

奧園靠「高速」穩30%毛利 兩年半完成交樓 明年銷售望百億

本報專訪 香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘 廣州報道) 內地房地產市場回暖，各內房企今年均有不俗銷售成績，但普遍面對毛利率下降的難題。中國奧園地產(3883)執行總裁楊忠指，公司對於達成今年75億元(人民幣，下同)的銷售目標信心十足，明年目標更肯定高於100億元。同時，他強調公司一直主張以高速開發及高速售樓的方式，務求做到薄利多銷及加快周轉來提升投資回報率，主力城市廣州一般由拿地至交付不會多於兩年半時間，拿地時亦堅持要符合毛利率不低於30%之條件。

奧園今年首10個月總合同銷售金額約為逾65億元，按年大增近74%，並完成全年75億元銷售目標逾87%，已經超出去年全年的52.5億元逾兩成。該公司執行總裁楊忠日前於廣州接受本報記者獨家專訪時表示，公司至2015年正處於高速增長期，今年只是花了三個季度的時間已經跑贏去年全年銷售金額，加上在廣州、江門以及重慶仍有不少新盤推出支持下，對於全年銷售目標有十足十的達標信心。

銷售達標信心十足

不過，毛利率下降成為不少內房企近年來都要面對的業務難題，曾有龍頭內房企明言「房地產的暴利時代已

經結束」。楊忠認為，地產行業的毛利率會愈來愈走向合理水平，而奧園中期毛利率為30.9%，按年微跌0.3個百分點，算是「跑贏大市」。他打趣的說，公司極有信心「吃到一個蛋糕中最甜的部分」，意指做到最高毛利率的內房企之一。

他續稱，要提升毛利率，公司會從多方面入手，當中除造好剛需市場、產品定位、營銷方式及成本控制外，公司一直主張以高速開發及高速售樓的方式，務求做到薄利多銷及加快周轉來提升投資回報率，原本用4年時間做2個項目增加為4年時間做3個。

楊忠以公司「主場」廣州為例，由拿地至銷售一般只是花半年至9個月的時間；至於由拿地至交付由一年半至



■奧園地產執行總裁楊忠表示，公司未來拿地仍以廣東地區為主。

記者黃嘉銘 攝

不會多於兩年半，而公司在拿地的時候除要做到高速開發外，更一直堅持要符合毛利率不低於30%之條件，未來拿地仍會以廣東地區為主，再以一些公司已打入的市場如重慶、瀋陽及湖南等地為重心之選。至6月30日止，公司的土儲總建築面積約1,055萬平方米，平均土地成本約每平方米970元，公司亦於上半年大致完成全年的土地收購目標。有分析認為，奧園的土地成本僅佔售價的一成多，屬於全行最低之一，預計售樓利潤將非常可觀。

派息底線不遜同行

銷售業績穩步上揚，公司亦不忘回饋投資者。楊忠指，公司對投資者堅持穩定派息，並以不低於同行作為底線，上財年派每股人民幣5.2分，另加每股港幣26仙之特別股息。被問及對於公司年內接連的人事變動，包括最近財務總監梁又穩請辭，楊忠毫不避嫌地回應指，離開的管理層均對公司貢獻良多，但不擔心管理層的變化會對公司營運造成太大影響，並直言不介意人事變動，只要是變好就可以了。

旅遊。他以公司業績為例，奧園於上半年銷售額達37.41億元(人民幣，下同)，而首3季總合同銷售金額約為56.5億元，3季銷售額相當平均，可反映上、下半年的樓市表現不相差太遠。

「銷售為主 持有為副」

另一方面，雖然近年來有不少公司大舉發展商業地產，但楊忠認為，在內地政府擴大內需市場的同時，公司正走向剛需加商業的未來主流市場，短期不會調整住宅跟商業6:4的業務比例，亦續以「銷售為主，持有為副」的原則來經營商業地產，盡可能將商舖及寫字樓等項目賣出，酒店及購物商場則收租。

最新數據顯示，該公司本年首10個月有40.71%銷售額來自商業，合乎公司預期。

調控常態化 擔心太多餘

調，與其擔心何時會調控，倒不如將其視為常態，在投資前已將有關因素考慮在內。楊忠認為，中央政府即使再調控，估計用行政手段干預樓市的機會相對較低，相信應從市場化的手段入手，如增加稅收。

「金九銀十」早不存在

對於有言論指，上半年國五條出台反而令市場部分購買力提早於上半年出現，擔心市況一反傳統，下半年銷情不如上半年。楊忠分析指，其實傳統金九銀十的概念早已不存在，主要因為買家入市習慣不如以往般只限於長假期，買家寧可把握假期出外

新盤榨乾 中原十大3成交



四大代理周末十大屋苑成交

	上周末及日	按周變幅
美聯	7宗	持平
港置	6宗	持平
利嘉閣	5宗	-58%
中原	3宗	-62.5%

香港文匯報訊 (記者 蔡競文) 一手優惠大贈送抗辣稅，吸乾二手客源，四大代理於剛過去的周末(11月2至3日)十大屋苑成交全線再陷數單位數，龍頭行中原兩日僅得3宗成交，慘過沙士，按周大挫62.5%。另一龍頭行美聯則有7宗成交，與前周持平。

新盤參考同區二手價開售

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，發展商積極加推新盤及貨尾，雖然現時已有部分二手業主主動減價以吸引購買力回流，惟仍擺脫不了一手主導局面。值得留意是，個別二手優質細碼盤基於業主減價幅度較為明顯，而開始獲得買家承接，如上周末沙田第一城以3宗成交跑出，正是買賣雙方於售價上漸見共識，可望突破膠着困局。

美聯物業沙田第一城分行首席高級營業經理黃錦瀚表示，多個新盤以參考同區二手樓價開售，對二手市場造成重大衝擊，減價盤不斷湧現，沙田第一

城業主態度亦有軟化跡象，個別將減幅增至8%甚至更多，以往叫價較硬淨的優質貨，有業主為求出貨亦「跟風」減價，本周末成交的3宗皆屬屋苑優質戶，成交減幅普遍較市價低約5%。

康怡花園業主允讓價10%

美聯物業康怡花園分行高級區域經理施遠洋表示，受一手盤減價潮帶動，鯽魚涌康怡花園業主讓價態度亦有放軟跡象，個別更擴大至7%或一成不等，惟區內即將有新盤應市，相信市場焦點仍會集中在一手交投，預料康怡花園成交持續淡靜。

利嘉閣地產沙田第一城銀城分行(A組)聯席董事何家健亦指出，新盤不斷推出，榨盡二手客源，近日市場上較多一手細單位開賣，二手上車客源少之又少，向來備受上車客追捧的沙田第一城，周末兩天假期只有1宗買賣，便屬最近例證，涉及單位位於50座中層B室，實用面積為284方呎，成交價323萬元，實用呎價11,373元。

辣招一周年 樓市仍低迷

美聯集團董事總經理黃子華



辣招已滿一周年，過去一年樓市之淡靜情況多年罕見，筆者在此作簡單回顧。

買家印花稅(BSD)實施後，內地買家來港置業需求減少，當中不少內地客源的豪宅市場受影響較大，導致今年豪宅個案顯著大跌，年內迄今逾2,000萬元住宅註冊個案連1,000宗亦不到。由於受BSD影響，發展商年內推出不少中細價新盤應市，一手豪宅成交更成重災區，截至10月中下旬為止，本年迄今逾2,000萬元一手住宅註冊量只錄約305宗。不過，相信隨着近期豪宅新盤成交個案於未來陸續登記後，料可為今年一手豪宅比重偏低情況帶來改善。

至於加強版額外印花稅(SSD)的推行，令住宅短炒情況進一步冰封。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，自去年11月至今年10月中下旬為止，反映短線炒賣活躍程度的住宅按揭註冊宗數僅錄約22宗，幾乎可說在市場中絕跡。

接近年尾，發展商推盤步伐明顯加快，但與此同時，非住宅物業亦受年初加辣招影響而表現不濟，以工廈、寫字樓、商舖、純車位及其他等物業合計，截至10月下旬僅錄約700餘宗註冊，較上月同期大幅急減約30%。故縱使本月新盤市場註冊量表現突出，但二手住宅及非住宅物業減少之下，令整體物業註冊宗數亦按月回落。

靠今季收復失地

然而，踏入年尾，新盤增加優惠吸引一手購買力釋放，二手方面亦有部分業主擴大議價空間，交投有所回升，或可靠第四季收復部分失地。

雅居樂聯展推500伙內房

香港文匯報訊 (記者 卓建安) 雅居樂地產(3383)將於本月8日至18日在港舉辦一年一度的內地樓盤聯展，推出位於中山、惠州和海南的500多個單位銷售，包括公寓、別墅等，售價由33萬元(人民幣，下同)至2,000多萬元不等。

每伙33萬至逾2000萬

據公布，此次雅居樂在港舉辦樓盤聯展，推出7個樓盤銷售，包括中山雅居樂新城、中山雅居樂御龍山、中山凱茵新城、中山凱茵又一城、中山雅居樂爵爵山、惠州雅居樂白鷺湖及雅居樂海南清水灣，另外，並首次在港展示海南文昌雅居樂月亮灣及雲南騰沖雅居樂原鄉兩個旅遊房地產項目。

雅居樂地產營銷中心總監羅炳傑昨日出席記者會時表示，此次雅居樂在港展銷的樓盤售價不高，譬如其中山的項目每平方米售價低至5,000元。海南清水灣項目售價略高，公寓每平方米售價約1.5萬至1.6萬元。

據悉，此次雅居樂推出銷售的別墅項目，總價最高的為中山的別墅，總售價達2,000多萬元，而海南清水灣的別墅最高約640多萬元。

港客最多78折優惠

羅炳傑還表示，雅居樂對此次在港展銷的樓盤提供低至78折的優惠。他說，去年雅居樂在港舉辦的樓盤聯展，共售出350個單位，銷售額達3億元。

在被問及內地有可能擴大房產稅的試點對樓價的影響時羅炳傑表示，房產稅可能針對新樓，不會對舊樓徵收，料對樓價不會有大的影響。



■左起，雅居樂地產香港區域總經理衛靜心、雅居樂地產營銷中心總監羅炳傑和中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑出席「雅居樂地產聯展2013」記者會。

記者 卓建安

郎咸平料房產稅年底出台

香港文匯報訊 (記者 張廣珍 珠海報道) 著名經濟學家郎咸平昨日在珠海體育館舉行大型演講，吸引近五千人入場。郎咸平以「分析中國宏觀經濟的走勢」為題，分析當前經濟形勢和熱點問題。他認為，當前中國經濟生病了，深陷繃條，製造業正面臨產能過剩的危機。他同時預測，房產稅的細則將於年底出台，極有可能採用「杭州模式」進行徵收，但仍不能擋住房價上漲的趨勢。

內地製造業成本堪比美國

郎咸平表示，美國經濟已經領先所有國家回暖，製造業復甦。但中國經濟卻與美國相反，製造業遭遇空前的產能過剩危機。此前政府的4萬億投資加劇了產能過剩的危機。如汽車原來12%產能過剩到十二後40%過剩、鋼鐵去年年底21%過剩，目前35%過剩，其他如不銹鋼60%過剩、風能發電70%過剩，玻璃93%過剩……此外，隨着稅費、勞動、資金等成本的高企，中國的製造業成本堪比美國。不少歐美的中高端製造業企業開始從中國回流至美國，低端的製造業企業開始遷往東南亞等地。

房產稅或採「杭州模式」

同時，郎咸平預測，三中全會之後房產稅可能在全國全面鋪開，但徵收將很可能採用杭州模式。所謂房產稅的「杭州模式」，其核心是指存量不徵稅，增量徵稅，並在此基礎上以家庭為單位劃定人均60平方米的免徵面積。稅率分為兩檔：一般的普通住宅，以交易價格0.4%的稅率徵收；而對於房價超過區域樓市均價兩倍的物業，徵收的稅率將翻倍，按照0.8%來收取。但郎鹹平表示，房產稅並不可以殺住房價的上漲，估計地方政府會出手托市，短期房價仍會漲，但房價的持續上漲會造成貧富差距更大，造成嚴重的社會矛盾。

深圳房貸新政 公寓受捧住宅遇冷

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道) 中國人民銀行深圳中心支行近日將深圳二套房首付比例由原本的六成調高至七成。受此影響，商務公寓因不限購、不限貸受到市場追捧，而住宅開盤現場購房者觀望氣氛濃厚。

位於龍崗和鹽田兩個商務公寓昨日均開盤銷售，供應量一千餘套，一個均價2萬元(人民幣，下同)/平方米，另一個均價3.2萬元/平方米。其中位於龍崗的樓盤有近兩千人到場，鹽田樓盤實現300餘套開盤首日售罄，兩個小時售罄首推的200套，後又加推100餘套。開發商稱，房貸新政對商務公寓沒有影響，而目前投資客入市的需求又很強勁。

與商務公寓熱銷形成對比的是，受二套房首付提高至七成影響，在昨日下午兩點在洲際酒店開盤的某住宅項目開盤現場，購房者觀望氣氛濃厚。該樓盤位於羅湖蓮塘，首推360套68平方米至135平方米戶型，均價3.5萬元/平方米。而幾位有購買意向的購房者也表示，先過來看看，觀望一下，並不一定要出手。

住宅投資者待三中全會

來自羅湖的陳先生還向記者建議，如果是買來投資現在要謹慎，不如等到三中全會開完政策落定以後再做決定。另一個在等候期等候許久的王先生認為，首付提高到七成的確有影響，本來只準備六成的首期款，現在要多向朋友借點錢，但房價恐怕也不會跌。