



朱太買入北京最貴爛尾樓

詳刊B2



鯽魚涌居屋呎價媲美康怡

詳刊B6

增加供應

首季舊樓強迫申請增逾倍

可重建逾百萬呎樓面 提供1,178伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市區靚地買少見少,發展商紛紛向舊樓埋手,今年申請強拍的宗數更大幅飆升,單計首季申請宗數已達25宗,較去年同期增加1.08倍,當中不乏市場矚目的收購地盤、鯽魚涌吉祥大廈、紅磡環安街地盤等等,保守估計,首季強拍申請所涉及的可重建樓面已超過104.8萬呎,估計可供單位約達1,178伙。

據本報統計發現,首季至今已錄得25宗強拍申請,去年同期則只錄得11宗,按年增幅達到1.08倍。而去年全年申請總數亦只得46宗,今年只一個季度,申請宗數已超過去年總數的一半。

申請宗數已超過去年五成

第一太平戴維斯投資部資深副董事鄭漢華表示,舊樓申請宗數大幅增加,源於2年前放寬強拍拍賣門檻後,發展商積極性提高,今年進入「收成期」。由於強拍條件放寬,發展商收購彈性增加,現時一般「不會等」,只要與小業主商討無果,完成估值報告等,就會隨即向土地審裁處申請強拍,以盡快統一業權。

業內人士分析,舊樓強拍拍賣2010年4月放寬門檻,以時間推算,發展商經過一年多的時間適應新制度,不少已集齊足夠業權進行強拍。以今年首季為例,超過16份強拍申請集齊的業權不足90%,佔總數約64%,這批申請個案大多樓齡已超過50年,符合放寬門檻的條件。

最快3年後才推出市場

其中,九建作為大業主的紅磡環安街地盤,今年曾向土地審裁處呈交6份強拍申請,所集業權全部不足九成,只約80.3%至83.78%。鯽魚涌大型收購項目吉祥大廈,今年呈交的10份強拍申請中,亦有6份未達90%的收購門檻。統計首季度的強拍申請個案,連同

附近可合併的範圍,其可建樓面已超過104.8萬呎,當中可作住宅發展的樓面約94.24萬呎,按每個單位800呎計算,可供單位高達1,178伙。舊樓地盤分布的地區亦相當廣闊,由港島區的大坑、鯽魚涌,到九龍區的長沙灣、紅磡、深水埗、土瓜灣、佐敦、大角咀。

預計這批舊樓需要長達18個月才正式進行強拍,而統一業權後再需要約3年時間興建,前後發展年期約為4至5年左右,按此推算,這批舊樓最快2015年可以樓花形式「面世」。根據政府公佈數字,全港約有4,000幢樓齡達50年或以上的樓宇。在未來十年,這些樓宇的數目更會按年遞增500幢,可以估計,日後舊樓收購的速度只會增無減。

二手樓價攀升加大收樓難度

雖然首季舊樓強拍宗數大增,但多數已收購一段頗長的時間,反觀最近二手樓價不斷攀升,金朝陽執行董事陳慧琴坦言,樓價高企下收購難度增加,小業主議價空間收窄,但強調不會因此提高收購價,目前主力完成手持十多個收購項目,仍以銅鑼灣為發展重心,並傾向住宅項目,酒店等則會全幢出售。

田生發言人表示,最近樓價攀升,業主(賣方)提出的價格亦會較為進取,但屬正常情況,正如二手樓宇買賣一樣,買賣雙方的「目標價錢」會因應不同的市況而轉變,集團會多與業主溝通,達致雙贏局面。



鯽魚涌吉祥大廈。

首季申請強制拍賣的舊樓項目

舊樓名稱	已集業權(%)	可建樓面(萬呎)	申請財團
長沙灣永隆街17號及19號	90.9%	7.11*	恒基
紅磡環安街、環順街、環景街、環福街等	80.303%-83.7838%	31.5*	九建
鯽魚涌吉祥大廈	86.1111%-91.6667%	34.97 (住宅:27.55、 非住宅7.42)*	日耀發展、滿成企業、榮訊企業和崇尚發展等
紅磡高山道22、22A及24號	91.1765%	1.79	陳樹渠家族或有關人士
深水埗荔枝角道344及346號	逾80%業權	1.7	裕泰興
土瓜灣炮仗街166至168號、馬頭角道58號至60號	約80%-約90%	13.91 (住宅:11.7、 非住宅2.21)*	恒基
大坑重士街2至12號、禮賢街1至11號	95.23%	6.53	恒基、金朝陽
佐敦上海街58及60號	81.25%	1.7	Wisdom Gaining Limited
深水埗營盤街140及142號	96.875%	4.16 (住宅:3.47、 非住宅:0.69)*	宏安
大角咀樂群街16及18號	83.33%	1.44 (住宅:1.2、 非住宅約0.24)	金匯集團馮家彬及曾沛源等
總數	約104.8		

*合併毗鄰地盤後可建樓面 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

吉祥大廈規模最大 可建35萬呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 首季接獲的強制拍賣申請中,以鯽魚涌吉祥大廈規模最大,首季呈交的強拍申請多達10份,合共佔地達27,975呎,集業權由86.1111%-91.6667%不等,估計收購進度已至尾聲。吉祥大廈早於2010年已批則,可建2幢樓高28層的商住物業連住客休設施,總樓面34.97萬呎,包括住宅樓27.55萬呎,非住宅樓面則約7.42萬呎。

據了解,吉祥大廈總佔地約3.26萬呎,規劃為「商業/住宅」地帶,擁有14個地段,涉及504個業權,住宅佔448個,收購相當有難度,規模之大於近年的舊樓項目中亦數一數二。消息指,財團已收購整個吉祥大廈逾八成業權,有傳為周大福及相關人士。

九建發展紅磡最大重建地盤

此外,九建亦就紅磡環安街一帶的舊樓,呈交了6份申請,涉及的街道包括環安街、環順街、環景街、環福街等,佔地逾萬呎。而連同毗鄰的地盤,最終發展規模可達3.5萬呎,規劃為「住宅(甲類)」用途,以最高地積比率9倍計算,可建樓面達31.5萬呎,屬於區內最大型的重建地盤之一。

近年積極收購舊樓的恒基,首季亦有3個地盤申請強拍,其中以土瓜灣炮仗街166至168號、馬頭角道58號至60號最具規模,已收購約80%至90%的業權,連同毗鄰地盤,2010年4月已獲批則,可建1幢28層高商住樓宇,總樓面約13.91萬呎,包括住宅樓面約11.7萬呎,非住宅樓面約2.21萬呎。

恒基首季申請3個地盤強拍

恒基其餘兩個舊樓地盤,分別為長沙灣永隆街17號及19號,已收購90.9%,合併水隆街9號至19號,可建樓面最多7.11萬呎;大坑重士街2至12號、禮賢街1至11號,則與金朝陽合作發展,兩間發展商已持有95.23%業權,地盤面積6,350呎,按地盤2010年中批出的圖則顯示,未來發展樓面65,268呎,將建1幢37層高住宅大廈。

融創：不愁沒有購買力



孫宏斌預料下半年樓市即可轉好。香港文匯報記者 趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強) 在不少房企積極拓展二、三線城市,發展「剛需用房」的時候,融創(1918)主席孫宏斌堅持做一線城市的「高端住宅」。「別人在學以前的我,以後,他們要學現在的我。」他認為,總是配合政策去發展,等調整過來後,「黃花菜都涼了」(暗指他人反應太

慢)。
孫宏斌又以紐約豪宅的樓價為例,指07年至今,該市豪宅價格已經「翻番」,但普通住宅仍然沒有起色,可見豪宅項目潛力驚人。他又指,公司發展一線城市最高端的房產,即使受限外,調控影響最大,但相信本地的需求亦巨大,如北京、上海等未來將發展為「超級都市」,不愁沒有購買力。

樓市「最壞一年還沒有出現」

去年多家於本港上市的内房企業,實際銷售增長的放緩,今年定立銷售目標亦相對保守,並指今年仍然難捱,但孫宏斌認為,內地樓市「最壞的一年還沒有出現」。雖然孫

宏斌不認為今年調控會有所改變,但他認為,內地不少人相信會逐漸「面對現實」,樓價不會下跌,長久壓抑的購買力終會釋放,預料下半年樓市即可轉好。

長久壓抑購買力終獲釋放

他指出,現在內地住房需求仍然強勁,經濟增長仍然樂觀,加上中國人財富繼續增值,樓價看不到大跌的可能。即使被傳媒指極為嚴重的庫存問題,孫宏斌亦認為,若放鬆限購等調控,相信上海、北京的庫存可於短短半年中消化。

市場對內房企業想得太多壞

對於未來,孫宏斌認為最重要就是保持足夠的現金流,做好最壞的打算。他亦指出,市場對內房企業想得太多壞,即使被認為最危險的綠城中國(3900),亦遠沒有去到要倒閉的程度,「大企業貸款並沒有傳聞中困難」,相信大部分都可渡過難關。

唐宮全年純利5千萬增9%

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 內需股受民企風暴影響,股價表現大幅波動。不過,經營多品牌餐飲連鎖的唐宮中國(1181)表示,內地政策首要任務是穩定物價總水準,此舉對零售、餐飲業都有利,並指集團開拓及鎖定中高端消費者,特別是進駐酒店能得到較理想收益,未來會與酒店集團加強合作以令股東得到較高利潤。

唐宮中國截至2011年3月31日全年,純利為5,072.6萬元(人民幣,下同),按年升9%。派發末期息每股9港仙,派息比率為59.9%。此外,經營溢利為4.4億元,經營溢利率為58.9%。該集團表示,接近48%收入來自中高端的酒店中式餐飲業務,收益較有保證。其持續策略為集中與國內及國際不同的知名酒店連鎖集團合作。上海錦江集團、北京首都旅遊都是長期合作夥伴。

於上海萬家虹橋大酒店、上海白玉蘭酒店、深圳諾富特萬德酒店、澳門威尼斯人渡假村酒店。威尼斯人的中式餐廳於今年第2季開幕。去年,中式餐廳業務佔財年收益約97.0%。

滬深澳門擬開4家中式餐廳

除大力發展酒店餐飲業務,該集團首席財務官梁偉泉指,今年將開設12至14家特許經營的胡椒廚房快餐店,預備今年資本開支約1.2億元,以應付中菜、快餐、特許經營等店舖開設。強調手頭現金約2.9億元,足夠維持發展。而同店增長預計能達5%以上。亦計劃打造新品牌,定位於快餐與正餐之間,會往一、二線城市進駐。

面對租金、員工、食材成本上升,執行董事兼行政總裁翁培禾表示,採用中央採購策略以減低成本。與中糧食品及益海嘉里尋求



左起：唐宮中國首席財務官梁偉泉，執行董事兼行政總裁翁培禾。

香港文匯報記者黃詩韻攝

新合作關係,可以鎖定入貨價格,避免隨金融市場而大幅波動。就目前與兩者合作的單項來計算,相比起去年,相信能減少5%至10%成本。

信行：行業盈利高增長時代已過

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 中信銀行(0998)日前公布全年業績,按年多賺43%至308.19億元(人民幣,下同),派末期息每股0.145元。行長陳小憲預計,今年淨息差或有縮窄的壓力,今年利潤增長或會放緩。

一如其餘大部分內銀,信行因去年第四季的資產減值損失大增,令該季純利因而按季大幅倒退28%至65.93億元;單計第四季,信行損失已高達34.66億元,差不多為全年72.07億元的一半,全年計,資產減值損失按年增加37.3%。

去年賺308億增長43%

信行利息淨收入按年增長35%至651.06億元,淨息差則分別上升0.37個百分點至

3%。但行長陳小憲日前在電話會議中表示,因應內地經濟增長減慢、監管要求不斷提高,以及利率市場化,銀行業盈利高增長時代過去已成業界共識。

陳小憲坦言,利率市場化難免會令銀行業淨息差縮窄,而經濟減慢亦影響貸款增長,今年利息收入及整體盈利增長或有放緩壓力。陳小憲亦透露首兩個月貸款仍有增長,惟增幅較過去兩年低。

截至去年底,信行資本充足率升0.96個百分點至12.27%,核心資本充足率亦升1.46個百分點至9.91%。陳小憲指出,該行今年的資本充足率目標為11.5%,而核心資本充足率則為保持於8.6%之內;而除了已宣布的200億元次級債發行計劃外,陳小憲指該行今年內無其他融資計劃。

太陽世紀轉虧 全年蝕11億

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 太陽世紀集團(1383)公布,2011年度業績,期內轉盈為虧,全年虧蝕11.18億元(人民幣,下同),該公司上一年盈利3,760.9萬元。每股基本虧損73.18分,不派發末期股息。

2011年度公司營業額3.24億元,較上年下跌71.4%。營業額包括交付物業的

銷售所得及物業租賃收入,而該公司指,年內營業額急劇下跌是由於所出售的建築面積比2010年少。2011年,交付了約8,160平方米建築面積的高字樓單位及店舖,另外有約6,340平方米建築面積的住宅單位;而2010年有關數字分別為約42,280平方米及約44,190平方米。

俄鋁去年債務110.49億美元

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 俄鋁(0486)公布,截至2011年底,債務淨額為110.49億美元。鑑於目前倫敦金屬交易所價格及公司自有現金資金6.5億美元,該公司擁有充足現金儲備償還債務及為其強制性資本開支計劃提供資金。該公司亦於2012年首季以自有現金提

前償還現有信貸融資項下約1.3億美元,因此,直至2012年年底前無進一步短期債務義務。俄鋁又指,會繼續實施成本優化計劃,其中可能包括關閉俄羅斯歐洲地區的效率低下的煉鋁廠及若干氧化鋁資產,以及實施更嚴格的投資計劃控制措施。

瀋陽公用多賺76%至4561萬

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 瀋陽公用(0747)公布截至2011年12月31日止年度,股東應佔溢利4,561.2萬元(人民幣,下同),按年增長76.56%,每股盈利4.47

分,不派息。期內,銷售額約為2,287.9萬元,較上年增加29.4%。主要由於所持物業本年租賃收入上升。