



中原集團去年內地業務收益超過93億元，增幅60%。

中原收益134億 近70%靠內地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年內地與香港房產市場雖呈現不同局面，中原集團全年總收益仍達134億元，同比增長近20%，當中內地業務收益佔近70%，超過93億元，增幅達60%。另外，該集團訂下今年總收益目標為全年190億元，按年升42%。

今年目標190億升42%

中原集團主席黎明楷預期，今年整體房地產市場環境未必較2013年好，相信會保持持平，但隨集團各業務板塊的運作日漸成熟，今年190億元目標雖然有點高，但也是有機會達到。黎明楷補充，今年中原集團的目標及發展着眼點不是規模擴張，而是提升旗下各

公司的利潤率。去年中原集團於中國內地發展迅速，其中一手代理項目近3,000個，全年累計銷售額達3,304億元人民幣，累計促成之成交面積達4,405萬平方米，而二手銷售額亦達1,800億元人民幣。去年中原集團大陸區所促成之銷售總額，遠超中國內地房地產開發企業前三名銷售金額之總和。

至於香港地區業務表現亦跑贏大市，雖然去年香港區地產代理業務受政府推出辣招影響交投淡靜，但至年末部分發展商急於開盤，中原地產亞太區業務去年錄得佣金收益超過27.5億元。此外，利嘉閣地產去年總收益亦接近11億元。

中原集團目前員工總人數接近5.6萬人，其地方公司除在中國內地、香港及澳門三地外，已延至台北及新加坡等38個國家或城市，而代理項目更延至美國、加拿大、韓國、西班牙、英國、澳洲、塞浦路斯等國家。

夥拍英倫置業合作

英倫置業控股公司主席黃婉兒昨宣佈，該公司於香港開設其亞太區首個總部的同時，亦與中原地產代理公司簽署策略聯盟協議，顯示兩家公司將聯手合作，共同致力於發展與香港有緊密關係的英國市場物業項目。

屯門15地改用途建住宅

11幅供8000私宅 或納來年賣地表

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府致力開拓土地資源，最近將目標瞄向新界北一帶的綠化及社區用地，繼早前建議將大埔8幅地皮改作住宅發展後，昨日再大舉將屯門15幅綠化及社區用地改發展住宅，並適度提高地積比率，其中11幅私人住宅地可提供8,000伙，連同早前大埔的地皮，合共18幅用地共約12,190伙至12,620伙私宅單位可望加入來年賣地計劃內。

去年的施政報告曾提出檢討「綠化地帶」和「政府、機構或社區」用地，最近似乎已屆成熟階段。規劃署文件昨披露，建議對《屯門分區計劃大綱圖》進行15項修訂，主要將綠化及社區用地納入發展，當中包括11幅地皮會改作私人住宅發展，提供8,000伙，其餘4幅地皮則會作資助房屋，提供2,800伙資助房屋。

綠化社區地納入發展

事實上，日前規劃署才建議大埔區內8幅綠化及社區用地改劃住宅發展，涉及約1萬伙，撤除當中1幅作公屋發展的用地提供5,400伙，其餘7幅私人住宅地皮可供應4,190伙至4,620伙單位。上述屯門及大埔18幅私宅用地，合共可為市場提供12,190伙至12,620伙單位，順利通過城規會，將可望加入下年度的賣地計劃內，解決中短期土地供應。

據資料，屯門11幅擬作私人住宅用地，合共15.08公頃，當中兩幅屬較高

密度地皮，位於屯門中部第16區海榮路及第39區行將空置的培愛學校校舍用地，原本為社區用地，地積比率6/9.5倍(住用/非住用)。

屯門東5地擬增地積

其餘9幅位於屯門東的土地，當中5幅在大綱圖上已劃作中密度的住宅發展，現擬議增加地盤地積比率，由1.3倍增至3.6倍。據了解，5幅地皮約佔地6.49公頃(約69.86萬方呎)，以此計算，總樓面由之前90.82萬方呎，增加至251.49萬方呎，足足增加約160.67萬方呎樓面，較之前發展規模多了1.77倍。

其他4幅土地亦由綠化或社區用地改劃作住宅用地，當中以48區前掃管軍營(近管青路)用地規模最大，地皮面積達51.67萬方呎，建議4倍發展，提供樓面達206.67萬方呎。

公屋居屋各有2地發展

至於4幅擬作公營房屋發展的屯門地



政府一籃子改變屯門用地興建住宅，令該區短期內成為主要住宅供應地。圖為現正招標的屯門市地段第509號地。

皮，佔地合共2.66公頃，之前主要為社區用地。其中兩幅位於第54區，地積比率均為5/9.5倍，當中位於麒麟圍以西的會作公屋發展，另一幅與富街以北則會發展居屋。其餘2幅，地積比率6/9.5倍，位於第29區良景邨東北的地皮發展公屋，另一幅位於石排頭路及鳴琴路交界的則會發展居屋。此外，規劃署亦進行6項技術修

訂，包括把屯門第46區過時的靈灰安置所擬議用地改劃為「未決定用途」地帶。在該地的用途檢討及工程可行性顧問研究完成後，當局會進一步修訂該地的用途地帶。預料相關修訂將於短時間內交到城規會進行審議，並會考慮區議會的意見，若城規會通過，大綱圖會再有兩個月的公眾諮詢。

柴灣角街工廈全幢1.7億



荃灣維華工業大廈可補地價重建為一幢逾15餘萬呎的新型大廈。

香港文匯報訊 時近農曆年尾，投資物業市場在淡季中出現大額成交個案，荃灣柴灣角街11-15號維華工業大廈全幢以1.73億元易手。

重建概念 呎價媲美新廈

據了解，物業為舊式工業大廈，業主為廠家，業務經已北移至內地，剩餘之物業主要作為出租之用。按現樓面積4萬方呎計算，平均呎價4,383元，媲美同區荃灣海盛路新工廈TML廣場(舊稱億京廣場)。

第一太平戴維斯九龍銷售部主管蕭兆新指出，現時之大手物業投資買賣，要求物業本身擁有獨特之投資角度及可觀之投資潛力，方可得到買家留意，是次物業地盤面積達1.6萬方呎，可補地價重建為一幢逾15餘萬呎之新型大廈。

工廈買賣登記低迷持續

儘管市場新近錄得大額交易，利嘉閣(工商舖)地產卻表示，市道低迷格局未變，去年12月全港僅錄得189宗工廈物業買賣登記(主要反映2星期至4星期前市況)，雖按月增加16%，創近5個月新高，但按月登記量仍然未能突破200宗關口。

至於登記額方面，由於上月市場出現一宗價值高達4.82億元的長沙灣朱友蘭工業大廈全幢物業成交，帶動同期物業成交總值增加28%至18.90億元，增幅遠超較登記量。

據該行定期觀察的十個主要工業區來看，新蒲崗區表現最好，上月該區共錄得買賣登記10宗，對比11月的4宗增加1.5倍，成交總值則增逾4倍至約1.60億元。沙田區買賣登記則按月增加69%至22宗，成交總值則增加80%至約7,927萬元。

上月十大工廈買賣個案

物業	成交價(百萬元)
長沙灣永康街朱友蘭工業大廈全幢	482.0
新蒲崗六合街六合工業大廈地下A室	115.8
觀塘偉業街號美嘉工業大廈	
3樓A至B、D至E室	60.7
北角屈臣道海晏大廈A座地下A1至A2室	52.0
葵涌梨木道達利中心4樓01室	49.0
葵涌梨木道達利中心4樓02室	49.0
九龍灣臨興街美羅中心1期2樓11室	26.1
香港仔漁豐街大洋工業大廈19樓A至B室	25.8
觀塘觀塘道美亞工業大廈6樓C室	25.0
葵涌葵豐街都會坊25樓01至07室	23.9

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

星灣成票王 收票破6千



恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，迎海·星灣有客一次過入3張票。

超額登記33.2倍，成為一手住宅銷售新例下新盤票王。該盤於今日下午8時截票。

或周日公布加推安排

林達民表示，迎海·星灣首批175伙於昨日下午4時已累收5,200票，超額登記28.7倍。不過，他強調，成為新盤票王並非賣樓目標，該盤會於周五進行抽籤，料會分時段分批進行揀樓，首批揀樓籌碼約200個至300個，會保持良好揀樓秩序。

儘管反應理想，他指出，現階段不作加推，以便周日可揀樓。而為免時間太短，退還手續太複雜，有可能於周日才公布加推安排。

DIVA高士台收票超額

至於北角DIVA首批36伙亦收逾130票，超額登記2.6倍，此盤亦於今日下午截票。發展商長實昨加推18伙，平均呎價24,242元，扣除最多25%優惠後的平均折實呎價18,182元，實用面積由506至739方呎，2房入場1,160萬元，折實入場費870萬元，3房入場1,703萬元，折實入場費1,277萬元，於周日

下午3時以先到先得方式推售。嘉里於西半山高士台首批50伙亦錄約120票，超額1.4倍。其他新盤方面，灣仔匯匯昨售出1伙。

私宅樓花按揭急升75%

另一方面，發展商去年第四季加快推售新盤，令樓花按揭需求明顯增加。中原地產研究部指出，去年12月登記私人住宅樓花按揭合約609宗，按月急升75%或260宗，創半年新高之餘，並預期數字繼續高企。

上月登記私人住宅現樓按揭合約3,135宗，扣除樓花項目入伙承造按揭及一手現樓項目如譽·東及濠岸8號等，該行估計二私入住宅現樓按揭約有3,000宗，較上月減少100宗。數字是近22個月的新低。另外，登記居屋、夾屋、租置計劃按揭合約720宗。

12月登記樓宇按揭合約(不包括樓花)有4,397宗。中銀承辦781宗，佔17.8%，至於匯豐、恒生及渣打分別有727宗、706宗及557宗，佔有率16.5%、16.1%及12.7%。

樓價跌幅 豪宅慘過中小盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年樓價先升後跌，差估署昨日公布樓價指數，去年11月錄得245點，按月微跌0.12%，連續3個月下跌，累積下跌0.53%。各類型單位全面下跌，當中1,076方呎至1,722方呎大面積單位繼續為跌幅最大的類別，按月跌達0.72%，1,075方呎以下的中小型單位跌幅則僅0.12%。雖然樓價回落，但統計全年樓價截至11月依然錄得升幅，全年暫升7.64%。

樓價指數三連跌

業內人士指，雖然差估署樓價指數只是微跌，但實際跌幅相信較大，因為近月多個新盤發售，不少卻只計算其帳面售價，未將樓價折扣計算入內。翻查市面上一統計數據，甚至與差估署的統計有頗大出入。以美聯為例，最新12月實用面積計算的平均呎價報8,902元，與2月高位9,191元相比下調約3.1%，而全年升幅亦收窄至僅約2.7%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，今年發展商將持續推新盤優惠，樓市焦點仍會集中一手盤。而辣招未撤之下，二手市場交投持續呆滯，業主若想把功賣出單位，叫價方面

可能需要作出讓步，二手樓價或因此進一步調整。然而，雖然美國啟動退市，但本港按息實際上未升，息口仍然低企，二手業主賣樓壓力不大，故樓價跌幅不會太大，料短期內二手樓價有5%至10%下跌空間，而全年樓價有機會將自2008年後首度下調。

至於租金方面，11月整體按月上漲0.38%，但較前月的0.45%升幅收窄，而租金上升主要受1,076方呎以下中小型住宅帶動。私人住宅落成量方面，至11月底落成量為7,923個，只及全年預測13,551個的58.5%。

星堤業主蝕25萬離場

另外，美聯物業吳鵬雄表示，該行剛促成一宗掃管筭星堤1,583呎呎戶成交，業主受新盤價格低開影響，不惜大減180萬元蝕讓沽貨，連車位以1,800萬元成交。單位為星堤3座中層D室，實用面積1,583方呎，四房雙套間隔，原業主叫價1,980萬元，後願意大減180萬元至1,800萬元成交，折合呎價11,371元。買家為同屋苑租客，而原業主於2011年6月以1,755.6萬元購入物業，並於2012年1月以70萬元購入車位，是次帳面蝕25.6萬元。

調查：八成人料政府不撤辣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日表示，美國退市下，物業資產價格會因游資減少而逐步下跌，但在低息環境下，用家入市意慾將較回升，料今年工商舖整體市場將價跌量升。

黃漢成：工商舖價跌量升

美聯工商舖資料研究部就辣招意見，以及今年工商舖市場展望進行網上及電郵調查。調查成功訪問534人，其中512人參與關於辣招意見投票，有八成人認為今年政府撤招無望。黃漢成指出，截至去年11月20日舉行的立法會會議中，議會仍未通過「辣招」議案，亦有議員提出修正案，可以預見，至少今年上半年，工商舖仍會受辣招影響。是次研究部並對工商舖今年

價格走勢進行調查，其中網民對工廈價格調查反應最踴躍，共534人回答今年工廈價格走勢問題，當中37%人認為今年工廈價格將下跌，而25%認為工廈價格將維持平穩，至於商廈價格，共498人投票，近40%人認為商廈價格今年續跌，而近33%預期持平。舖位價格調查的472人當中，41%人預料舖價上升，25%持平。

黃漢成指出，回顧過去一年，在雙倍印花稅辣招打擊下，工商舖價格仍錄得升幅。指標工廈平均價格共上升9.6%，指標甲級商廈平均價格共跌4.4%，指標乙級商廈平均價格共升4.8%，一線街商舖平均價格共升12.2%。展望今年，工商舖價格將輕微調整，價格回落刺激投資量上升。

H&M旗艦店駐銅鑼灣 月租料千萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)國際名牌時裝店持續擴充，前年一度因ZARA「瘋價」逼走中環旗艦店的H&M剛落實與恒隆地產(0101)簽訂租務協議，落戶銅鑼灣恒隆中心開設其於亞洲首間及最大型的全球旗艦店。市場人士估計，此舖位月租料達1,000萬元。

據了解，H&M新店將於恒隆中心佔地4層，面積達4.6萬方呎，預計2015年夏季開幕。恒隆地產董事一租務及銷售陳家岳表示，H&M旗艦店將進一步加強旗下銅鑼灣零售及消閒熱點的大規模革新計劃。

佔用恒隆中心四層

H&M網頁介紹，該公司現時在香港共有12家分店，只有一間在港島區。世邦魏理仕香港商舖服務部資深董事連志豪表示，大面積商舖在市場罕有，不少外國品牌尤其是H&M這類fast fashion(快速時尚)品牌都想租用大面積的商舖，在銅鑼灣落戶對其是很好的擴充。他又估計，H&M是次租用恒隆中心的月租或達1,000萬元。

據該行發表的研究報告顯示，香港的核心區舖租遠遠拋離第二位，繼續位列榜首(每年每平方米4,333美元)。