

匯城集團大廈蝕42萬轉手



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對政府辣招、銀行收緊按揭信貸，加上荃灣區近來有多幢新型工廈陸續落成，有個別投資者選擇蝕讓離場，其中月內將入伙的青山公路403至413號匯城集團大廈中層戶便錄帳面蝕讓約42萬元個案，相關蝕讓個案預料繼續出現。

中原(工商舖)工商部副營業董事張小鳳表示，該中層D室蝕讓單位面積1,461呎，成交價約506萬元，

呎價約3,463元。據了解，原業主早前以547.8萬元向發展商一手買入，今番易手，帳面蝕讓約42萬元離場，蝕讓幅度近7.6%。新買家為荃灣區內實業家，有意購入以長線收租，估計按現時市場呎租價約15元計算，每月租金收入約2.2萬元，回報率4.5厘。

匯城集團大廈屬億京旗下工廈重建項目，於2011年開始

拆售，當時曾吸引大批活躍工廈市場的投資者，物業更於短短數月間沽清單位，平均呎價約4,000元。資料亦顯示，該廈曾錄得個案，其低層B室，面積約1,875方呎，上月以約600萬元沽出，折合呎價約3,200元，原業主則於2011年以641.3萬元購入單位，兩年間帳面蝕讓約41.3萬元。

永旺行單位低價售出

另外，美聯物業指出，位於油麻地彌敦道557-559號之永旺行剛以585萬元售出一個中層單位，單位面積約1,050呎，折合每方呎5,571元。翻查永旺行之成交紀錄，對上一宗為2013年1月成交之5A室，單位面積同為約1,050呎，成交價724.5萬元，折合每方呎6,900元，跌幅接近兩成。

北京道地庫索租40萬

其他工商舖買賣租賃方面，萊斯物業藍江表示，獲業主委託放售位於葵涌葵豐街華豐工業中心1座低層單位，面積約2,953呎，業主意向價788萬元放售，平均呎價2,688元，市場平均呎租價10元。此外，利嘉閣(工商舖)李維明指出，尖沙咀北京道53至63號地庫，面積約4,500方呎，業主意向租金400,000元。

全港摸貨上月3宗持平

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，工廈「摸貨」買賣單月登記量連續半年低見個位數水平，綜合土地註冊處數據所得，2月全港僅錄3宗買賣登記，與1月相同，單月登記量創2004年來次低；成交總值僅634萬元，按月急挫54%。

屯門工廈14天摸高25.5%

月下降27.6%及30.7%。

按大廈統計，上月錄得最多工廈單位登記宗數的是荃灣海盛路3號TML廣場，錄得4宗，總值480萬元。其次是九龍灣宏冠道6號鴻力工業中心，錄得3宗，總值600萬元。黃竹坑香葉道4號怡達工廈則位列第三，錄得2宗，總值350萬元。

上月工廈「摸貨」登記個案

物業	出貨價	帳面錄利(%)	持貨日數
荃灣「DAN6」低層K室	232.8萬元	32.8萬元(16.4%)	232日
屯門好景工業大廈中低層24室	219.0萬元	19.0萬元(9.5%)	97日
屯門德雅工業中心C座高層05室	182.0萬元	37.0萬元(25.5%)	14日

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商舖)

嘉里本港物業生意減34% 全年純利131億 核心純利少6%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 本港樓市過去年多一直受辣招影響，一、二手交投處死寂，疲弱表現陸續反映在房企業績中。嘉里建設(0683)昨公布去年度業績，期內香港物業營業額約81.3億元，減幅達34%。同時，在樓市不景氣下旗下中半山豪宅個別單位大減租金吸客。然而，公司對本港物業銷售看法仍具信心，今年本港物業銷售目標65億元，按年增加10億元或18%。

截至去年底，全年純利按年雖大增89%至131.54億元，但當中包括44.16億元物業重估收益，以及分拆嘉里物流(0636)而錄得43.25億元利潤，撇除上述收益後，核心純利為44.13億元，按年減少6%。公司每股盈利9.13元，派末期息0.55元，全年派息共90仙，按年少半成。

資產負債比率升至31%

期內，營業額按年減少8.2%至139.69億元；內地物業部錄得營業額按年增108%至58.4億元；香港物業則錄得營業額81.3億元，降34%。截至去年12月31日止，資產負債比率為31%，較2012年底的22.4%增8.6個百分點。

公司聯席董事總經理何述勤昨表示，



■左起：嘉里建設執行董事陳惠明、聯席董事總經理何述勤、董事長黃小抗、聯席董事總經理錢少華及首席財務主管王志剛。

記者張偉民攝

內地銷售目標55億微增

與此同時，嘉里今年內地銷售目標為55億元，按年微增3億元。另一聯席董事總經理錢少華預料，今年內地樓市走

勢與去年相若，看不到減價趨勢。而近日人民幣匯率大幅波動，首席財務主管王志剛指，公司逾半資產位於內地，現時以自然對沖方式應對匯率變化，暫不改變策略。

嘉里建設昨收報22.75元，跌0.5元或2.15%。

長實金朝陽新盤月內登場

跟着。

一手住宅物業銷售條例禁止賣方在提供發展項目中一手住宅物業的售價的價單的首日之前，向任何其他人探求對該等物業的任何型式的擇購樓意向。賣方如違反有關要求，即屬犯罪。此外，任何本意是促銷受條例規管的一手住宅物業的文件或資料，均受條例有關對廣告的要求的規管，包括廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。

樂融軒特色戶短期推

此外，如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須說明該事。根據條例，任何人違反條例對廣告的要求，即屬犯罪。任何人士作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。

香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍表示，筲箕灣私人住宅「樂融軒」自開售至今已售超過六成可供出售單位，現剩餘8伙兩房單位及65伙三房單位，至於兩個特色單位的銷售安排會因應市況於短期內公佈。該盤今日起於港島英皇道1063號7樓設置全新展銷廳會開放給公眾人士參觀，而位於九龍青山道東景大廈的售樓處及示範單位亦將繼續開放。

其他新盤方面，灣仔蘿蔆匯及西半山高士台昨天各售出1伙。另據一手住宅物業銷售資訊網顯示，置地大坑上林亦於昨日沽1伙，為2座52及55樓複式A室，成交價5375.3萬元。發展商同時推出修訂價單，當中車位優惠由首3名買家擴展至所有買家均可以用50萬至80萬元購入價值由85萬至140萬元之間的車位。

鹿茵山莊減300萬沽出

1,970萬元購入上述單位，轉手賬面仍賺約22%。

新葵芳花園扣20萬SSD

中原許偉業表示，新葵芳花園有業主看淡後市，連SSD沽貨。單位為新葵芳花園A座中層2室，實用面積415方呎。原業主2012年9月以348萬元買入單位收租，其間見市況持續轉差，樓價由高位回落，新近又有雙辣招通過、地皮流標等消息，看淡後市，遂連SSD以402.2萬元沽出單位，實用呎價9,692元。原業主持貨1年半，扣除20.11萬元SSD，賬面獲利34.09萬元，料扣除其它相關支出，僅微利離場。

此外，祥益地產助理營業經理黃肇雯表示，部分放盤業主願意擴闊議幅，減價盤湧現，令本月天水圍區不論私樓及居屋的成交均轉活，當中嘉湖山莊在本月上半月的成交已超越上月全月。

嘉湖累計成交超上月

黃氏稱，過去周末嘉湖山莊1期(樂湖居)連租約戶錄得一宗區內投資客「不睇樓」成交個案，成交單位為6座中層G室，實用面積548方呎，原業主累積減價達36萬，以實用面積計算平均呎價為5,365元，低市場價約3%成交。

黃氏續稱，居屋天盛苑方面亦錄得區外首置上車客成交個案，成交單位為H座中層1室，實用面積650方呎，三房兩廳兩廁。上述買家以公屋換取綠表資格，以259萬(居二市場價)購入上址作自住，以實用面積計算平均呎價為3,985元，屬市價。



資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市氣氛低沉，流標效應持續，業主料後市「跌多過升」，二手市場出現多宗辣稅貨離場、減價個案，鹿茵山莊有業主由2,700萬元開價，一直減至2,400萬元沽售，減幅高達11.1%。新葵芳花園則有業主在SSD未到期即急放盤，寧願微利止賺離場。

鹿茵山莊位置鄰近流標的白角地皮，受消息影響，造價一跌再跌。中原鄧穎堅表示，鹿茵山莊2座高層相連戶，實用面積2280方呎，業主原先開價2,700萬元，早前見豪宅市道淡靜，已願提高減幅，再受流標消息影響後，最終大幅減價300萬元或11.1%，至2,400萬元連三個車位沽出，實用呎價10,526元。但原業主於2010年3月以

天俊估值白石地27億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本周五馬鞍山白石及坪洲教育路地皮截標，為上周大埔白角地皮流標後再次賣地，天俊測量師行執行董事張楚然表示，白石地皮位置於迎海北面，可建樓面約430,560方呎，日後可享開揚海景，相信可吸引大型發展商入標競投，估計約27.8億元，樓面地價料約6,457元。同日截標的另一幅坪洲地皮，可建樓面約14,063方呎，地皮位置遠離市區，交通不便，故估價約2,200萬元，樓面地價料約1,564元。

另外，消息指港鐵將軍澳第86區第4期(約1,600伙)將於本周招意向。

鄉村買賣117宗跌17%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受農曆新年影響，買家多採取觀望態度，2月新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得117宗，總值3.31億元，按月分別下跌17.6%及19.3%。

在新界區五個傳統村屋林立區(包括大埔、元朗、西貢、屯門及沙田)，2月合共錄得100宗，較1月的109宗下跌8.3%。其中，元朗區錄41宗村屋買賣登記首居。

合景泰富賺27.5億增派息

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 內房企合景泰富(1813)昨公布，截至去年底，錄得純利27.5億元(人民幣，下同)，按年升14.27%；每股基本盈利71.29仙，派末期息12仙，全年共派息21仙，較2012年增派5仙。期內營業額271.91億元，增長24.1%，毛利率13.7%，增加1.3個百分點。

業績記者會臨時取消

中國建築昨收報11.96元，單日漲近4.7%或0.54元。值得一提的是，該公司原定於昨日下午召開的業績記者會，突然臨時取消，公司公關解釋「中國建築多位董事因有重要項目進行談判」而取消記招。

簽新合約455億 港佔40%

據公司業績公告指，截至去年底止，銀行存款為81.16億元，總借款為126.37億元，淨借貸比率則由2012年底的24%，升至27.5%。同時，公司去年承接新工程28項，共計應佔合約額約455.26億元，其中香港、內地、澳門市場各佔39.3%、50.6%及6.1%。

此外，今年首兩個月新承接項目14項，合約額共211.57億元。公司展望內地經濟雖呈增長放緩態勢，但保障性住房投資建設市場熱度未減，國家於「十二五」期間完成3,600萬套保障性住房的目標任務，前3年已完成三分之二，本年有望開工700萬套以上。

至於香港建築市場，在新的房屋供應目標下，港府平均每年將提供約兩萬個公屋單位和約8,000個居屋單位，政府亦會按新供應目標提供可興建私人住宅單位的土地，屆時區內將會有更多大型項目推出，但由於人力資源持續短缺，成本增幅大於通脹仍為行業未來主要風險之一。

龍湖獲逾29億元銀貸

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 龍湖地產(0960)昨宣布，自銀行財團獲得1.25億美元及19.5億港元(合計約29.5億港元)的五年期可轉讓定期貸款信貸融資。公司指，在本月14日與7家本地及國際銀行簽訂有關融資方案，包括恒生、東亞、匯豐、工銀亞洲、招行香港分行、渣打及中信國際，年利率為HIBOR加310點子。

公司並稱，此為內房企業今年以來獲得的年限最長、金額最大的一筆銀團貸款。