許家印：恒大無放棄三線城市

■恒大地產主席許家印(中)及副主席兼總裁夏海鈞(右)。 記者黃嘉銘 攝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）千億內房企恒大地產去年一改以往主力三線城市的策略，大舉進軍北京及上海等一線城市，市場憂慮三線城市的房地產市道會否進一步被看淡。不過，公司主席許家印強調，進入一線市場並非代表放棄三線城市，直言「認為三線（城市）不行是錯誤的觀點」，認為今年一線城市樓價將有至少10%升幅，二、三線城市料升5%。

一線樓價料有10%升幅

許家印昨表示，公司已擁有完善的三線城市布局，以往三線城市銷售佔比達70%，故調整策略，未來希望將一二線及三線城市的佔比各佔50%，面對市場任何變化下都可保持增長。

許氏認為，內地城市及房企眾多，不能單以數地方的供應過剩及個別房企出現資金問題便斷言房地產面臨危機。他又重申，中央推進城鎮化，三線市場將成未來的主戰場，並相信今年公司銷售價格仍會繼續略為回升。

許家印又指，去年派息比率增至50%是基於公司有能力，未來派息則要按當時狀況決定。同時，公司暫無計劃拓展海外市場。

銷售目標1100億增10%

副主席兼總裁夏海鈞表示，今年合約銷售目標為1,100億元，較去年增10%。今年可售貨量逾3,500萬平方米，一般開盤階段的目標去化率為30-40%，竣工時達90%。公司又期望未來的毛利率水平保持在30%，淨利潤率在10%至15%，淨負債比率在60%至70%的水平。

至於過去數月持續增持華夏銀行，夏海鈞表示，該舉動單純是因為銀行股股價低迷，認為是投資機會，公司並無因此獲得對方任何融資優勢。

去年賺126億升37.5%

恒大昨公布，截至去年底止，純利按年升37.5%至126.1億元，扣除投資物業評估增值的主營業務淨利潤淨額按年升66.3%至103.1億元。每股基本盈利0.789元，派末期息0.43元。營業額按年升43.5%至936.7億元，毛利率由2012年27.9%升至去年的29.5%。淨負債率水平按年降14.7個百分點至69.5%。

金輪天地7地今年動工

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）金輪天地(1232)公布去年業績，全年純利3.16億元(人民幣，下同)，按年升14.2%，每股基本盈利0.177元，派末期息每股3.55分。主席王欽賢表示，派息比率達49%主要因為公司現金充裕，負債率一直維持在10%。

副總裁王錦強表示，公司取得7幅土地，年內陸續動工，預計相關銷售收入約75億元，料於2015年至2016年期間入帳。公司主力發展住宅項目及商場項目，佔整體項目呈「二八開」，去年合約銷售額達14億元。至於土地儲備亦大增174%至97.2萬平方米，但今年購地策略將不會如去年般進取。

該公司分別位於南京及無錫2個剛需性住宅新盤亦將在年內開售，可出售商住項目達20億元。另外，公司亦有13個地鐵站商場項目可帶來1億元的年租金收入，預期在2016年財年入帳。王錦強強調，公司現金充裕，故沒有減價去貨的壓力，短期亦無股本融資計劃。

新盤首季售3千 按季大減40%

一手平過二手 本季或加劇

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受農曆年假期傳統淡季影響，今年首季發展商持續以送稅等優惠推新盤，新盤銷售量僅約3,000伙，按季大減40%。業界預料本季有8個新盤推售，受美國或提早加息陰霾及地皮流標等負面因素影響，業界估計本季一手盤持續要低於二手價才能獲承接力，成交量料回升至4,500宗正常水平，二手樓成交量回升至每月3,500宗水平，季內成交約有10,500宗，整體樓價季內料下跌5%至10%。

展望本季，市場預期約有8個新盤推售，包括銅鑼灣COHO、荃灣西站環宇・海灣、大埔嵐山1期、粉嶺瓏山一號、尖沙咀棉登徑凱譽，以及正申請售樓紙的大埔白石角逸瓏灣I、大埔白石角逸瓏灣II。當中金朝陽於銅鑼灣COHO已公布首批30伙價單，並於本周五晚推售，而新地於粉嶺瓏山一號亦已於昨晚上載售樓書，根據售樓書顯示，此樓盤單位實用面積介乎511方呎至1,726方呎。

陳永傑：要平過二手30%

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，由於農曆年假期因素，今年首季一、二手成交量可算是最黑暗的時代，然而，踏入第二季，發展商要持續推新盤交業績，又有美國聯儲局預期明年春季加息等負面情緒增加，一手盤持續要以低於二手價30%至40%才可去貨，料本季的一手成交量會回升至約4,500宗的水平，至於二手樓方面，他相信，由於買家抱遲 買更平的心態，二手業主放盤時議價空間可能擴大至10%以上才有承接力，成交量可能會升至每月3,500宗，全季料有10,500宗，整體樓價季內料下跌5%至10%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦稱，如今市場充斥多項不利因素，發展商依然要以送印花稅等優惠促銷，一手盤溢價目前與二手價相當貼近，二手業主要賣樓亦要減價才可易手，全年樓價料會由年初估計的下跌5%至10%，擴大至10%至15%。

於上周六下午公布原價加推的長沙灣丰滙新一批93伙昨日公布銷售安排，將於本周五晚5時開售，本周四晚9時截票，此批加推單位可接受公司名義登記，每人或每公司 (不論單獨或連同他人) 最多可遞交2份「購樓意向登記」。消息指，此批單位累積獲約300票，超額登記2.2倍。

天雨阻礙 COHO收票一般

將於本周五截票，當晚抽籤賣樓的銅鑼灣COHO首批30伙昨日起收票，每人最多可認購4伙，受天雨影響，反應一般，設於銅鑼灣金朝陽中心的示範單位昨起開放。金朝陽集團執行董事陳慧苓表示，包括一個經改動示範單位及無改動示範單位，為28樓B室，實用面積為314方呎，根據交樓標準，住戶可透過裝置操控燈光、冷氣以及信箱提示功能。

其他新盤方面，昨日開賣的九龍城匯賢閣4伙，未錄成交；西半山高士台、北角DIVA及鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES各售出1伙。

■金朝陽集團執行董事陳慧苓介紹COHO示範單位。

本季計劃推售新盤

樓盤	單位數目	發展商
銅鑼灣COHO	46伙	金朝陽
粉嶺瓏山一號	144伙	新地
尖沙咀棉登徑凱譽	262伙	恒地代售
大埔白石角逸瓏灣I	546伙	信置及嘉華
大埔白石角逸瓏灣II	545伙	信置
荃灣西站環宇・海灣	1,717伙(800伙)	長實
大埔嵐山1期	1,071伙(500伙)	長實
將軍澳日出康城緻藍天	1,648伙(800伙)	長實
柯士甸站上蓋D地盤	691伙	會地、新世界
*括號為今年銷售目標		製表：記者 梁悅琴

地監推電子協議指引

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）鑑於電子商務溝通日益普遍，地產代理監管局昨日發出新執業通告，就地產代理以電子方式簽立訂明地產代理協議提供指引，從而向消費者提供更便利服務。為配合新執業通告的實施，監管局制備訂明地產代理協議的電子表格，並已上載至監管局網頁（www.eaa.org.hk）供業界採用。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥表示，新通告可便利業界以電子方式簽立地產代理協議，從而向客戶提供另一個更靈活方便的簽立協議途徑。

準備訂明標準化電子表格

根據新執業通告，持牌人在選擇以電子方式簽立訂明地產代理協議時，應要求客戶使用《電子交易條例》下認可的數碼簽署，以避免就簽名的真確性引起爭議。由於持牌人可能在電子版本的協議內輸入資料，因此他們須確保客戶能夠分辨由持牌人加入的資料與法律訂明的內容。就此，監管局準備一套訂明地產代理協議的電子表格供業界採用。

持牌人亦可以人手在訂明地產代理協議上填寫資料，然後將協議轉換成數碼形式並透過傳真或電郵將協議傳送至客戶，以便客戶列印協議並簽署，再以傳真或電郵方式把協議傳回給持牌人。在此情況下，持牌人應在訂立物業買賣/ 租賃協議前安排客戶在該地產代理協議的列印本上加簽，以確認其在傳真或電郵版本上的簽署。

此外，持牌人在安排客戶以電子方式簽立地產代理協議之前，假如客戶並非由律師代表的話，持牌人須按照《常規規例》的要求，向客戶解釋協議的條款及條件。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該公司會為員工提供這方面的指引及培訓，但值得留意是，有關數碼簽署必須是在《電子交易條例》下認可的才有效，避免引起爭議，故有關渠道能否受歡迎，仍要視乎有關數碼簽署的普及程度及客戶的接受程度。

布少明：適時可考慮簡化

布少明又建議，監管局可適時檢討有關簽訂協議方式效果，若有需要時可考慮簡化步驟，以達致交易更具效率。

太古城大單位劈320萬

■太古城春櫻閣低層B室累減近兩成方能沽出。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蔡競文）一手盤持續低市價搶客，加上市場憂慮美國提早加息，二手業主減價幅度擴大，火炭駿景園97盤轉手虧損270萬元，灣仔萃峰出現近乎平手交易，太古城更有業主累積劈價320萬元(減幅18.8%)至1,380萬元方能易手單位。

中原地產趙鴻運表示，太古城春櫻閣低層B室，實用面積1,015方呎，採三房套房間隔，望單邊海景，原業主於去年7月初放盤叫價1,700萬元，由於見單位大半年仍未沽出，遂因應市況調低造價至1,450萬元，最終再減70萬元方將單位以1,380萬元易手，累積減幅高達19%或320萬元。

駿景園97盤蝕270萬

另一方面，美聯物業林養隆表示，該行日前連環促成兩宗駿景園974實呎戶成交，其中11座高層C室，實用面積約974呎，三房套房連工人套房間隔，以920萬元成交，原業主於2005年7月以617萬元購入。其後同座更高層C室單位，面積及景觀相同，以930萬元成交，由於原業主於1997年5月以約1,200萬元購入物業，帳面虧損270萬元。

利嘉閣地產何嘉信亦透露，灣仔萃峰低層D室，實用面積681方呎，原叫價1,200萬元，最終以1,170萬元易手。據了解，原業主於2010年7月以1,157萬元購入上址，帳面輕微獲利13萬元。目前，屋苑尚餘約25個買賣放盤，入場費1,350萬元。

藍澄灣累減96.2萬

中原地產藍澄灣分行經理彭少忠表示，青衣藍澄灣最近3天連錄4宗買賣成交，其中2座中高層D室，實用面積690方呎，業主於去年高位時曾以660萬元放盤，惟沽貨不果，最終共減96.2萬元或15%，新近以563.8萬元售出單位，為同類單位造價近1年新低。

其他減價個案方面，利嘉閣地產姚頌溏透露，該行新近錄得深井碧堤半島7座中層E室易手，實用面積516方呎，賣方原開價430萬元放售物業，最終減價約5%至408萬元成交。另外，利嘉閣地產鄭健沐透露，該行剛錄得將軍澳日出康城一期「首都」成交，涉及6座中層RC室，實用面積516方呎，業主於今年1月以460萬元於市場放售，最終由上車客以418.8萬元承接，較年初叫價累減41.2萬元，減幅約9%。北角富澤花園富嘉閣中層有單位減價100萬元易手，世紀21北山地產嚴智贇表示，成交為中層B室，實用面積692方呎，業主原先叫價860萬元，終減價100萬元以760萬元成交。

十大屋苑上月交投升八成

香港文匯報訊 中原地產統計3月十大屋苑成交錄306宗，較上月錄宗升80%，創10個月新高，回復至正常水平。

儘管成交上升，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，目前買家只着力尋覓減價貨入市，令近日交投步伐放慢。另一代理行，利嘉閣地產總裁廖偉強則認為，「辣招」不撤，加息威脅逐步增加，跌價效應下二手交投有望維持穩定，縱然復活節影響物業成交，相信4月二手交投仍然可與3月看齊，預期全月樓價將有1%下跌空間。

太古城議價空間5%

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，本月鰂魚涌區有新盤推售，帶動外區客跨區睇樓，太古城全月共錄37宗買賣，為自去年1月起屋苑次高成交月份，目前該區業主樂意提供約2至5%議價空間。在對岸的九龍區，中原地產林家傑指，本月上半月業主擴大議幅，令美孚新邨交投步伐明顯加快。惟踏入下半月，同區新盤以優惠價開售，成功搶去市場焦點，令美孚新邨本月全月錄得26宗交投，比上月回落7.1%。

北望新界，中原地產黎宗文表示， 沙田第一城本月共錄約45宗成交，較上月錄30宗升五成，交投主要集中於月初，至月尾市場已消化大量筍盤，預期下月成交量將略為回落，因市場焦點將持續落於一手新盤，預計宗數徘徊約30至40宗水平。樓價方面，本月平均呎價約10,600元，與上月相若，區內業主普遍願提供約5%左右議價空間。

至於上車盤林立的嘉湖山莊，該行指3月錄得76宗成交，平均實用呎價5,700元，較2月分別升111%及0.8%。不過，大部分筍盤早前已被市場消化，現時放盤業主減價幅度不及早前，亦不太願意大幅落價，但因入場費僅約260萬元，仍較其它大型屋苑低水。

居屋買賣首季破千宗

另外，在第二批白表客陸續入市之下，中原地產研究部指出，今年第一季（截至3月27日）二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)暫時錄得1,079宗，總值31.81億元，較2013年第四季的984宗及29.53億元，分別上升9.7%及7.7%。

按金額分類，價值二百至三百萬元二手居屋買賣錄得最多升幅，錄502宗，按季上升14.4%。其次是價值一百五十至二百萬元的買賣，暫錄87宗，按季上升11.5%。價值三百至四百萬元及一百五十萬元或以下的居屋交投分別暫錄381宗及19宗，按季增加6.1%及5.6%。而今年第一季價值四百萬元以上的買賣暫錄90宗，按季未有變幅。

十大屋苑3月成交統計

地區地區	成交量(按月變幅)	平均實用呎價(按月變幅)
太古城	37(+208%)	12,910元(–5.1%)
康怡花園	6(+100%)	12,220元(–0.7%)
海怡半島	18(+125%)	11,600元(無升跌)
美孚新邨	26(–7.1%)	9,040元(+0.4%)
麗港城	23(+43.8%)	9,300元(+2.2%)
黃埔花園	28(+100%)	11,000元(無升跌)
新都城	30(+114.3%)	10,100元(–0.7%)
沙田第一城	45(+50%)	10,600元(+1%)
嘉湖山莊	76(+111%)	5,700元(+0.8%)
映灣園	17(+88.9%)	7,555元(–1.2%)
合計	**306(+80%)**	

資料來源：中原地產

工商物業

力寶中層意向呎租45

香港文匯報訊 美聯商業營業董事劉志威指出，獨家代理金鐘指標甲廈力寶中心一個中層放盤，涉及第一座中層02室，面積2,466方呎，意向月租11.1萬元，平均呎租45元。劉氏指出，單位連裝修間格，可即租即用，享香港公園景。近期第一座11樓一個向海單位成交呎租達50元水平，而同區樓齡較新的太古廣場，單位平均呎租叫價約100元。

好景大廈2層2200萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）起動九龍東下，有業主剛以呎價2,600元沽售觀塘好景大廈兩個全層，新買家將自用。中原(工商舖)工商部副營業董事陳錦倫表示，觀塘大業街9號好景工業大廈1及2樓全層錄得成交，每層總面積約4,165平方呎，成交呎價約2,600元，共涉資約2,200萬元，物業現已交吉。

兆發工廈每呎索價5600

■兆發工業大廈

香港文匯報訊 萊斯物業張聯康表示，接獲業主委託放售位於偉業街139號兆發工業大廈3樓4室，面積約3,148方呎，業主意向價1,101萬元放售，平均呎價5,600元。該單位鄰近牛頭角港鐵站，步行只需5分鐘，鄰近已搖身一變成為區內著名的銀行街，各大知名銀行包括匯豐、中銀、大新及東亞銀行亦先後進駐。