓的期待不斷下降,感覺收入與樓價的距離愈來愈遠;代理行高層直指,若不建居屋,會影響政府行政運作。

VTC房地產服務業訓練委員會主席謝偉銓表示,房屋政策關係民生,但政府過去一直缺乏中長線的房屋政策,又擔心復建居屋會干預市場,但事實是現在的樓價已相當高,令不少年輕人感覺買樓「無期望」,收入與樓價的距離更趨拉遠,引起社會不滿。他支持政府要復建居屋,並且建議推出的策略步伐要有彈性,不用一下子就推出。

他甚至形容,現在的樓價是在「乾升」,即使政府加大新樓供應,但始終不能控制落成及出售時間,並指政府一直奉行「大市場、小政府」,但當大市場出現問題,政府亦應作一定程度的介入,房屋政策應該「因時制宜」。謝偉銓並說,現在社會對樓市的批評聲浪大,但政府反應慢,就連發展商亦要捱貴地,增加投資風險。

中原集團主席黎明楷表示,對於政府復建居屋的問題,要視乎能否取得足夠社會支持,如社會主流聲音普遍支持復建居屋,政府亦要順應民意,否則會影響行政運作。然而,他則並不建議復建居屋的講法,認為雖然對樓市短期影響有限,但始終對樓價有負面影響,而且居屋吸納了一批上車客,私人市場的購買力有削弱,對一批希望換樓的住家亦不公平。

不過,他亦承認現在樓市的確有泡沫,但現階段未有爆發的危機,而復建居屋的確有助緩和現在的樓價升幅。對於來年樓市走勢,他認為至少上升約15%,豪宅升幅更多,主要由內地各入市增加帶動。

### GOODWOOD PARK屋售4200萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅熱賣,信和置業於上水的GOODWOOD PARK昨再加推1號屋,信和置業營業部總經理田兆源表示,1號屋為全新示範屋的建築面積3,053呎,連裝修,售價4,200萬元,呎價13,757元,創出該屋苑一手新高呎價。市場消息指,此屋最快於周六推售。消息指出,GOODWOOD PARK至今已已售8間屋,現時尚有5間屋待售。

### 港濤軒兩房戶租3.5萬新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產鄧惠源表示,本港整體經濟轉好,公司客承租個案增多,帶動市區租金上升。該行日前協助一名公司客承租北角港濤軒中層E室,建築面積817方呎,兩房兩廁,以全包月租3.5萬元租出,折合呎租42.8元,創下物業兩房租金新高。

### 峻弦持貨1年獲利203萬

香港文匯報訊 中原地產呂燕萍表示,該行日前促成牛池灣峻弦6座低層C室成交,面積1,105平方呎,屬4房套房間隔,另設工人套房,單位享開揚山景,成交價950萬元,平均呎價8,597元。新買家為一名外區換樓客,作新居之用。原業主於2010年3月以746.3萬元購入,持貨剛1年大幅獲利203.7萬元離場,單位升值27.3%。

### 置富花園97貨轉手賺1成

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳漢白表示,該行剛促成一名用家買入薄扶林置富花園18座高層D室,建築面積518呎,兩房兩廁,成交價375萬元,折合呎價7,239元。據知,原業主於97年10月以340萬元買入,獲利35萬元或10%。置富花園本月錄得2宗買賣成交,平均成交呎價7,100元。

# 規劃署維持銅鑼灣設高限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會明日將審議是否接納《銅鑼灣分區計劃大綱草圖》的申述和意見,當中涉及該區多處被設高限,由於區內多幢舊樓正值收購階段,引發多名小業主不滿利益被削減,有小業主向本報透露,明日將聯同逾百名小業主到城規會表明立場。而規劃署近日明確表示,不支持小業主申述,估計城規會明日亦將不接納小業主訴求。

銅鑼灣分區大綱圖早前接獲多達167份意見,當中包括多個區內舊樓小業主提出反對,要求城規會放寬高限,包括數度推出招標但一直未成事的禮信大廈,小業主反對地盤被設置100米高限

(主水平基準以上,下同),建議放寬高限至130米,另有多位希雲街一帶舊樓物業(包括希雲大廈)的小業主,亦就希雲街一帶高限100米提出反對。

此外,多名於區內有物業發展的地產商亦反對該區設限,包括銅鑼灣大地主的希慎興業、金朝陽、九龍建築等等。不過,規劃署昨日一一駁回上述反對申述,指出該高限及其他發展限制,需在公眾利益與私人發展尋找平衡,而該區高限的體積不宜過高及過大,對於呈交的一系列反對申述大部分不支持。

對於部分申述要求放寬後移決定等,以及反對設置非建築地帶,規劃署指,

這些設定是要顧及該區的通風及視覺影響,是有需要的舉措。業內人士預料,規劃署的報告內容對於明日城規會的決定起左右作用,預料城規會將不會通過小業主及發展商的訴求。而規劃署唯一願作輕微修訂的,僅為摩頓台分區電力站的相關意見,建議放寬由2層到5層。

## 禮信大廈小業主表達不滿

有禮信大廈小業主向本報稱,明日會連同禮信大廈、禮希大廈、加路連大廈及禮雲大廈等,共逾百名小業主齊齊到城規會表達對設高限的不滿。希雲大廈亦有小業主表示,明日會到城規會表達反對高限立場。

# 利蘊蓮任希慎主席

香港文匯報訊(記者 廖毅然)希慎興業(0014)昨日宣布,委任利蘊蓮為非執行主席,替代即將卸任的鍾逸傑,利德容將卸任非執行董事,其替任董事劉少全將獲委任為非執行董事。兩者皆於5月的股東會後生效。利蘊蓮為前主席利定昌的堂親、利孝和的女兒,她現為澳洲上市公司Keybridge Capital主席,並為國泰(0293)等三家上市公司非執董。

## 去年核心盈利11.48億增3%

該公司昨日公佈去年度業績,期內純利增31.9%至38.44億元,每股盈利3.65元,擬派末期息0.6元,全年共派0.74元,按年增8.8%。若扣除未變現投資物業之公平值變動,集團去年的基本盈利按年增3.1%至11.48億元。營業額按

年增5%至17.64億元,該股昨日微升0.14%報35.7元。

希慎行政總裁嚴磊輝昨日於業績會上表示,明年第二季開幕的希慎廣場將成為未來的主要盈利來源。該廣場擁有17層商舖及15層寫字樓,落成後將令集團商舖建築面積增50%,該物業已於去年開始招租,現已租出25%商舖,尚有20%洽談中,會針對年輕人引入多間首次登陸香港的國際品牌。執行董事顏儀補充指,該物業15層寫字樓擁海景,低層意向呎租達68元,期望取得入伙紙前預租部分達60%以上。

另外,希慎短期內沒有重建其他資產的計劃,暫時仍重點優化現有資產。容韻儀又透露,今年將有三分之一的寫字樓樓面續租,基本完成續租上半年到期



希慎興業行政總裁嚴磊輝(左)表示,希慎廣場舖位租出25%,旁為執行董事容韻儀。香港文匯報記者 廖毅然 攝

的動力。其中分佈於上海聖園及常州的時代上院共15萬平方米已於去年預售,收益為人民幣32億元,預售所得營業額及盈利將待常州的物業於今年開始分期落成時予以確認。集團現金淨額增加20億元,於年結時錄得盈餘1.72億元,主要來自物業預售。於去年12月31日,資產賬面淨值上升16%至每股15.1港元。若將集團的酒店亦按市值予以列報,資產賬面淨值則為每股19.3港元。

# 海港企業賺10億增9成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠本地投資物業重估盈餘大增2.4倍,海港企業(00051)昨公布,截至去年12月31日止股東應佔溢利勁升89.67%至10.149億元,每股盈利1.43元,派末期息每股0.15元。

截至於去年12月31日,集團在內地的

土地儲備共240萬平方米。

## 聖園及時代上院收益32億

分佈於上海、常州、重慶及蘇州,地價合共人民幣72億元,這些土地儲備佔集團總營業資產62%,並反映出傳統上以香港為基地的集團擴大業務地區範圍