



■繳藍天1,135方呎示範單位主人睡房。

記者梁悅琴攝

# 繳藍天周內啟現樓參觀

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 將軍澳區新盤開戰，嘉華旗下嘉悅首批單位開價後，長實、南豐及港鐵合作的將軍澳日出康城繳藍天首批至少330伙亦將於周內開價，基於樓盤已有入伙紙，發展商決定於公布首張價單後同步開放示範單位及現樓單位予公眾參觀，有入票登記的準買家可優先參觀。另外，嘉悅首批108伙至昨晚累收944票，超額登記7.7倍。

## 最快本周內開價

對於將軍澳同期有新盤推出，長實執行董事趙國雄昨認為，兩盤位置並不同區，大家各有各做，市場上多些新盤供應亦是好事，個人希望繳藍天首批單位不止20%(逾330伙)。對於嘉悅首張價單於上周六晚上約11時才上網，他稱，反映地

產行業的工作都好辛勞，要日以繼夜工作，並非地產霸權。他又稱，以目前全球經濟表現，看不到美國有加息條件，即使加息，最多亦加四分之一厘至半厘，加息後按揭只是3厘多，仍低於通脹。他指出，由於日出康城1及2期皆有不少投資者放租，故相信繳藍天亦應引起投資客的興趣。

另一方面，他承認，Q房網的合作夥伴陳坤興(美聯前執董)曾用WhatsApp與他本人接觸，但未有詳談細節，暫時亦無落實任何合作計劃。

長實地產投資董事黃思聰補充指，繳藍天最快本周內公布首張價單後，同步開放尖沙咀港景匯商場的示範單位及24伙現樓若單位，分布於高、中及低層。長實高級營業經理何家欣表示，有意參觀現樓人士需先到售樓處登記或遞交購買意向，再經由發展商提供的穿梭巴士到達現場參觀。

## 悅目錄2宗撻定

一手市場方面，長實於紅磡悅目錄2宗撻定。根據一手住宅銷售網顯示，悅目17樓A室及17樓B室，實用面積均為430方呎，成交價分別為670.2萬元及672.4萬元，買家於本月14日簽訂臨時買賣合約，最終撻定收場，兩單位業主分別遭撻定33.5萬及33.6萬元。

## 比華利山載樓書

其他新盤方面，恒基地產於大埔比華利山第3期昨上載樓書，準備重推。

另一方面，南豐於東涌昇碧昨售出3伙，而系內跑馬地雲暉大廈以4,829萬元售出B座1801室，實呎1,567方呎，呎價30,819元。

# 恒地今年可推3200伙

## 去年賺93億增4% 舊樓重建進收成期

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒基地產(0012)昨日公布全年業績，期內集團出售住宅及工商舖的售樓收入139.26億元，應佔物業銷售稅前盈利33.76億元，按年減少14%。集團又預計，連同尚存現貨，今年集團在本港可供出售住宅單位約有3,200個，又指市區舊樓重建項目已進入收成期。

截至去年12月31日止，集團去年年度股東應佔基礎溢利(未計及投資物業之公允價值變動)為92.92億元，按年升4%，每股基礎溢利3.11元，計及投資物業之公允價值變動的股東應佔溢利為167.52億元，按年升5%，每股溢利為5.62元，派末期息每股76仙，及十送一紅股，借貸比率為15.7%。於今年2月底，集團在本港已預售而未入賬之自估物業銷售金額約達65.26億元。

之地下舖位及位處半山西摩道專貴地段之項目在內，折合每平方呎樓面地價仍然約為6,300元。截至去年底，集團持有約4,450萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

於去年底，集團在內地有自估樓面面積約為250萬方呎之存貨。此外，於16個主要城市亦擁有龐大之土地儲備可供發展，自估樓面面積約共12,610萬方呎，當中約79%將發展為可供出售之住宅物業。

### 市區今年擬推7項目

恒基地產主席李兆基於業績報告中指出，期內集團於出售住宅及工商舖的售樓收入139.26億元，應佔物業銷售稅前盈利33.76億元，按年減少14%。他預計於今年內連同尚存現貨，集團在本港可供出售住宅單位約有3,200個。另外，經過多年努力，集團之市區舊樓重建項目已進入收成期。今年內共有7個市區住宅項目推出市場，包括銅鑼灣萬瑤、土瓜灣馬頭圍道200號、界限街曉珀、御、西灣河成安街33號、土瓜灣馬頭角道50至56號、大角咀利得街11至33號及半山羅便臣道23號。此外，集團亦計劃推售馬鞍山「迎海」之第四及第五期，以滿足現時市場上對中小型單位之殷切需求。

### 新界4450萬方呎土儲

同時，集團擁有40個已購入全部或80%以上業權之市區舊樓重建項目，可於明年或之後開售或出租，預計可提供自估樓面面積共約340萬方呎，總地價成本估計約215億元，即使連同收購昂貴

### 港物業收租48.9億升8%

去年集團於租金收入淨額達59.88億元，按年升7%，當中香港租金收入48.92億元，按年升8%，內地租金收入10.96億元，按年升2%。截至去年12月31日止主要出租物業的出租率為98%，其中集團佔40.76%權益的國際金融中心，期內自估的租金收入達18.12億元。集團亦有逾1萬個泊車位作租金收入。集團在本港擁有已建成自估收租物業約890萬方呎，絕大部分為寫字樓及大型商場，而在內地各主要城市亦已另外持有約730萬方呎之收租物業。此外，集團有多個商業項目正在興建。在收租物業組合不斷擴展下，租金收入可望繼續遞增。

系內聯營公司香港中華煤氣(003)、美麗華(0071)及香港小輪(0050)繼續為集團帶來穩定且豐厚之收入。其中香港中華煤氣於內地24個省、自治區及直轄市合共取得202個項目，內地及香港的客戶已增至約2,080萬戶，業務亦擴展至新能源及水務等。

### 恒地2014年度業績

	2014年度	同比變幅
	(百萬元)	
物業銷售		
- 營業額	16,802	-2%
- 盈利貢獻	3,376	-14%
物業租賃		
- 租金總收入	7,904	+8%
- 租金收入淨額	5,988	+7%
股東應佔溢利		
- 基礎溢利	9,292	+4%
- 公佈溢利	16,752	+5%
每股溢利		
- 基礎溢利	3.11	+2%
- 公佈溢利	5.62	+3%

製表：記者 梁悅琴



■恒基地產主席李兆基於業績報告中指出，期內集團於出售住宅及工商舖的售樓收入139億元。

## 恒基發展見紅虧700萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒基發展(0097)昨公布去年業績見紅，截至去年12月31日止年度之股東應佔虧損700萬元，每股虧損0.2仙，董事局建議派發末期股息每股2仙，股東應佔資產淨值為每股0.43元。

### 錢江三橋通行費未裁決

公司解釋指，虧損基於期內杭州錢江三橋通行費收費權之仲裁案未有裁決，而通行費仍被暫停支付下，並無確認通行費營業額入賬，內地基建業務又有人民幣兌港幣貶值而導致之匯

兌虧損所致。

為使業務及收益來源更多元化，該公司之全資附屬公司與該公司控股公司恒基兆業地產於去年9月5日訂立協議，同意以9,345億元作為代價，收購恒地在本港以「千色 Citistore」營運之零售業務。隨著收購於去年12月1日完成，該集團現時從事本港零售及內地基建業務。

公司又補充指，「千色 Citistore」業務為集團提供其去年12月之營業額1.05億元，以及稅後溢利貢獻為2,100萬元。

## 德雲道萬呎屋地招標



■九龍塘德雲道6號獨立屋地段地盤面積10,898方呎。

網上圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九龍塘德雲道6號獨立屋地段宣佈公開招標出售，物業由香港沙龍電影的汪氏家族成員持有，地盤面積10,898方呎，現為兩

層高建築物，建於1949年。物業可重建為3層高連地庫別墅大宅，以地積比率0.6倍計，最高可建樓面面積達6,538方呎。

招標項目坐落九龍塘德雲道與多實街交界，將於5月8日截標。獲業主委託招標出售的高力國際香港投資部董事甄浥岷表示，德雲道屬於九龍塘低密度豪宅地段，此區域的獨立號碼地皮罕有推出市場放售。由於此物業可重建為一幢6,538平方呎的三層豪華大宅連一個約3,800方呎的地庫，相信將吸引投資者注目，而獨立地段地皮本身的投資升值潛力亦相當高。

### 洋房上月買賣49宗跌23%

此外，中原地產研究部高級聯席董事黃昇昨日指出，2月整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得49宗及27.36億元，較1月的64宗及69.60億元，分別下跌23.4%及60.7%。顯示1月期間二手洋房市道回

軟，而且一手供應匱乏，影響整體洋房買賣放緩。不過，由於全球央行放水，刺激資金流入，估計整體洋房買賣將會回升。

一手洋房買賣合約登記2月錄得6宗，總值15.26億元，宗數較1月的1宗上升5倍，而金額較1月的51億元下跌70.1%。反映一手洋房交投繼續在低水平徘徊。1月何東花園的1宗51億元大額登記，推高一手洋房買賣總值，導致2月的金額出現明顯調整。

二手方面，洋房買賣合約登記錄得43宗，總值12.10億元，較1月的63宗及18.60億元，分別下跌31.7%及34.9%。顯示臨近年新春長假，買家減慢入市步伐，以致二手洋房交投下跌。

2月有4宗價值1億元以上的洋房買賣登記。山頂加列山道12號Twelve Peaks共錄3宗登記，包括6號、7號及11號洋房，成交價分別錄5.06億元、4.92億元及3.92億元。山頂白加道31號Richmond House D座洋房，成交價錄4.20億元。

## 藍馬商業大廈全幢放售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 尖沙咀厚街藍馬商業大廈推出全幢放售，中原(工商舖)寫字樓部李婉琪表示，項目位處著名飲食街，鄰近尖沙咀零售核心，原屬全幢銀座式商廈，樓高20層，地下至3樓為商舖用途，5樓至22樓原為寫字樓用途，總建築面積約26,200方呎。去年該幢商廈已成功申請作酒店用途，提供72個房間，平均每個房間造價約500萬餘元，而現時該廈地舖市值約1.6億元，每月租金收入可達125萬元。

### 福利推售土瓜灣物業

另外，繼成功出售六個項目後，福

## 蜆殼街一籃子舖4850萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 市場續錄投資者換貨交易。市場消息指，天后蜆殼街4號地下一籃子舖位、一樓、



■有指「物流張」張順宜購入天后蜆殼街4號一籃子舖位。

四樓至七樓，涉及樓面3,758方呎，新近以4,850萬元易手，折合呎價約1.29萬元，有指買家為資深投資者「物流張」張順宜。

目前街舖租客為食肆，樓上為寫字樓及零售，每月總租金約12.7萬元，回報率約3.1厘。

### 城市花園車位220萬沽

至於資深投資者黎汝遠高價沽出名下車位，港置林文奇表示，涉及車位於北角城市花園L3層，成交價約220萬元。黎汝遠於2011年2月以約98萬元購入車位，是次交易賬面獲利約122萬元，升值逾124.5%。

## 嘉峰臺商場拆售套近億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 民生消費區商場具穩定人流，資深投資者廖偉麟早前以約1.75億元購入的牛池灣嘉峰臺商場最近拆售。中原(工商舖)商舖部區域營業董事黃培權表示，暫已沽出商場地舖及1樓數個舖位，套現近1億元，大部分舖位均附有租約，買家中更不乏新晉投資者。

黃氏指，廖氏看好該商場毗連多個屋苑，住戶人數約2.7萬，對民生零售業需求極大，原有意作長線收租之用。惟由於近日政府向住宅物業「加辣」，令有意購入住宅的上車買家卻步，惟對舖位方面未有太大影響之餘，更間接受惠，上車盤資金轉為流向細碼舖位市場。由於其時有數位買家主動查詢項目分拆出售事宜，廖氏隨即變陣。

嘉峰臺商場總樓面為30,705方呎，地下商舖面積約12,419方呎，租戶包括便利店、超級市場及茶餐廳等，而1樓商場約18,286方呎，租戶包括補習中心、僱傭中心及教會等。



■牛池灣嘉峰臺商場現正拆售中。

## 樓市速遞

### 兆康苑450萬承接創新高

香港文匯報訊 祥益地產李啟昌表示，日前該分行促成一宗兆康苑成交，原業主2006年8月以107萬元(自由市場價)購入，轉手帳面獲利高達343萬。原業主今年2月辣招前以480萬放盤，及後減價30萬元，最終以450萬元成交。成交單位為F座高層6室，實用面積568方呎，三房兩廳，買家以450萬購入上址自住，以實用面積計算呎價為7,923元，屬稍高市場價成交，其成交價創該屋苑新高紀錄。

### 欣廷軒兩房戶累減40萬

香港文匯報訊 美聯物業翁凱傑表示，沙田欣廷軒兩房單位在業主擔心加息下，見買家首置上車，願意讓步割愛，減價約40萬元，以約550萬元沽貨。單位為2座低層E室，實用面積約為396方呎，約550萬元成交，折合實用面積呎價13,889元。原業主是次轉售帳面獲利約275.5萬元，物業升值約1倍。



■沙田欣廷軒2座低層E室以約550萬元成交。

### 置樂花園6年升值逾2倍

香港文匯報訊 祥益地產林偉光表示，屯門居屋置樂花園日前錄得一宗區內客成交個案，原業主於2009年以約107萬購入單位，是次轉手帳面獲利約高達261萬，單位升值逾兩倍易手。所錄成交單位為4座高層G室，實用面積511方呎，三房兩廳，日前獲一名區內客垂青。原業主增加議幅，一星期內累積減價達20萬，以368萬(自由市場價)賣出，以實用面積計算平均呎價為7,202元，屬市價。

### 將軍澳廣場三房920萬

香港文匯報訊 中原地產伍錦基表示，同區新盤「嘉悅」貼市價推售首批108伙單位，吸引逾萬名買家參觀。剛過去的周末區內錄約7宗二手成交，較上周末跌逾3成。市場最新錄得一宗將軍澳廣場高價成交，單位為8座高層B室，實用面積737方呎，三房套房間隔，1月開價940萬元，現累減20萬元，以920萬元沽出，呎價12,483元，創屋苑同類型單位新高。原業主於賬面獲利643.7萬元。