

## 沙咀道居屋申請加建2層

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府積極增加土地供應，其中一招是用盡每幅土地地積比率，增加單位數量。由房委會發展的荃灣沙咀道前大窩口工廠大廈居屋地盤，向城規會申請放寬地積比及高限，其中1幢居屋將因此增加2層，總單位數目略增21伙至898伙，同時容納長者日間護理中心。

### 申放寬地積比增21伙

前大窩口工廠大廈地盤佔地約11萬方呎，據去年底已核准的規劃許可，地盤已用盡地積比率，分別為住宅4.844倍，非住宅0.156倍。為滿足項目內日間護理中心的需要，申請放寬非住宅地積比0.115倍，住宅部分的地積比率並增加至5倍，建築物高限亦放寬，以容許在第3座增加2層住宅樓層，令該座居屋由33層增至35層，其餘2幢維持30層及33層。

### 四太九龍塘屋申做學校

另外，城規會昨日接獲兩宗規劃許可申請，皆為於九龍塘發展學校。其中，賭王何鴻燊四太梁安琪2011年以1.868億元購入的九龍塘根德道15號屋地，市傳租出予耀中教育機構，今年初亦因為交通問題未通過城規會，昨日捲土重來。申請人強調，項目沒有新增學額，擬建的8個班房都是配套活動室，不會增加交通負荷，而教育局亦支持，故希望城規會通過。

同樣於2011年成交，造價近4億元「天價」的九龍塘多實街2及4號屋地，呎價3.24萬元，曾一度成為九龍最貴屋地，早前亦曾申請興建一座有22個課室的臨時幼稚園校舍，年期5年，但後期撤回申請，昨日亦再次入紙，申請內容與之前分別不大，申請人亦特別針對交通問題提出解決辦法，以增加通關的籌碼。

## 港島豪宅交投減5成半

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 據美聯物業統計，過去一個月港島區內部分豪宅及指標屋苑成交量大減逾5成半及7成半。預期揀招及加息壓力下，港島區樓價將下跌1成，當中豪宅樓價跌幅約7%。

美聯物業董事楊永健表示，新辣招推出已有一個月，影響力未減，港島區豪宅及屋苑交投嚴重萎縮，港島區4大豪宅盤包括貝沙灣、禮頓山、陽明山莊及雍景臺，於期內僅錄得約7宗成交，較出招前一個月的16宗跌逾5成半。

### 非核心寫字樓租金上升

物業投資方面，戴德梁行昨公布香港寫字樓及商舖市場於今年首季表現，寫字樓與商舖的租賃競爭均已蔓延至二線地區。期內全港寫字樓實質每月呎租為62元，同比跌1.6%，但非核心區租金大部分上升，港島東呎租39元，同比升5.4%，灣仔/銅鑼灣呎租48元，同比升4.3%，九龍東呎租32元，同比升3.2%。反觀中環/金鐘核心區的租金為每呎104元，而中環AAA級商廈租金在127元徘徊，同比下跌7.3%。

商舖方面，戴德梁行香港商業部主管林應威表示，由於一線舖位需求強勁，蔓延至二線舖位，近日一家珠寶鐘錶零售商租旺角西洋菜街南地舖，月租達450萬元，是以前租金的4倍。

# 內房貢獻 九倉核心盈利新高

## 全年實賺110億增37% 派息1.2元

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 租金收入增長及內地房地產盈利上升帶動，九倉(0004)2012年度錄得純利472.63億元，同比上升54.6%；扣除投資物業重估盈餘333.36億元、因購入綠城權益帳面收益22.33億元，及其他特殊項目6.54億元後，核心盈利上升36.6%至110.4億元，兩者同創新高。

根據報告，九倉每股基本盈利15.6元，派第二次中期股息1.2元，全年派息1.65元，較2011年增56%。受業績表現理想支持，該股昨日走高，收報64.45元，單日升1.5元或2.4%。

### 內地銷售150億增18%

作為盈利增長火車頭的內地業務，集團表示，按集團應佔份額計，期內銷售額為150億元人民幣，按年增18%，較目標多50%；今年目標為200億元人民幣，期內應佔發展土地儲備增加50%。內地去年未入帳的房地產銷售總額亦達157億元人民幣。今年首兩個月內地合約銷售額已按年升1.75倍至35億元人民幣。

執行董事李玉芳表示，旗下成都IFS第一期將於今年下半年開幕，整個項目預計於2014年竣工，計及於重慶，蘇州以及長沙等地的IFS逐步於未來數年落成。料至2016年公司於內地及本港的收租物業規模將達到4,970萬方呎。目前成都IFS商場部分已預租8成樓面，每平方米租金達800元至1,700元人民幣，料有關物業包括寫字樓樓面全數租出，租值可達10億元人民幣。

面對內地加強樓市調控，副主席吳天海認為，內地近期推出不少調控樓市措施，但中央積極推行城鎮化，加上現時新國五條暫時未見



■九倉副主席吳天海(左二)稱，本港與內地租金收入去年比例約10比1，冀10年內比例較平衡。

記者 黃嘉銘 攝

有太大影響，有信心完成銷售目標，但不認為目標是過於保守。

### 無意成綠城第一大股東

去年年中，集團向綠城中國(3900)注資51億元，吳天海指出，未來將與綠城於內地合作開發地產項目，料回報率高於24%。他強調，入股綠城，九倉不會主動爭成第一大股東。

另外，2012年度內本港零售市道開始放緩，集團旗下尖沙咀海港城及銅鑼灣時代廣場於今年首兩個月營業額仍有雙位數升幅，未有受影響，預期今年有雙位數增長。海港城平均月租每方呎320元，按年升19%。李玉芳表示，近期經濟增長放緩無礙公司租金收入表現，料商場銷售將可錄低雙位數升幅，又預期今年本港整

體寫字樓租金亦會穩步上升。

### 港寫字樓租金料穩步上升

期內，集團收入上升28.5%至308.56億元，營業盈利上升24%至141.7億元，地產投資營業盈利上升11%至85.78億元，地產發展上升逾1倍至48.69億元，物流倒退26%至11.61億元，通訊、媒體及娛樂則錄得營業虧損2,200萬元。

集團去年負債淨額與總權益比率由2011年的20.6%升至去年底的21.7%。但問及未來融資計劃時，吳天海指，將來不一定會選擇供股，或可發債券作長期融資方案。而集團今年的資本及經常性開支約290億元，用作投資及發展物業，當中4成為資本開支，6成為經常性開支。

# 信置御峯每伙獎4萬促銷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁復活節長假期來臨，信置趁勢增加地產代理獎金促銷大角咀奧朗·御峯，亦為同系的九龍城The Avery提供20%樓價二按。另外，太古地產於何文田的DUNBAR PLACE昨向區內代理進行簡介，市傳最快下月中推售，意向呎價1.8萬元。

### Avery推20%樓價二按

據了解，地產代理成功促銷奧朗·御峯開放式單位可獲獎金每伙4萬元，促成1房的獎金則為5萬元。該盤至今售出12伙。此外，信置營業部聯席董事田兆源表示，為The Avery提供最高20%樓價二按，

首24個月利率為H+0.88%或P-2.25% (以較低者為準)，二按買家連同「信和之友」會員優惠更可享高達樓價3.5%折扣，由即日起至4月15日購買，可獲額外2%折扣優惠，即可享二按優惠高達樓價5.5%折扣；75天「置開心」現金優惠付款折扣更高達樓價7%。

另一方面，恒基地產及新世界合作的元朗尚悅及香港小輪的粉嶺逸峯皆以原價分別加推72伙及50伙，最快周五揀樓，前者訂價由313.7萬至450.3萬，建築呎價由6,232元至7,468元，實用面積呎價介乎8,383元至10,051元。後者訂價介乎326.2萬元至607.2萬元，建築呎價由

6,262元至8,282元，實用面積呎價由8,576元至11,078元，當中包括5樓A室及H室連平台特色戶。

### 太古新盤意向呎價1.8萬

此外，太古地產於何文田的DUNBAR PLACE昨天將會晤區內代理，計劃下月中推售，市傳意向呎價1.8萬元，該盤共有53戶三房及四房大單位。發展商設有示範單位，建築面積1,523方呎，實用面積1,211方呎。

至於長實於洪水橋的尚城今日將公布貨尾優惠，估計會送傢俬套餐，至於同系的荔枝角的一號·西九龍昨售1伙。

## 恒大世茂核心純利齊跌



■恒大地產主席許家印。 記者黃嘉銘 攝

明未來會繼續保持「薄利多銷」的銷售策略，期望將銷售價格控制於約每平方米6,000元的「合理及可負擔」水平以增加銷量。另一邊廂，世茂房地產(0813)去年純利亦輕微倒退0.7%至57.6億元，公司定下在今年上半年完成全年銷售目標五成以上的目標。在扣除投資物業公平值收益後，

恒大去年核心業務淨利潤下降28%至62億元。營業額上升5.4%至652.6億元。每股基本盈利0.613元，不派末期息。恒大地產首席執行官夏海鈞表示，去年主要目標為降低負債率，故沒有派息。公司今年1、2月已進行配股，已將負債率降至69%。

### 恒大負債率降至69%

另外，世茂房地產去年核心業務純利44億元，按年下跌4%，毛利率由38.4%降至33.5%。營業額286億元，按年升10.1%。淨負債比率由81.7%，下降至55.9%。每股基本盈利166.3分，末期息55港仙，比去年全年的40港仙，增加37.5%。

對於新國五條見解，夏海鈞認為政策並非打擊整體樓市，相關稅項上調的措施僅為控制樓價大幅上

升，而且國家的城鎮化發展方向與公司的策略布局和發展吻合，對今年的銷售增長有信心。世茂房地產董事局副主席許世壇則指，政策對二手房及大戶型產品影響較大，而公司已調整產品結構，剛需及剛改型產品佔今年可售資源770萬平米的76%。

### 金地商置10.7億瀋陽奪地

另外，金地商置(0535)宣布，昨日旗下一間全資附屬公司威新於公開土地拍賣會上以8.58億元人民幣(約10.7億港元)投得位於瀋陽市渾南新區地皮。該地皮包含三塊用地，主要作住宅發展用途，計劃發展為低密社區。地皮面積310,286平方米，地積比率1.7倍，相當於總樓面面積527,486平方米，總樓面面積每平方米1,627元人民幣。

## 「國五條」影響 融創合景料有限

### 合景今年推29項目

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 廣東省前天率先出首個地方版的「國五條」細則，昨日內房股股價偏軟。融創中國(1918)主席兼首席執行官孫宏斌指，國五條對實體市場影響不大，主要為穩定樓市而非下調樓價。合景泰富(1813)財務資金部副總裁羅兆也於記者會上表示，國五條主要針對二手市場，對公司的一手樓銷售並無太大影響。

### 融創淨負債比率降

孫宏斌稱，難估國五條對公司項目影響，因每個城市的市場特質和

項目均不同，故將把重點放在收購合適的土地上。他指融創今年可售貨量達462萬平米，銷售將大幅增長，加上淨負債比率已下降至79%，預期負債增長將減少，故買地能力更勝去年，重點將放在已進入的城市，特別是上海及蘇州等，不排除新進入一至兩個城市。該公司今年初配售3億股籌約20億元，主要為新收購的上海黃浦區項目作準備，而項目的建築面積涉70萬平方米，可售面積達46萬平方米，當中住宅可銷售額為80億元至90億元人民幣，現時未有融資計劃。

合景泰富主席孔健岷認為，國五條不針對一手樓銷售，公司緊隨房地產政策變化調整推盤及發展策略。公司花了2年時間建立的標準化中心，成功控制項目成本、支出及令毛利維持於36%至40%水平。而公司今年銷售目標為160億元，較去年120億元增加33%，今年將推出29個項目，較去年增加10個。1、2月預售金額已達25億元，3月表現亦不俗，估計首季可完成銷售目標的四分之一。

Midland Deluxe Home

美聯豪宅天下

40th Anniversary

Midland Realty

新動力 黃金40年

加急換起減價

筍盤筍價利上車

網上搵樓

全盤在手

www.midland.com.hk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>香港</div><div><div>貝沙灣</div><div>實:222呎 建:269呎呎</div><div>複式雙車</div><div>7,000萬</div><div>2989 9233</div></div><div><div>貝沙灣</div><div>實:110呎 建:149呎呎</div><div>超平呎價</div><div>1,900萬</div><div>2989 9233</div></div><div><div>貝沙灣南灣</div><div>實:1281呎 建:169呎呎</div><div>三房連車</div><div>2,880萬</div><div>2828 3434</div></div><div><div>貝沙灣NO.8</div><div>實:186呎 建:274呎呎</div><div>複式有匙</div><div>5,600萬</div><div>2812 1177</div></div><div><div>LOWRISE</div><div>實:165呎 建:180呎呎</div><div>海景天台</div><div>3,600萬</div><div>2812 7828</div></div><div><div>全海名廈</div><div>實:163呎 建:205呎呎</div><div>四房雙車</div><div>3,600萬</div><div>2592 4056</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div><div>香港</div><div><div>海景別墅</div><div>實:2781呎 建:4083呎呎</div><div>寧靜海景 花園天台</div><div>8,000萬</div><div>2812 7828</div></div><div><div>文華新村(豪)</div><div>實:629呎 建:750呎呎</div><div>天台山景 二房連車</div><div>1,170萬</div><div>2923 8282</div></div><div><div>紅山半島</div><div>實:3075呎 建:337呎呎</div><div>品味靚景</div><div>1億2,500萬</div><div>2813 8330</div></div><div><div>浪琴園</div><div>實:1077呎 建:133呎呎</div><div>醉人美景</div><div>1,800萬</div><div>2923 8282</div></div><div><div>比華利山</div><div>實:1723呎 建:135呎呎</div><div>會所車庫</div><div>2,200萬</div><div>2923 8282</div></div><div><div>雲地利道</div><div>實:781呎 建:1000呎呎</div><div>平到你來</div><div>1,000萬</div><div>2923 8282</div></div><div><div>禮頓山</div><div>實:924呎 建:126呎呎</div><div>高層靚景</div><div>3,000萬</div><div>2923 5223</div></div><div><div>名門</div><div>實:871呎 建:1168呎呎</div><div>清幽地段</div><div>1,850萬</div><div>2923 5688</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <div><div>香港</div><div><div>蔚山花園</div><div>實:1848呎 建:2195呎呎</div><div>實用新裝 露台連車</div><div>3,900萬</div><div>2522 1777</div></div><div><div>金徽閣</div><div>實:1640呎 建:2000呎呎</div><div>半山地段 傳統豪宅</div><div>3,000萬</div><div>2828 3434</div></div><div><div>雲峰大廈</div><div>實:1650呎 建:185呎呎</div><div>海景露台</div><div>2,700萬</div><div>2922 3288</div></div><div><div>富麗園</div><div>實:837呎 建:964呎呎</div><div>翻新大廈</div><div>1,150萬</div><div>2571 2999</div></div><div><div>百年順大廈</div><div>實:1723呎 建:201呎呎</div><div>開揚靚景</div><div>4,300萬</div><div>2921 8228</div></div><div><div>曉峰閣</div><div>實:657呎 建:841呎呎</div><div>兩房山景</div><div>1,400萬</div><div>2922 6666</div></div><div><div>賽西湖大廈</div><div>實:1090呎 建:1260呎呎</div><div>中層靚景</div><div>2,080萬</div><div>2922 3311</div></div><div><div>百利大廈</div><div>實:931呎 建:1300呎呎</div><div>鄰近維園</div><div>998萬</div><div>2578 3553</div></div></div>                                                                                             | <div><div>九龍</div><div><div>真正九龍城(銀主)</div><div>實:1859呎 建:2324呎呎</div><div>無敵靚景 可改五房</div><div>2,800萬</div><div>2928 8788</div></div><div><div>漾日居</div><div>實:1135呎 建:1479呎呎</div><div>綠化園林 恬靜迷人</div><div>2,000萬</div><div>2926 3622</div></div><div><div>皇冠閣</div><div>實:1484呎 建:1800呎呎</div><div>靚景靚景</div><div>2,100萬</div><div>2926 4688</div></div><div><div>海名軒</div><div>實:1513呎 建:189呎呎</div><div>有匙引看</div><div>3,200萬</div><div>2926 5111</div></div><div><div>海逸豪園</div><div>實:1580呎 建:2156呎呎</div><div>臨海大宅</div><div>3,400萬</div><div>2926 5222</div></div><div><div>半島豪庭</div><div>實:1051呎 建:1382呎呎</div><div>巨廳實用</div><div>1,100萬</div><div>2334 9678</div></div><div><div>半島豪庭</div><div>實:948呎 建:1248呎呎</div><div>有匙引看</div><div>1,060萬</div><div>2926 5678</div></div><div><div>麗港城</div><div>實:1203呎 建:1075呎呎</div><div>四期東座</div><div>1,350萬</div><div>2926 6333</div></div><div><div>譽港灣</div><div>實:1203呎 建:1075呎呎</div><div>向南海景</div><div>1,100萬</div><div>2927 6622</div></div><div><div>星河明居</div><div>實:1275呎 建:1588呎呎</div><div>罕有特色</div><div>1,900萬</div><div>2955 9292</div></div><div><div>峻弦</div><div>實:1677呎 建:2123呎呎</div><div>樓下花園</div><div>2,800萬</div><div>2799 5333</div></div></div> |
| <div><div>新界</div><div><div>康樂園</div><div>實:1214呎 建:1850呎呎</div><div>優靚設計</div><div>1,400萬</div><div>2685 1080</div></div><div><div>寶松苑</div><div>實:2574呎 建:3523呎呎</div><div>名人聚居</div><div>6,500萬</div><div>2929 6000</div></div><div><div>雍怡雅苑</div><div>實:1530呎 建:323呎呎</div><div>海濱優作</div><div>1,780萬</div><div>2656 6366</div></div><div><div>鹿園山莊</div><div>實:1307呎 建:1628呎呎</div><div>回報靚高</div><div>1,450萬</div><div>2662 3626</div></div><div><div>萬景峰</div><div>實:1287呎 建:1683呎呎</div><div>豪華南座</div><div>1,500萬</div><div>2920 3300</div></div><div><div>映灣園</div><div>實:881呎 建:1192呎呎</div><div>三房巨廳</div><div>707萬</div><div>2923 6888</div></div><div><div>映灣園</div><div>實:1371呎 建:2021呎呎</div><div>加大花園</div><div>980萬</div><div>2482 4993</div></div><div><div>加州花園</div><div>實:1371呎 建:2021呎呎</div><div>加大花園</div><div>980萬</div><div>2482 4993</div></div><div><div>加州花園</div><div>實:1495呎 建:2044呎呎</div><div>投資兩宜</div><div>1,080萬</div><div>2920 4488</div></div></div> | <div><div>新界</div><div><div>御凱</div><div>實:947呎 建:1261呎呎</div><div>汀九樓海</div><div>1,200萬</div><div>2920 1188</div></div><div><div>天逸</div><div>實:1577呎 建:2539呎呎</div><div>新地盤 全新HOUSE</div><div>2,080萬</div><div>2482 9903</div></div><div><div>峰景豪園</div><div>實:1666呎 建:2277呎呎</div><div>低水洋房</div><div>1,100萬</div><div>2920 4388</div></div><div><div>錦繡花園</div><div>實:848呎 建:850呎呎</div><div>前大園景</div><div>700萬</div><div>2471 0228</div></div><div><div>錦繡花園</div><div>實:1100呎 建:1100呎呎</div><div>絕對靚景</div><div>800萬</div><div>2471 0600</div></div><div><div>嘉湖山莊</div><div>實:2629呎 建:3426呎呎</div><div>巨廳有匙</div><div>3,980萬</div><div>2929 6333</div></div><div><div>海濱灣畔</div><div>實:846呎 建:1126呎呎</div><div>兩房兩廁</div><div>708萬</div><div>2432 6223</div></div><div><div>帝濠灣</div><div>實:1186呎 建:1479呎呎</div><div>單位車庫</div><div>780萬</div><div>2481 3800</div></div><div><div>美孚新邨</div><div>實:948呎 建:1284呎呎</div><div>靚南公園</div><div>850萬</div><div>2928 3131</div></div><div><div>聚豐天下</div><div>實:2706呎 建:3598呎呎</div><div>富豪必選</div><div>2,200萬</div><div>2662 3626</div></div></div>                                                                                                                             |

實=實用面積 建=建築面積

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982

招聘熱線: 2316 8866

\*收集的個人資料只作招聘用途