

# 太古股份少賺2% 半年純利64.8億 太地強攻商務物業

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市升溫帶動豪宅新盤交投,受惠於旗下物業銷售理想,太古股份(0019-A股)(0087-B股)昨天公布中期業績,上半年純利錄64.84億元,按年同期下跌約2%,撇除投資物業重估後,基本盈利則按年升約31.3%至43.3億元。派息方面,A股每股派1.1元,B股則每股派0.22元,均按年增加10%。旗下太古地產(1972)上半年純利錄得64.61億元,按年減少約7.1%,基本盈利達37.75億元,按年增加約34%,派第一次中期股息每股0.22元,按年增加10%。



■(左起)太古董事郭鵬、主席史樂山、即將辭任董事職務的喬浩華出席記者會。蘇洪鏘攝

太古坦言,下半年將致力開發商辦物業,暫無興趣置置住宅土地儲備,意味著將暫緩住宅發展業務。

## 緩住宅發展 暫不增土儲

另一方面,集團投資物業表現穩定,太地行政總裁郭鵬指,雖然今年上半年零售錄得負增長,但旗下商場零售額仍錄得不超過2%的增長。由於內地旅客人數減少,加上消費模式改變,高檔消費品的影響較大,不過旗下商場採多元化定位,並不依賴旅客消費,故受影響不大。至於豪宅物業的需求在過去3個月回升,郭鵬稱集團有興趣在九龍灣及牛頭角等地興建投資物業,目前對

## 內房有泡 避開住宅投資

早前流標的觀塘重建項目獲調整條款重推,被問到會否有興趣競投,郭鵬稱集團有興趣在九龍灣及牛頭角等地興建投資物業,目前對

住宅銷售興趣不大,不過非永不參與。而旗下位於成都及上海的商业項目將於今年及2016年入伙,留意到內地住宅市場有泡沫情況,故會避開內地投資住宅市場。

太古集團主席史樂山強調,集團仍以香港為家,並積極拓展大中華區,未來將繼續拓展亞洲以外新市場。現時投資中,國泰航空(0293)及太古海洋開發業務已拓展至全球性業務。他坦言,集團並無將整體業務拓展至全球化的目標,但若其他市場有合適機遇,也會開拓。

## 白德利明年任太地總裁

同日,太古、太古地產及國泰航空(0293)發出聯合公告,指太古董事郭鵬將出任太古公司財務及企業發展董事及國泰航空的董事,不再擔任太古地產行政總裁。太古地產董事白德利,將出任太古地產行政總裁及太古公司董事,有關變動將於2015年1月1日生效。

# 泓富可分派收益升11%



■泓富產業趙國雄(左)及黃麗虹看好東九龍商廈租金前景。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠於今年1月完成向和黃(0013)購入觀塘創業街9號物業組合及整體物業組合錄28.6%的租金調升率,泓富產業(0808)昨公布,截至今年6月底半年可分派收益升11.3%至1.153億元,每基金單位基本溢利9仙,每基金單位分派8.15仙,按年上升9.5%,年度分派派息率6.7%。

## 東九尋覓收購目標

期內收益1.978億元,升18.4%,物業收入淨額1.552億元,按年升19%。泓富產業信託主席趙國雄表示,雖然集團現時負債比率約28%,但由於規管條例下負債比率上限為45%,故仍有空間利用借貸作未來收購,借貸額約20億元,集團正尋找合適收購目標,由於東九龍作為集團多個項目的根據地,對區內較為熟悉,故會考慮該區作為目標。他又稱,政府着力打造東九龍為新中環,加上未來區內寫字樓供應量其實並不多,香港經濟向好,因此,看好未來本港商廈租金仍有上升空間。

## 物業續有加租空間

泓富產業行政總裁黃麗虹指,創業街9號計劃斥資1,500萬元進行資產增值,目前已進行三分之一,今年約有一半租約到期,部分已簽定2至3年租約,未來每年料約有40%租約到期,此項目的租約已由早前平均16.8元升至目前約20元,升幅約20%至30%。她稱,今年下半年集團旗下物業組合租金有雙位數字升幅,第三季續租的租金升幅約20%。

# 深水埗舊樓 恒地申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地持有逾81.6%業權的深水埗西洋菜北街464、464a、466號及黃竹街50-56號昨日向土地審裁處入紙申請強制拍賣。據了解,地盤現址為2幢8層高舊樓,樓齡逾50年,涉及72個業權,恒地持有其中58份及3/4份業權,地盤面積10,667.5方呎,測量師估值約2.7億元。據恒地報顯示,上述地盤可合併毗鄰地盤一併發展,整個地盤包括「西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號」,地盤面積擴至22,965方呎,可建樓面至206,685方呎。

# 太古城3房呎價再破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手屋苑再錄高價成交,中原陳彪說,鯽魚涌太古城天山閣極高層B室三房海景戶,實用面積689方呎,新近以980萬元成交,折合呎價14,224元,創下同類單位新高價。至於原業主於2010年以680萬元買入單位,持貨接近4年,賬面獲利300萬元,單位升值44%。

## 傳蒙氏家族購雲道屋地

另一方面,市場繼日前傳出以4億元易手的中半山雲道10屋地,昨天再盛傳新買家為本地已故實業家蒙氏家族或相關人士。翻查資料,該屋地年前重建為1幢樓高4層的獨立屋,建築樓面約4,989方呎,並有花園及泳池。原業主於1996年以4,500萬元購入物業,2009年獲批補地價890萬元重建。

# 嵐山10組「1+親」加價3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱賣,發展商趁勢加價及趕推售。大埔嵐山1期昨公布將其10組第七座「1+親」單位組合(3房連177方呎開放式戶)加價約3%,於下周一生效。長沙灣曉盈昨上載售樓書,最快下週開價。至於將軍澳天晉III A可望於日內獲批售樓紙,最快下週開價。

長實地產投資董事劉啟文表示,嵐山第1期周一公布加推8個750呎標準3房單位,於今早以先到先得形式發售,最低售價僅560.7萬元。消息指,該盤昨日售出4伙。

另外,恒地營業(一部)總經理林達民表示,長沙灣福榮街曉盈昨上載售樓書,最快今日開放示範單位予恒地會會員參觀,明日開放予公眾參觀,下周有機會開價。此樓盤共有110伙,其中54伙為1房戶,實用面積295方呎,另有54伙為2房戶,實用面積513方呎及515方呎,及2伙頂層特色戶。他稱,售價將參考近期市樓盤開價,同系正推售中的城中匯也會參考,現時城中匯價單呎價約1.55萬至1.6萬元。

由恒基地產大股東李氏家族或相關人士持有的九龍塘喇沙利道25號昨上載售樓書,該盤共有4間複式,包括4房及5房,實用面積4,801方呎至5,295方呎,市傳發展商計劃以招標形式先推2伙,意向呎價3.5萬至4萬元。

## 天晉III A最快下週開價

新地副董事總經理雷霆昨表示,將軍澳「天晉III A」仍等待政府批出預售樓花同意書,相信可在下週獲得,只要取得同意書即上載售樓說明書及開價,料最快下週可開價。他稱,首批會集中推售3房單位,天晉III A而言,天晉至尊共有78伙,實用面積約964方呎。

另外,新世界元朗漆林昨以2,455.7萬元售出B1花園洋房,連雙車位,呎價10,068元。嘉里於西半山高士台以3,896萬元售出第1座21樓A室,太古地產於鯽魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES以4,078.2萬元售出7樓E室。

# 拆售「復活」 舖市買賣增88%

香港文匯報訊(記者 蔡競文、黃萃華)利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨指出,店舖市場經過早前一輪小休後,6月初又見新一輪的商場拆售活動出現,並且帶挈七月份市場交投顯著回升。根據土地註冊處最新資料,7月份全港錄得235宗店舖物業買賣登記,較上月大增88%。鑑於上月轉售物業銀碼極細,價值200萬元以下買賣佔比逾60%,成交總值僅12.49億元,較上月銳減69%。

## 按地區劃分,16個分區中,共有8個地區的登記量報升,而登記量報升的地區大部分屬於非核心零售區,包括紅磡、土瓜灣、大角咀、深水埗、大埔及屯門等地段之上,其中有商場拆售的深水埗區,買賣登記按月大增逾4.8倍至105宗。至於核心零售區如中環、銅鑼灣及旺角等則買賣疏落,可見市況反差極大。

## 多個商場短期將「接力」

周滿傑指出,繼深水埗「SoHo West」拆售後,旺角「旺中旺商場」及北角「英皇大道廣場」兩個項目將在短期內「接力」拆售,倘若上述項目成交能趕及於月內登記的話,相信今月店舖買賣登記量有機會超越350宗水平。

## Kingsquare入場費約90萬

事實上,近日舖市成交確實被「活化」,由投資者蔡志忠持有的北角英皇大道廣場Kingsquare,預計最快本月中開售,但實際情況仍需看市場情況而定。蔡志忠表示,商場市值至少3億元,會預留三分之一作收租用途。商場位於英皇道390號地下A號至2樓共2層,合計153個舖位,每舖位建築面積約29.8至706.5平方呎,售價約90餘萬至300餘萬元。據悉,蔡志忠於今年3月以約1.4億元購入上址。

美聯旺舖董事盧展豪表示, Kingsquare將會打造成多用途特色商業空間,有別於一般零售商場,希望吸引診所、美容、教育中心等行业進



■旺角「旺中旺商場」及北角「英皇大道廣場」兩個項目傳將在短期內拆售。物業投資者林子峰(右二)於6月初將名下深水埗「SoHo West」辦公室拆售。資料圖片

駐。他又指商場附近有多間酒店,相信可帶來遊客消費力。他又指北角區內未來有多項大型項目,可見北角有「變天」概念。

## 麥包獲重金禮聘搞推廣

藝人麥長青(麥包)獲百萬資金任推廣

策劃總監,他指商場有人流就有租值,有租值,物業才有價值。他又指, Kingsquare地理位置佔優,近地鐵站,是人流旺的黃金地段。被問到會如何推廣時,他只願意透露,商場會以創業者為目標,可能會以網絡及在區內學校進行推廣。

# 佐敦炮台街地舖 意向呎價約2.3萬

香港文匯報訊 香港置業至專旺舖許諾謙昨表示,佐敦炮台街73號順華大廈地下A1及A2舖現正放售,物業面積約900平方呎,意向呎價約23,111元,涉及金額約2,080萬元。物業現分別由凍肉店以及食品批發分司承租,據悉,兩租戶已在區內經營超過20年,租約穩定,每月總租金收入約55,000元,料可為新買家帶來約3.17厘的租金回報。物業位置鄰近港鐵佐敦站、西鐵何士甸站、機場鐵路九龍站出口,配合將於2016通車的廣深港鐵路,料可吸引更多大量的人流到來消費。

## 花園街地舖連閣樓5200萬放售

另外,旺角花園街為本地特色民生消費段,其成衣段主力售賣實惠又新款的時裝鞋履等,因而吸引不少本地居民及海外遊客慕名而至,購買力強勁。有業主看好市況熾熱,加上盤源供不應求,放售花園街174A號地舖連自建閣樓物業,意向價約5,200萬元。

中原(工商舖)陳潔廉表示,今番放售的物業位於旺角花園街174A號地舖連自建閣樓,地舖面積約500平方呎,意向價約5,200萬元。物業以連租約形式出售,現租客為時裝店,月租約12.5萬元,租期將至2016年。若物業按今番意向價成交,新業主將可享約3厘回報。

# 羅素街8號意向月租約43萬元



■銅鑼灣羅素街位於本港核心地段,匯聚各式各樣的著名食府。資料圖片

香港文匯報訊 銅鑼灣羅素街位於本港核心地段,匯聚各式各樣的著名食府,其中不乏食店進駐樓上舖,使樓上食店成為飲食新潮流。新近有投資者將新購入的羅素街8號中層全層餐飲樓層推出市場招租,冀吸引特色食店進駐,意向月租約43萬元。

## 冀吸引特色食店進駐

中原(工商舖)寫字樓部營業董事陳榮榮昨表示,現正招租的項目位於銅鑼灣羅素街8號16樓全層,面積約4,718平方呎,意向月租約43萬元,折合呎租約90元。陳氏指,全幢樓面擁鋪舖,該層樓面可作特色餐飲樓層,室內已接駁來去水位等設施,適合日式居酒屋、西餐廳等類型食店進駐,故單位靈活度較高。

# 應對「完美金融風暴」



幾位財金官員連日來提醒置業人士小心市場風險,擔心美國加息為本港樓市帶來難以避免的下調風險,或政局不穩引發「完美金融風暴」。事實上,樓市屬周期性,有起有伏在所難免,因此置業人士入市前最好計算個人負擔能力,確保一旦加息仍有足夠能力應付。至於選擇按揭產品時,除了比較目前按揭是否可享即時優惠外,亦要留意加息後的支出不會與其他按揭產品有很大差別,以避免加息周期重臨,每月供樓負擔較其他按揭計劃沉重。

2014年至今,按揭市場的產品仍然以浮息按揭產品最受歡迎,使用比例方面佔整體市場較大份額。一直以來,傳統最優惠利率(PRIME)為基礎的P按計劃向來不乏用家垂青,不過最優惠利率(PRIME)現時欠缺下調空間,故以最優惠利率(PRIME)為

基礎的P按產品吸引力亦隨之而下降,因此以最優惠利率(PRIME)為基礎的P按計劃使用比例,6月份再下跌5.4個百分點至21%,預期7月份甚至會跌至至少兩成。

銀行除了在價格上競爭,同時亦在產品質素上競爭,上半年有大型銀行推出針對新盤按揭計劃,其中最具競爭力的為同業拆息(H)存款掛鈎按揭計劃,其後不乏中小型銀行加入戰團,根據金管局住宅按揭統計數據顯示,與同業拆息(HIBOR)掛鈎的H按計劃使用比例由去年底起節節上升,成為主流產品,6月份H按計劃使用比例再增加5.3個百分點至76.7%,創2011年6月後的三年新高,至於定息按揭產品未能突顯優勢,已連續四個月沒有業主採用。

大型銀行實力雄厚,下半年積極推廣H按計劃之餘,甚至將上述最新的同業

拆息(H)存款掛鈎按揭計劃推展至二手物業市場,使之更為普及。

## H按進可攻退可守

現時之H按計劃可謂進可攻退亦可守,究其原因,按揭息率低至H+1.7%,而且鎖息上限可媲美P按計劃實際按息。

換言之,現時的低息H按計劃較P按計劃更吸引,即使加息周期重臨,供樓支出亦不會與P按計劃出現很大差距,因此深得業主歡迎,預期H按計劃的使用比例內年有望重返逾九成高位,將P按產品比下去。至於定息按揭計劃,相信要待今年下半年的加息壓力增加,銀行因應資金成本及市場需要調整策略,才會再掀熱潮。要避免在這個可能出現的「完美金融風暴」中被淹沒,置業人士在入市前仍須謹慎計算,平衡風險。

# 西環民生地舖 2700萬易手

香港文匯報訊 西港島線預計於年內通車,區內的民生地段增添商業及旅遊業元素,商舖升值潛力倍增,投資者入市趨向積極。美聯旺舖楊開明昨表示,剛促成西環德輔道西370-372號地下(372 FP)舖的買賣成交,物業面積約600呎,成交價約2,700萬元,平均呎價約4.5萬元,現租客經營食肆,並以每月約5.2萬元承租,料可為新買家帶來約2.31厘的回報。

按土地註冊處資料顯示,至今7月份為止,西環區的商舖買賣成交量約為20宗,於港島區僅次於上環及銅鑼灣等商業旺區,引證區內物業前景備受看好。