



■左起：希慎興業賀樹人、劉少全、利蘊蓮及容韻儀。
記者蘇洪鏘 攝

希慎有意跳出銅鑼灣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本地老牌發展商希慎興業（0014）昨日公布去年全年業績，受物業重估等因素影響，期內純利按年跌兩成至49.02億元，每股純利460.82仙。不過，基本溢利則按年增長5.9%至21.63億元，末期息100仙，全年共派息123仙。受惠去年蘋果有新手機推出，旗下整體商戶銷售額按年增22%。集團主席利蘊蓮又表示，集團有條件尋求銅鑼灣核心物業以外的發展機會。希慎股價昨天收報36.15元，升1.26%。

「蘋果」谷起商戶銷售額

利蘊蓮指，撇除重建中物業的收入，集團營業額按

年增9.2%；而香港面對市場消費模式轉變，以及近期的政治及社會氣氛，集團亦因而作出部署，旗下物業的商戶銷售額仍上升22%。而集團副主席兼行政總裁劉少全坦言，整體商戶銷售額的上升，主要受惠於去年下半年蘋果新手機的銷售；撇除該因素餘下商戶銷售額則錄得單位數增長，亦笑言「明白到蘋果的威力」。

至於集團淨負債率按年進一步降至4.2%（2013年為5.3%），反映集團有能力進一步舉債，利蘊蓮表示，憑藉穩健資產狀況及嚴謹理財紀律等因素，集團有條件尋求銅鑼灣核心物業以外的發展機會。劉少全否認銅鑼灣區租賃市場飽和，強調會繼續區內投資，

尋找其他機會不代表對銅鑼灣或本港失去信心。倘涉足海外項目，會考慮集團的財務穩健狀況，以及集團的經驗能否在當地施展，如物業管理及地產等方面。

商舖新簽租約加 10%至 20%

今年辦公室及商舖到期租約為30%至35%，當中首兩個月商舖新簽租約租金水平較3年前升10%至20%，升幅有所收窄，而辦公室租金升幅為10%。集團表示，主要因為2011及2012年租金水平較高，故今年升幅收窄，升幅符合預期。寫字樓之中，旗下利園去年新租客有約35%乃由中環或金鐘遷過來，劉少全估計今年情況會持續。

天璽迎海月內交鋒爭豪客

AUSTINE PLACE加價 最多增12.6%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場擔心美國提早加息，不少投資銀行又看淡本港樓市，恒基地產營業(一)部總經理林達民昨日表示，不覺得美國如此快加息，而且樓市仍要看供求、本土經濟、失業率等因素，當中建築成本升得快及地價無平過，故維持對樓市平穩發展的看法，豪宅樓價及成交會追落後。另一方面，發展商推盤步伐如常，九龍站天璽、烏溪沙迎海特色戶計劃於本月推出，紅磡悅目將於本周六推售76伙後，再決定尚餘32伙的調整售價幅度。另外，尖沙咀THE AUSTINE PLACE將12個單位加價2.8%至12.6%。

新地副董事總經理雷霆昨表示，集團將於未來數日公布九龍站天璽新一批38個單位價單，最快下周推售，礙於法例所限，未來數天公布的價單會多於38個單位。他指出，天璽尚餘129個單位，主要集中於天璽第20座(前稱天鑽璽)高層單位，由於鄰近高鐵總站工程會延遲完工，因此會惜售，現階段只推出38伙，將保留大部分於高鐵通車後才推售，而本周六會開放現樓示範單位予公眾參觀。

較被動，主要受制於項目建築進度及預售樓花同意書的審批進度。恒地前晚亦加推長沙灣曉悅20伙，將於本周六推售，此20伙的實用面積均為316方呎，售價由499.7萬元至659.3萬元，呎價由15,813元至20,864元，最高折扣優惠12%。同系於堅尼地城浚峯昨日以折實價1,196.8萬元售出27樓A室，實用面積544方呎，呎價22,000元。

悅目不排除再調價

長實營業經理楊桂玲表示，紅磡悅目於本周六推售76伙，市值約6.1億元，此76伙除分層標準單位外，亦首度包括2伙平台特色戶及4伙天台特色戶，此6伙特色戶售價由757.2萬元至994.8萬元，實呎價由17,609元至23,135元，扣除15%折扣優惠後，此批特色戶折實呎價由14,697元起。

她表示，悅目尚餘32伙會於本周六開售後再調整售價推售。市場消息指，此76伙截至昨晚晚收210票，超額登記1.8倍，她對今批單位收票情況滿意。

另一方面，興勝創建旗下尖沙咀THE AUSTINE PLACE昨更新價單，將12個單位加價約2.8%至12.6%，當中19樓A室的售價由2,085.9萬加至2,349萬元，加幅高達12.6%。

另外，5樓A室再度加價6%，最新售價為1,864萬元，該單位自1月至今已累積加價三次，累積加幅達16.7%。



■長實楊桂玲對於紅磡悅目收票情況感到滿意。
記者 梁悅琴 攝

■新地雷靈(左)表示，九龍站天璽將於未來數日公布新一批38個單位價單。旁為陳漢麟。
記者 梁悅琴 攝

一手均價暫創6年新低

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，綜合土地註冊處資料顯示，截至3月10日為止，今年至今一手私樓註冊量共錄得3,190宗，涉及總額約292.2億元，即平均每宗一手金額約916萬元。數字相比去年全年平均約1,052萬元減少約12.9%，暫時為近6年來最低。

916萬元較上年跌12.9%

該行指出，平均每宗一手金額回落主要原因是中低價新盤物業比重增加所致。若以700萬元或以下的一手私樓註冊量佔該年整體一手私樓註冊量的比率作分析，其每年走勢與平均每宗一手私樓註冊金額走勢恰好相反。如去年700萬元或以下的一手註冊比率由48.2%回

升至本年迄今64.9%至6年新高之際，平均每宗一手金額則由約1,052萬元回落至約916萬元至6年低位。

截至3月10日，今年不足3個月時間，700萬元或以下一手私樓登記已錄得約2,070宗，佔去年全年8,104宗達四分之一。年內迄今上述一手私樓登記最多項目為東涌東環第一期、長沙灣喜韻、元朗尚悅及大埔嵐山等。該行認為，雖然每年平均每宗一手金額往往受制於該年推出新盤的類型、地區、定價等因素；但預期今年有機會推出的逾2萬個新盤中，集中供應較多的新界區(包括將軍澳區)，估計涉及的銀碼亦會相對較低。按此估計下，今年全年平均每宗一手金額有機會低於去年。

港置：核心舖租最多跌15%



■左起：港置工商舖黃寶偉、郭漢釗、黃漢成及林偉文。
記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港零售市道放緩，再遇上內地厲行節儉風，香港置業工商舖昨日預計，今年核心區零售街舖租金將受壓，或迎來多達15%跌幅，而成交價則難有上升空間；至於民生區舖位由於相對低水，預料年內租售可追落後。

港置工商舖林偉文表示，近年內地嚴厲打貪，本港零售數據欠佳，加上近期「反水貨」活動等因素影響，估計短期內舖市交投步伐減慢，核心區售價維持平穩，不過租金料有10%至15%下調幅度。

訪港遊客購買模式轉變

與此同時，由於內地訪港旅客消費由高檔產品轉向中低檔產品，加上民生區舖位相對低水，區內舖位獲不少投資者熱捧，相信租售價格可追落後，料售價或有一成增長，租金亦有5%至10%升幅。

觀塘買賣升幅最多

再以地區劃分，17個分區當中共有8個地區的登記量按月錄得跌幅。當中油麻地成為跌幅最大的分區，錄得買賣宗數上升的地區共有6個，當中升幅最多的分區是觀塘，由1宗增至4宗，升幅達3倍。

黃國柱認為，展望3月由於數據滯後因素，農曆年長假及開年市況較淡的影響仍在，料3月的買賣合約登記宗數將與上月保持平穩，惟之後的一個月在較低基數下料有20%至30%的反彈，個別區分則因零售市道偏淡或出現「反水貨行動」的事件而受到一定的影響。

另一邊廂，受惠政策因素，業界預期工廈及商廈租售市場今年亦會迎來升幅。港置工商舖黃寶偉指，受惠於活化工廈政策，去年共錄18宗全幢成交，按年增1宗，但成交額則按年急升八成至約99.2億元。

黃氏續指，政府有意於2016年煞停政策，預期投資者趁機趕上尾班車，預料今年工廈交投量可望低位回升約10%至15%，售價亦有望升一成。

金融業南下刺激寫字樓

港置工商舖郭漢釗表示，核心區商廈市場則受惠滬港通落實，讓內地資金流港；該行近期接獲的查詢不少來自內地，同時亦以金融行業為主。由於核心區寫字樓樓面供應亦不敷需求，從而利好價格走勢，料租售價格可同步看升10%。



香港文匯報訊 中原地產昨日第10度榮獲「恒基金牌」之殊榮。由中原地產亞太區總裁黃偉雄及住宅部亞太區總裁陳永傑從恒基兆業發展主席李兆基手中接過「恒基金牌」。另外，利嘉閣地產亦第10度奪得「恒基金牌」，亦由四叔親頒頒獎獎項予利嘉閣地產總裁廖偉強。

標普料一手價升量跌

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）標普企業評級副董事黃馨慧昨日於網上會議預測，本港今年一手住宅價格將持平或上升5%，但成交量將減少10%，整體銷售額將下跌10%至15%。對於金管局收緊住宅按揭成數，她認為本港失業率低，經濟情況相對良好，加上買家需求強勁，「辣招」未會使樓價大幅下滑。

美國加息無礙本港樓市

黃馨慧指出，除非外圍經濟有巨大動盪，例如內地經濟大幅度放緩，否則今年本港樓市熱氣只會輕微回落。對於市場一直期待美國加息令樓市受壓，她預期美國今年6月將加息100點子，但不會為本港樓市帶來重大影響，即使聯儲局逐步加息200點子至300點子，市場仍有能力消化。

不過，黃馨慧認為，整體而言買家對房價承受力不足，私人住宅供應3年至4年內將增加2萬伙，加上利率即將提升，投資需求減弱，政府亦有意為樓市降溫，預料今年一手住宅成交量將減少10%，整體銷售額將下跌10%至15%。

競爭加劇削發展商溢利

黃馨慧又指，本港發展商面對薪酬及建築成本上升，以及提供按揭等優惠促銷等，競爭加劇將令發展商的經營溢利率，未來數年由25%至30%降至20%至25%。

另外，在本港地產發展商中，標普預以新地的評級最高，達A+級別。黃馨慧指新地銷售表現最好，有較高的租金收入佔比，積極發展內地市場，市佔率更逐步提升。她亦特別提及獲BBB-評級的南豐，認為集團的資金流動性佳，投資較有彈性。

藍屋餐廳改建酒店差一關

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）赤柱藍屋餐廳獲准改建為酒店。據規劃署文件顯示，恒地系的美麗華酒店等早前申請將赤柱大街86及88號「藍屋餐廳」，重建成一幢10層高酒店。規劃署認為項目鄰近美利樓及赤柱廣場等零售及餐飲設施，有關項目對周邊環境並沒有不相容，故署方不反對有關建議，並料於本周五城規會會議中通過。

資料顯示，項目佔地1,619方呎，曾於去年中申請重建酒店，但遭到市民反對，最後撤回申請。申請人為增加獲批機會，在總樓面維持約1.42萬方呎情況下，決定大減房間數量，由之前申建28間，大減至13間。

代理Q房網落戶灣仔

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美聯舊帥陳坤興加盟中資地產網站Q房網後，新公司在港的擴張動靜備受業界關注。市場新近錄得Q房網以8.5萬元承租灣仔一個300呎舖位。

該舖位於莊士敦道113號地下6A舖，以租金計算呎租達283元。陳坤興早前向傳媒表示，公司計劃以約6億元預算攻港市場，目標在2年內開設200間分店。

旺角巨舖租 2年無升過

另一邊廂，旺角核心零售區街舖租表現平平。市場消息指，位於旺角西洋菜南街銀城廣場地下G7號巨舖獲韓國化妝品牌承租，月租約110萬元，該舖樓面約1,691方呎，折合呎租約651元。翻查市場資料，新租約與2013年租金110萬元持平，反映該舖租金兩年來「無升過」，區內租金受壓。

太古城租撲5萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價升勢蔓延至租賃市場，鯉魚涌藍籌屋苑太古城昨日錄得一宗4.8萬元的租務成交，直撲5萬元，大幅超前上周才錄得的4.1萬元紀錄。市場人士指，該屋苑本月錄得至少22宗租賃成交，平均實用呎租達42.3元，創歷來新高。

中原地產趙鴻運表示，自上月金管局出招收緊按揭後，部分人士抱觀望態度，轉買為租。而太古城新近錄得租賃成交單位為金楓閣高層H室，實用面積1,114方呎，3房套間隔連工人套房。業主2月中放盤，叫租5.5萬元，最終以4.8萬元將單位租出，折合呎租43元。業主於今年1月才以2,000萬元買入單位，今次租出回報約2.9厘。

該屋苑在上周才錄得一宗4.1萬元的租賃成交，位於海天閣高層B室，一度登上全「城」最貴租，事隔一周該紀錄便被大幅超越17%。

青衣居屋賣600萬

至於居屋市場亦錄得新高，市場消息指，青衣偉景花園4座高層F室，實用面積656方呎，剛在自由市場作價600萬元易手，折合呎價9,146元，令青衣居屋造價亦登上「6球」水平，並躋身「新界居屋王」第三名，不讓沙田愉翠苑專美。