

# 匯城集團大廈蝕42萬轉手 屯門工廈14天摸高25.5%



■葵涌華豐工業中心1座低層單位以788萬元放售。

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，相關蝕讓個案預料陸續出現。

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叫價約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，該廈曾錄蝕讓個案，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。

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%。

## 全港摸貨上月3宗持平

儘管上月工廈「摸貨」成交疏落，不過投資者皆獲不俗回報，獲利成功率100%，其中屯門德雅工業中心C座高層05室，投資者於今年1月初以145萬元購得物業，持貨14天後再以182萬元「摸出」，帳面獲利高達37萬元或25.5%。周滿傑指出，外圍經濟出現經濟動盪，加上中長期息口回升的預期已現，投資者未敢貿然入市，故此目前只憑微薄的用家力量支持大市，所以相信未來半年的每月「摸貨」登記難望突破個位數困境。

## 工廈車位買賣5個月新低

另一方面，中原地產研究部指出，2月工廈車位買賣合約登錄得21宗及2,631萬元，同是2013年9月份錄得17宗及1,808萬元後五個月以來最低，按

月下降27.6%及30.7%。

按大廈統計，上月錄得最多工廈車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號怡達工廠大廈則位列第三，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，

今年中港物業銷售目標為120億元，較去年實現銷售107億元僅增加逾12%。其中，今年本港物業銷售目標為65億元，按年增加10億元或18%。他續指，年初至今銷售已達約20億元，未見銷情較去年遜色，又認為本港一手供應量少於吸納量，有信心達標。

對於早前大埔白石角地皮意外流標，何述勤認為，今年的賣地結果參差，亦有地皮以高於預期價格批出，不應以個別地皮去定論整體趨勢。現時嘉里手上資金約逾200億元，公司會視乎個別情況來決定投地策略，並估計今年樓價平穩。

對於有報道指嘉里旗下中半山收租豪宅Branksome Crest劈租逾兩成，何氏承認有個別單位減租，強調並非全部單



■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

位。他指，租金升跌是預料之內，認為「無特別分析的需要」。

## 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，現時以自然对冲方式應對匯率變化，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

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）3月下旬新盤再度爭相出擊，長實於長沙灣丰滙今日開放示範單位予傳媒參觀，市場估計有機會短期內開價，爭取月內推售；至於金朝陽於銅鑼灣書館街的樓花盤亦於今日命名，消息指項目有機會於月內開售，實用面積約310方呎起。房協於筲箕灣樂融軒2伙特色戶的銷售安排，亦會因應市況於短期內公佈。

## 銷監局跟進丰滙認購

對於懷疑有地產代表違規銷售丰滙，在有關發展項目價單未公布前安排登記認購，一手住宅物業銷售監管局昨回覆查詢時表示，一手住宅物業銷售監管局會調查跟進，亦會把有關情況告知地產代理監管局同步

跟進。

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，向任何其他人士探求對該等物業的任何型式的採購樓意向。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，該廣告須述明該事。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佈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，灣仔驕滙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140萬元之間的车位。

## 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，為上周大埔白石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，故估值約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份(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宗村屋買賣登記居首。



■鹿茵山莊位置鄰近流標的白石角地皮，造價即時下跌。

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，鹿茵山莊錄有業主由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石角地皮，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3個車位沽出，實用呎價10,526元。但原業主於2010年3月以

## 內房訊息

### 借殼金豐 綠地注655億資產

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）內房龍頭綠地集團計劃透過向金豐投資注入655億元人民幣資產，借殼於A股上市。據《彭博》昨報道，金豐投資提交給上交所的一份公告顯示，金豐投資將以全部資產及負債，與上海地產集團持有的綠地集團等額價值的股權進行置換，並向綠地集團全體股東非公開發行A股股票購買其持有的綠地集團股權。

在上述資產置換和發行股份購買資產交易完成後，金豐投資將擁有綠地集團100%股權，計劃尚需獲得監管機構批准。金豐投資向上海地產集團購買的股權當中，為其所持綠地集團股權在資產置換後的剩餘部分。

事實上，綠地集團董事長張玉良曾於年初提及綠地借殼金豐投資登陸A股的計劃，直言有望上半年完成，並爭取將大部分資產注入，目標是整體上市。張玉良又指，未來上市之後，綠地控股的一系列財務數據將優於行業平均水平。綠地目前的利潤率在一成至一成半，但由於以高槓桿運作，淨資產回報率一直保持在20%以上。

綠地集團為上海市國有控股特大型企業集團，交易完成後，綠地將變身成為上海市國資系統中的多元化混合所有制企業。

### 中國建築多賺30%息12仙

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中國建築（3311）昨公布，去年全年純利增30.1%，至27.72億元，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，公司公開解釋「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。

### 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%；每股盈利95分；派末期息29分，大增近一倍。毛利率為36.2%，2012年為36.5%，大致持平。

期內，集團收入94.68億元，按年跌2.15%；負債比率由2012年的63.5%跌至去年底56.3%。主席孔健岷表示，今年期望陸續推出眾多全新項目，如北京領峰、世茂維拉、上海萬景峰、廣州天峻等。同時亦會陸續推出現有在售的24個項目的後續期數。

### 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29.25億港元）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。