

訂房減婚宴少

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「佔中」行動持續一個多月以來,對各行各業的影響陸續浮現。新鴻基地產(0016)主席兼董事總經理郭炳江昨日出席股東大會後坦言,「佔中」對零售、交通、酒店業都受影響,新地旗下酒店生意,訂房及婚宴擺酒亦明顯減少,9月至10月以來九龍站香港麗思卡爾頓酒店生意額比預期跌10%,中環四季酒店生意額亦會受影響1%至2%,系內其他酒店則受累4%至5%,未來兩個月系內酒店訂房情況亦比去年同期差。

新地酒店生意「佔中」受損

香港麗思卡爾頓酒店

郭炳江同時強調,除非有突發事件,新地仍看好香港前景,不會減慢於香港及內地的投資步伐。他相信,「佔中」影響會於本港第四季經濟表現反映出來,令政府要修訂本港經濟增長預測至2.2%,市場又預期明年美國或會加息,郭炳江估計,明年本港樓市好健康、好穩定。

短期因素不影響投資

住宅市場方面,他預計,未來4年平均每年私人住宅供應單位約1.6萬個,從最近新盤需求顯示,自用及長線投資者比較多,中小型住宅單位銷情比較踴躍,炒家明顯減少,估計樓市會穩定及健康發展,除非有突發事件,新地對中國內地及香港的投資都不會因為短期因素而減慢投資步伐,因為每項投資期都長達5年至7年。長遠而言,新地看好香港前景。

對於近期將軍澳區



新地主席兼董事總經理郭炳江(右)、郭炳聯(左)。

新盤價格越賣越平,新地副董事總經理雷霆指出,新地於過去兩個月推售天晉III A、III B成績理想,其中天晉III A已售出97%,天晉III B所推出單位大部分已售出,而將軍澳區亦有不少換樓客,早前2房戶受歡迎,今次天晉III B的3房戶亦吸納到換樓客,反映換樓市場有實際需求,他對天晉的銷情有信心。雷霆又稱,近期一手樓銷情非常暢旺,同行亦積極吸納土地儲備,地皮成交價合理,一度流標的大埔白石角住宅地皮成交價合理,新地貫徹月月有樓賣的同時,亦會靈活地積極投地。

「擠牙膏」式賣樓等損害消費權益的銷售手法及問題,雷霆昨亦回應指,集團一直有跟隨相關法規實樓,有清楚向顧客提供包括樓價等資訊予顧客。集團又指,早前系內新盤如天璽部分單位推售時,因場地問題,最後一個準買家要揀樓揀到深夜,因此才決定分段分批推售。而到近期集團推售汀九岸和將軍澳天晉III A、III B時,一公布價單便全部推出發售。

保養期遠超消委會建議

至於消委會建議樓宇保養期由6個月延長至1年,雷霆指,新地已將新盤保養期由2年延長至3年,為業界中最長保養期,今後推盤亦會保持資訊清晰及提高透明度。

雷霆:跟隨法規實樓

對於消費者委員會日前炮轟一手住宅物業銷售監管局監管不力,無法杜絕包括

多謝四叔增持支持

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)身為新地副主席的恒基主席李兆基(四叔)近月來密入市增持新地股份至1.09%,新地主席兼董事總經理郭炳聯昨日笑言歡迎及多謝支持,指四叔增持時曾與他溝通過,主要用作投資,心態上等於投資恒地一樣。

130億紅輪充裕資金

另一方面,郭炳聯指出,上一次新地發行的紅股窩輪,郭氏家族已斥資80億元行使轉換成正股,反映管理層看好集團發展前景。另外價值130億元(主要是其他投資者)的紅股窩輪稍後會行使,會令公司資金更充裕,並強調集團財政穩健。對於近日市傳新地發行100億元債券,他解釋稱,此筆是IFC的舊債券續期,並非新發行債券。他又指,作為一間公司一定會借貸,但新地會保持資產負債率維持於20%或以下,以及用長期貸款,由於集團每年資產淨值會增加,借貸額亦可增加多一點。

對於備受官司糾紛影響的新地最近獲標普調高評級,新地執行董事兼首席財務總監陳國威表示,反映新地有穩固根基。

回應小股東 考慮增派息

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)於昨日股東周年大會上,多位新地「忠實粉絲」股東不停追問負責主持股東大會的聯席主席郭炳江,既然新地用以客為先、與時並進作管理,為何新地近年沒有增加派息。小股東又指,本港通脹高,相比長實(0001)及和黃(0013)系年年增加派息,新地顯得保守,亦令股價與資產值有較大折讓。郭炳江回應稱,明白小股東要求,董事會會考慮及作出檢討。

承諾與股東增溝通

郭炳江昨日回答股東提問時指出,以心建家是一種管理哲學,集團近年沒有增加派息,主因看好市況而保留資金來發展業務,近期已積極在香港及內地投地,增加收租物業,如去年以

218億人民幣(約270億港元)投到上海徐家匯地王,物業60%作收租,40%會出售,強調一切以公司利益為主。他又指,在適當時候,股息會隨着盈利上升而考慮增加,但重申並非他個人可以決定。同時,他強調會增加與股東溝通及聯絡,留意股東心態及願望,董事會會考慮及作出檢討,不會聽了便算。他又稱,母親郭太太(鄭肖卿)及他本人年年都是選用以股代息。

另一聯席主席郭炳聯表示,集團派息一般佔公司利潤40%至50%,以平衡現有股東,以及短期派息同長期公司盈利增長之間。新地執行董事兼首席財務總監陳國威指出,集團租金收入每年有增長,但樓面面積增加要較長時間,由買地到建成要一段時間。會上,有其他股東問及新地去年盈利其實減

少,但個別執行董事的薪酬反而略有增加,如由年薪1,844萬升至1,863萬元,另一位由1,899萬升至1,921萬元,而小股東則沒有增加派息,是否不符合小股東利益。郭炳江回應指,執行董事們的薪酬由獨立委員會決定,相對於集團賺取的利潤,其比例低於其他地產公司,在行業競爭激烈下,亦要用加薪來吸引人才。

業績派息加快公布

另外,有小股東詢問為何新地不可以如外國機構般縮短公布業績及派息時間表,新地執行董事兼首席財務總監陳國威指出,由於公司審計需要時間,公司業務牽涉到各行各業,明白小股東的意見,日後會盡量將審計時間壓縮,將宣布業績及派股息時間縮短。

5盤齊搶客 成交近400宗

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市場置業需求殷切,周末新盤銷售依然暢旺。本港昨日共有5個樓盤進行新一輪推售,可供發售單位逾400伙,當中將軍澳大盤及長沙灣單幢項目首次推售,全日共計至少錄373宗成交。

PARKSIDE加推102單位

由會德豐發展,位於將軍澳南的大盤THE PARKSIDE首批188伙,昨展開揀樓,市場消息指,該盤全日沽出176伙,佔可售單位逾九成,價單上兩房戶悉數沽清,為發展商套現逾12.3億元。有現居九龍塘的黃先生表示,個人斥資約550萬元購入1座一個507方呎單位,暫未決定自住或放租。發展商昨晚旋即上載新一張價單,涉及102伙,於本週三晚推售。

會德豐地產主席梁志堅表示,該盤昨日截至下午4點售出約170伙,佔當天可售單位逾九成,對該盤銷情滿意。對於日前消委會對一手住宅銷售情況的建議,身兼地產建設商會執委會主席的梁志堅指,業界即將與消委會開會,盼能加強溝通,令現行機制更有效運作。

曉悅首批一小時售罄

另一全新盤,由恒地發展的長沙灣單幢項目曉悅,昨日推出首批38伙,市場消息指在開售首一小時內悉數獲認購。發展商

乘勝追擊,昨晚加推新一份價單涉及50伙,實用面積介乎220方呎至316方呎,售價介乎約353.7萬至573萬元,該批單位位於周六(22日)發售。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,九龍市區新盤折實入場價低於300萬元,屬近年少見,該盤捧場客多為年青用家。

玫瑰山至少沽150伙

至於嘉里、信和及萬泰等發展的沙田九肚豪盤玫瑰山進行第二輪推售,涉及173伙,即日沽出至少150伙。嘉里發展執行董事朱葉培表示,該盤昨天首輪供認購相鄰單位的準買家優先揀樓,共有約20組客到場登記,其中一組客更認購兩對相鄰戶,可見市場置業需求殷切,他對銷情滿意。

此外,長實旗下嵐山第I期、推售多時的莊士頓下佐敦柏軒,昨亦有新一輪推售,兩盤兩為一手盤市場促成至少9宗成交。而恒隆旗下九龍站君臨天下新增銷售安排,將項目其中10個單位招標發售,19日起開始招標。美聯住宅部行政總裁布少明說,昨天多個發展商同步推盤,由於單位種類多元化,提供主打家庭客的大單位,及適合年輕上車客的細單位甚至開放式「迷你戶」,刺激購買力湧現市場,在一手旺銷情況下,二手市場持續受壓,預期本月二手註冊量約3,500宗水平,按月減少約三成。



THE PARKSIDE開售,大批準買家到場登記。

蘇洪鏞攝



玫瑰山售樓處氣氛熱鬧。

蘇洪鏞攝

一手修例建議 銷監局籲溝通

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)消委會總幹事黃鳳嫻昨出席電台訪問後表示,一手住宅物業銷售條例實施成效報告公布後,起到一些鼓勵作用,個別發展商即時提早抽籤日期,讓準買家有更多時間揀樓,亦有發展商補回看樓程序。消委會於兩星期後會與地產建設商會會面,期望對方接納修例建議。一手住宅物業銷售監管局昨回應指,透過該局與業界溝通並發出指引,可能較修改條例更能達到目的。

消委會地建商會擬會面

對於銷監局專員馮建業指修例是言之尚早,黃鳳嫻認為,修例很多時候都是以年計,現時應該先播下種子,向當局反映消費者的聲音。她又表示,發展商在修例前應考慮提供綜合資訊表,羅列價單及售樓說明等資料,方便消費者,消委會兩星期後會與地產建設商會會面,期望對方接納建議。

銷監局昨回應指,銷售條例自實施以來,已達到一定的效果,例如一手住宅物業的面積及售價只能以「實用面積」表達,賣方設示範單位時必須有「清水房」、出售日之前7日必須有售樓說明書、出售日之前3日必須有價單和銷售安排,以及賣方如要改動價單及銷售安排,有關改



會德豐梁志堅(中)指,業界將與消委會開會,盼能加強溝通。

蘇洪鏞攝

動必須靜待三日後才生效。另外,條例沒有強制規定賣方在提供價單後盡快悉數推售已在價單上列出售價的一手住宅物業,銷監局指這在立法過程中已有充分討論,強調不是條例的漏洞,亦不是當局或各持份者為早日通過條例所作出的代價或讓步,而是必須接受的實際考慮。

有意見認為應透過修改條例糾正目前未盡理想的一些銷售安排,例如售樓處的熱烈氣氛或賣方頻頻改動已出價的住宅物業的售價,銷監局對此是否切實可行有保留,認為其透過與業界溝通並發出指引,可能較修改條例更能達到目的。該局又指,條例在加強銷售的透明度及公平性,以及讓賣方彈性作出商業決定、依法處置其物業財產,兩者之間要取得合理平衡不是容易達到,但條例已做到這個立法的目標。