

辣招打殘美聯 全年勁蝕2億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對政府連番推出「辣招」，令香港物業交投創23年新低，美聯集團(1200)公布，去年度業績由盈轉虧，蝕2.04億元，去年同期為獲利2.5億元，每股虧損28.42仙，不派末期息。期內，公司營業額33.44億元，按年跌14.49%；資產負債比率由前年的0.61%升至27.76%，主要由於銀行計息及其他借貸增加所致。

債多粥少 租金支出升

美聯表示，地產代理行業於去年面對數十年來最困難的營商環境，香港物業交投創23年新低，物業買賣註冊量因政府不同的印花稅的打擊下跌38%至7.503萬宗，本地持牌代理行總數卻逆市增加至6,321間，平均每間代理行每年僅促成11宗成交，較2010年辣招推出前的29宗，急跌逾60%。相反，2008至2013年5年間，零售樓宇租金升逾50%，與2003到2008年間租金升約27%有天壤之別。在低成交與貴租兩面夾擊下，地產代理行業面臨前所未有的窘局。

集團主席黃建業指出，集團透過措施如縮減本地分行及員工以節省支出，個人作為主席亦已於去年8月底主動減少酬金，但去年營運成本仍然因競爭劇烈，成本壓力上漲及內地業務擴張而增加，如租金支出大幅上升29%。

他指出，房屋政策已成為影響香港物業市場主要因素，相信在短期內仍會持續。由於發展商加快推盤，樓價在軟着陸及繼續下跌，於今年1月及2月住宅價格錄得1%至2%跌幅，預期資產價格會向下調整。

樓價跌幅或增至15%

美聯預期，隨著美國加息退市，樓價達臨界點，全年跌幅極可能增至10%至15%，但二手業主沒有意欲急售物業及換樓，二手交投會持續萎縮，而發展商為鼓勵置業人士入市而提供回贈等優惠，令一手表現相對穩定。該行並預期，今年整體樓宇總成交金額約為4,100億元，貼近2008年水平，在最差情況下，全港將有多達30%代理行倒閉，重回2008年的約4,000間水平。

面對競爭越趨激烈的市場環境，集團副主席黃靜怡稱，為擺脫二手困局，集團把發展重點放在新盤銷售之上，並已訂立為期3年的「美聯變革」，包括重整人力、提升生產力、減省流程、革新佣金、分行檢討及提升士氣。

美聯近年經歷多番人事變遷問題，黃靜怡引用李白詩句「兩岸猿聲啼不住，輕舟已過萬重山」，寓意清者自清，無視流言蜚語攻擊，相信時間可證明一切。

中原樓價指數11周新高

香港文匯報訊 中原城市領先指數CCL最新報118.42點，環比升0.14%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報117.73點，環比上升0.11%。二十大指數同創11周新高，並連升二周，CCL累升1.06%，CCL Mass累升1.23%。

未反映流標地因素

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，兩大指數連續上升，主要反映之前政府啟德的三塊地以高價售出，短暫利好樓市。雖然CCL及CCL Mass連續兩周上市，但升幅明顯收窄。而且，指數未反映大埔白石角地皮流標，以及馬鞍山白石地皮低價售出，兩個不利樓市因素勢將抵銷啟德地高價售出的利好作用，未來或會拖低樓價指數走勢。

四區大型屋苑指數方面，港島區指數報127.38點，創3周新高，按周升0.57%，結束二周連跌。新界東區指數報120.07點，創13周新高，升0.04%，二周共升1.16%。新界西區指數報98.98點，創5周新高，升1.07%。九龍區指數報117.40點，按周跌0.88%。

周末預約睇樓持平

由於樓市利淡因素尚存，本周末中原地產十大屋苑錄660組預約睇樓，微升0.8%，睇樓量持續橫行。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤推售步伐未有減慢，價錢亦貼近市價，而且提供多項優惠，以及遍佈港九新界。同時，市場充斥負面因素，先有白石角流標，本周馬鞍山白石地以市場下限價批出，反映樓價下調大局已定，促使二手業主擴大議價空間，用家近日亦積極於二手市場睇樓，主力尋覓減價急售盤入市，令二手交投氣氛尚好。

康城4期傳每呎補價2051

改招標條款 分紅比例定生死

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）港鐵(0066)將軍澳日出康城4期項目昨日起開始招標，市傳項目補地價約27億元（未計及建築費及分紅），相當於每平方米呎樓面地價2,051元，較2007年第三期繳藍天項目低近一成半。

然而，市場關注該項目會否繼天水圍天榮站後成為年內第二個流標的鐵路項目。有測量師指出，早前接獲17份意向書，多間大型發展商亦有參與，估計流標機會不大，但相信項目涉資龐大，料入標數量不會太多。

傳聞補價第三期一成半

港鐵昨表示，項目將於4月28日截標。消息指出，項目補地價市傳約27億元（未計及建築費及分紅），即每呎樓面地價2,051元左右，較2007年第三期繳藍天項目的2,400元低近一成半。但據了解，港鐵不會以「一口價」簡單讓發展商一次性以項目補地價連同投資額計算出價，而是要求發展商在支付入場費和補地價外，還要向港鐵作出分紅安排。

相比之下，本年初第二期流標的天水圍天榮站項目的招標條款當中，是由發展商自行提出合理地價，前期工程由港鐵負責，更不設分紅比例，但港鐵有權按項目當時市價1.6倍回購全幢物業。

中原測量師行執行董事張競達表示，日出康城項目早前接獲17份意向書，多間大型發展商亦有遞交意向書，反應合乎市場預期，可見發展商對該項目具一定興趣。同時，區內未來新盤供應充足，且近日樓市氣氛平平，預計發展商出價傾向保守，「留力」吸納其他優質地皮，加上項目涉資逾20億元，金額亦不小，令中小型發展商卻步。



發展商競投將軍澳日出康城第4期時，料需向港鐵作出分紅安排。資料圖片

項目涉資大 料標書不多

資深測量師陳東岳指，項目質素理想，可減輕地價下調壓力，預算財團出價不會特別進取，但估計項目流標機會不大，只是由於涉資龐大，入標數量不會太多。

將軍澳日出康城四期地皮，位於項目二期領都旁邊對開空地，位置近海，可建四幢約50層高分層住宅，提供約1,600個單位，涉及總樓面達131.6萬平方呎。項目剛於周三（26日）截收意向，共獲17份意向書，市場反應不俗，由於項目臨海並具規模，成功吸引多家大型財團如長實(0001)、新地(0016)及內房企萬科入意向書。

會德豐百億賣樓額達標

觀，不過「樓價升跌，好難估」。他又指，近日成交的地皮屬市價，公司購地需視乎銷售情況，認為合理價位會入標。

全年純利169億跌37%

會德豐昨公布截至去年12月底止全年業績，錄得純利169.54億元，按年跌37.06%；每股盈利8.34元。派第二次中期息65仙。純利下跌主要由於投資物業重估盈餘淨額較低，若不計入投資物業重估盈餘及特殊項目，期內核心盈利為78.22億元，按年升7.6%。營業額350.71億元，按年升5.88%。

會德豐去年香港物業銷售額為100億元，較2012年增加45%，達全年目標；已預售但尚未確認入賬的銷售額累計為111億元。吳宗權表示，今年公司將會推售三個項目，包括柯士甸站「The Austin」第二期、港島西高街兩個住宅項目及九龍灣商業項目「One Bay East」東座。今年銷售目標為100億元，與去年相同。

集團負債淨額與股東權益比率為30.3%，若不計入會德豐地產新加坡及九倉(0004)的負債淨額，會德豐去年底負債淨額與股東權益比率為21.1%，按年升7.7個百分點。董事兼財務監督李偉中表示，明年底前到期的債務雖涉71億元，而公司於今年首季已償還逾30億元，加上預計今明兩年的銷售回款達56億元，因此並無資金壓力。

將軍澳項目延明年售

另外，被問到原先預計今年推出的將軍澳項目為何押後至明年，吳氏稱，推售時間取決於預售樓花同意書的審批進度，故保守推測明年推售。他又指，於區內擁有四幅土地，平均每呎地價成本為4,200元，建築成本約4,000元，認為成本合理，未來推盤部署會因應市場情況調整。

集團現時本港土地儲備為790萬方呎，並預計未來數年的主要資本性與發展開支承擔為1,003億元。



吳宗權首次以會德豐主席身份主持業績會。黃子慢攝

香港文匯報訊（記者 黃子慢）本地樓市持續受到政府政策干擾，地皮流標情況接連發生，首次以會德豐(0020)主席身份主持業績會的吳宗權指，雖然本港樓市受「雙辣招」影響，但對樓市中長期前景仍然審慎樂觀。

丰滙30%二按 今日傳加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長沙灣丰滙首批連加推共216伙昨晚7時截票，消息指累收逾5,300票，超額登記23.5倍，凍結市場資金近8億元，為去年4月底一手住宅新盤新例實施以來的第二高登記新盤，單位於今早推售。同時，長實經絡為丰滙3房買家提供最高30%樓價(或最高按揭貸款額300萬元)的二按，不設名額。

216伙今早售 有機會一鋪清

長實高級營業何家欣表示，入票者中，一半來自九龍區換樓客，新界區準買家亦上升至30%，主要來自青衣、葵涌、屯門等，集團有機會於日內公布加推單位。消息指，長實安排紅磡置富都會商場作售樓工作，上午開始安排已登記人士到場登記及抽籤安排揀樓次序，市場估計今日有機會沽清。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯耀稱，本港樓價自去年起出現輕微調整，令不少置業人士重新燃入市興趣，加上新盤造價與二手市場收窄，新盤吸引力明顯增加。不過礙於新盤涉及銀碼較大，加上受多項樓市管理措施限制，如只有價值400萬元或以下的物業才可申請九成按揭，變相壓抑400萬元以上物業的購買力，令置業人

士入市難度增加，影響換樓市場動力。據了解，長實經絡為丰滙3房買家提供最高30%樓價(或最高按揭貸款額300萬元)的二按，首2年按揭為P-0.5%(目前為4.75%)，第3年為P+1%。

事實上，市場上對高成數按揭產品存在需求，從金管局公布之最新數據可見，新批出按揭涉及二按計劃的貸款顯著急升，2月錄得143宗，涉及貸款額達6.09億元，按月分別上升14.4%及21.1%，貸款額更創2008年1月後新高。

美聯物業住宅部行政總裁郭少明表示，由於新盤提供稅項優惠及按揭優惠安排，加上訂價往往吸引，故不少買家傾向選購一手物業。資料顯示，截至去年第四季為止，新盤溢價已由去年第二季最高的20.6%下降至去年第四季近乎「零」水平，僅錄得0.2%，在目前二手業主叫價回落幅度有限情況下，一手盤吸引力顯著增加。

買家傳2.5億掃兩層24伙

其他新盤方面，新地於元朗爾巒昨日推售27伙特色戶，售出25伙，市傳有一位來自貝沙灣盧姓業主以折實價約2.5億元買入爾巒3幢「名門望族」，合共24伙，連同早前她已購入4個泳池特色戶，總購入價約3.4億元。消息指，連同其他已公布價單的單位，爾巒昨日共售出31伙。

太古地產於鰂魚涌西灣臺MOPUNT PARKER RESIDENCES 昨推售新一批28伙，只售出2伙，分別為5E及18E室。太古地產發言人表示，截至昨日為止共累售37個單位，套現約11.5億元。嘉里於西半山高士台售出2伙。



長實何家欣(右二)、美聯郭少明(左二)、郭玉滿(左一)及經絡按揭張顯耀介紹為丰滙推出30%二按。記者梁悅琴攝

一手新例實施以來新盤登記票數

樓盤	首推單位	截票日期	收票	超額登記
馬鞍山迎海·星灣	173伙	9/1/14	逾8,000	45.2倍
長沙灣豐滙	216伙	28/3/14	逾5,300	23.5倍
屯門站瓏門2期	120伙	16/12/13	4,950	40.25倍
灣仔糖匯	220伙	26/11/13	4,483	20.4倍
元朗爾巒	85伙	21/2/14	3,565	40倍
東涌昇薈	318伙	27/11/13	3,213	10.1倍
元朗爾巒	62伙	17/2/14	3,177	50倍
尖沙咀THE AUSTIN	185伙	24/10/13	約3,100	15.7倍
屯門站瓏門2期	195伙	31/12/13	3,098	14.8倍
九龍站天璽	60伙	11/10/13	約2,000	32.3倍

*次批單位
製表：記者梁悅琴

山東郝家鎮：「十種意識」推進「鄉村文明行動」

香港文匯報訊（通訊員 蓋智廣、孟小朵、張振東）「俺去年剛蓋的新房，正準備今年開春噴外牆漆，沒想到趕上鎮上開展鄉村文明行動，免費給俺噴了。」近日，山東省棗陽縣郝家鎮後總村村民鄭永進看着自家噴好的外牆高興地合不攞嘴。據了解，郝家鎮近年來把「責任意識」、「為民意識」、「服務意識」等十種意識貫穿於「鄉村文明行動」全過程，堅持設施配套與精神文明建設「兩手抓」，推進「鄉村文明行動」。

強化責任和擔當意識。為有針對性地開展工作，該鎮多次到青島、淄博等「鄉村文明行動」先進地區參觀學習，避免多走彎路。同時加大投入，改善農村居住環境，在鎮財政緊張的情況下，預算資金2500多萬元，計劃彩繪牆8200平方米、粉刷牆面19.1萬平方米、新建改造公路4.4萬平方米、種植綠化樹3萬餘株、調運綠化土8.4萬立方、安裝路燈1020盞、設置垃圾桶420個。

強化為民服務意識。該鎮黨政班子成員每人包2-3個村，選派得力幹部到村指導，實現服務全方位、全覆蓋。各包村幹部全天盯靠在村，指

導各村工程、項目推進。每天召開一次調度會議，半月進行一次評比，組織相關單位逐村查看、現場點評，促進工程快速推進。

強化執行和大局意識。該鎮在打造「示範村」的基礎上，投資60萬元在全鎮開展「鄉村文明行動」淨化專項整治，鎮財政為每個村拿出專項資金2萬元進行以獎代補，調動各村的整治積極性。今年，全鎮28個村累計清除「三堆」200餘噸，拆除破舊房屋120餘間、牆體760餘米。

強化創新和爭優意識。在學習借鑒外地經驗的基礎上，該鎮實施「示範村」帶動、「先進村」行動、「環境整治」全動的創新思路，着重提升群眾素質，在全鎮形成你追我趕，比先進、創典型的新風尚。

強化紀律和機制意識。該鎮專門制定了指揮部工作紀律，指揮部全體成員吃住任在工地，頂靠在每個村莊。為了把好工程質量關，指揮部印製了《郝家鎮「鄉村文明行動」工程質量監督表》，工程每進行一步都要有包村領導、村指導員、工程監理、指揮部成員簽字認可，確保工程質量。
（山東報道）

現崇山1個月3蝕讓

香港文匯報訊 部分屋苑業主看淡後市，寧蝕讓退市，黃大仙現崇山過去一個月先後錄得3宗蝕讓個案，包括日前首宗三房戶「見紅」成交。

中原地產伍樂樂表示，最新促成現崇山3A座中層B室，實用面積715方呎，三房套房間隔，獲本港用家以928萬元承接，折合實用呎價12,979元。原業主於2011年6月以965.5萬元一手購入上址，持貨逾2年，看淡後市選擇沽貨離場，眼面蝕讓37.5萬元。

逸濤灣3房劈價82萬

事實上，港九新界頻現大額減價成交，中原地產陳凱超表示，剛促成西

灣河逸濤灣4座高層E室，實用面積766方呎，擁三房套房間隔，原業主於上月初開盤叫價1,350萬元，其間遇用家還價，雙方議價後同意減價至1,268萬元易手，單位交吉不足一個月獲承接，減幅約6%或82萬元，折合實用呎價16,554元。原業主於2006年4月以608萬元購入物業，是次轉手賺賺660萬元，升值逾1倍。

居屋怡雅苑268萬新低

中原黃達雄表示，白石角流標影響買家入市信心，現時大埔區業主普遍提供約5%至8%讓價空間，個別業主更會提供更大讓幅。大埔居屋怡雅苑E座中層01室，實用面積401方呎，業主原先開價310萬元，見樓價回落大局已定，減價42萬元或13.5%，以自由市場價268萬元易手，實用面積呎價6,683元。同類型單位市價約為280萬元，故上述成交價較市價格低約4%，屬近年新低價。原業主是次沽出單位獲利約177.7萬元離場，單位升值約2倍。