

新世界可售住宅逾2500伙

賺86億跌55% 末期息0.31元增3%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新世界發展(0017)昨日公佈截至6月底全年業績,期內純利按年倒退55%錄86.7億元。集團主席鄭家純表示,近月樓價上升反映住屋求過於供,集團會響應政府增加住屋供應,又表示對國家前景非常樂觀。集團預測2017財年本港賣樓收益,可達100億元。未來可售資源逾2,500伙,包括荃灣柏傲灣、清水灣傲瀟及元朗柏巒等。至於內地銷售目標則定為200億元。

據公佈,新世界發展全年收入按年增長8%,錄595.7億元,毛利則按年跌4%,錄185.2億元,基本溢利(不包括部分投資的資產耗蝕虧損)按年上升43%,錄96.6億元,每股盈利0.95元,按年跌56%。派末期息0.31元,按年增3%,全年共派息0.44元,按年升5%。公司股價昨收報10.3元,升0.4%。

內地設200億銷售目標

集團執行副主席鄭志剛表示,預測2017年度財年在港賣樓收益可達100億元,內地方面竣工樓面目標為170萬平方米,銷售目標為200億元。至於2016年度財年原本的香港預售目標為100億元,惟實際僅66億元,是為因應樓市走勢,令包括清水灣項目在內的項目延遲推盤,並強調已達成全年利潤目標。集團未來推出的項目,將包括荃灣柏傲灣、西環西源里項目、清水灣傲瀟、屯門鄉事會路項目及元朗柏巒

等,可售資源逾2,500伙。

新世界中心辦公樓40%租出

至於該集團旗下尖沙咀新近重建的新世界中心,辦公樓部分已租出40%樓面,租客為跨國銀行。系內位於深圳前海的周大福全球商品購物中心,第一期已有約7,000平方米樓面已悉數租出,第二期則已陸續開業,盼於11月至12月可全線開業,屆時正式入伙後會大力推廣。

對近月本港樓價直升,鄭家純表示,近期一手銷情暢旺,樓價亦向上,反映本港住屋仍存在用家需求。另一方面,美國自去年底加息後未有第二輪部署,預計中至長期內本港仍能享低息環境,即使加息,假如步伐太慢或幅度不大,對本港樓價影響亦不會大。集團亦會留意市場走向,不會盲目搶地。

他呼籲政府推更多地皮以增加住屋供應,以協助基層人士置業,並讓樓市更健

康。而隨着市民收入增加,人均收入亦穩定上升,將有助樓市穩定發展。

內地經濟方面,鄭家純指出,中央政府早已預示中國經濟將進行結構性調整,目前經濟正處於「再平衡」的階段,從出口驅動型增長模式轉向以家庭消費為核心的增長模式,2015年出台的適度貨幣及財政政策,已抵消部分經濟增長的不利因素,對國家前景非常樂觀。而集團未來會集中資源於一線城市項目。

集團短期重點優化架構

該集團近年有不少重組動靜,包括將系內新世界中國私有化,鄭家純稱,集團短期內未有動作,目前重點仍在優化架構,以達至最好的協同效應是當前最重要目標。

今年初加盟同系新世界中國、並擔任行政總裁的蘇仲強昨亦出席業績會。他坦言雖然自己已一把年紀,但不會辜負鄭家純的期望,盼在離開行業前留下完美的完結篇。



■集團執行副主席鄭志剛(左)強調,集團已達成全年利潤目標。旁為鄭家純。記者張偉民攝



■年初加盟新世界中國、擔任行政總裁的蘇仲強(左一)昨亦出席業績會。記者張偉民攝

新世界發展(0017)全年業績*

	金額(按年變幅)
收入	595.7億元(+8%)
毛利	185.2億元(-4%)
純利	86.7億元(-55%)
每股盈利	0.95元(-56%)
末期息	0.31元(+3%)
全年派息	0.44元(+5%)

*截至2016年6月底
製表:記者 蘇洪鏘

加多利軒香島或國慶對撼



■恒地韓家輝表示,加多利軒有機會於本週六開價。記者張偉民攝

■加多利軒開放式示範單位。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)新盤持續火熱,恒地於何文田迷你戶加多利軒及南豐於筲箕灣豪宅香島均計劃日內開價,有望下週末國慶假期齊開價。

恒地營業(二)部總經理韓家輝表示,加多利軒有機會於本週六開價及公佈銷售安排,首張價單將涉及三分之一單位(約83伙),戶型包括開放式單位、一房及兩房戶型,預料下週末國慶假期開價。

加多利軒價參考區內新盤

加多利軒昨日開放3個示範單位予傳媒參觀。現場所見,連裝修的開放式平台戶位於2樓J室,單位面積190方呎,為讓單位看來更「見使」,發展商於配置上加入許多摺疊式設計,幾乎所有家品都為迷你型號。而為提升「貴氣」,設計師化腐朽

為神奇,除安裝迷你紅酒櫃、平台(面積88方呎)設置燒烤設備外,甚至連投影器亦配備。然而,空間始終有限,如洗手間就不能洗手了,因為洗手盆外移於走廊位置。用盡每一寸空間下,相信身形瘦小的單身人士方能舒適居住。

加多利軒提供250伙,當中74個為開放式單位,面積161方呎至181方呎。韓家輝表示,開放式單位中,面積較細的只得兩個,其他為179至181方呎左右,「而家好多都係咁,我哋不是例外」。他透露,項目售價會參考何文田區最近開賣新盤的售價。

恒地早前以43.68億元沽出上環金龍中心全幢商廈,呎價約2.8萬元。韓家輝表示,買家為商人,屬私人投資,作長線收租。

另一發展商,南豐發展地產部副總經理鍾



■南豐麥一擎(右二)、鍾彩玲(左二)、陳彥群(左)及香島設計師。記者張偉民攝

彩玲昨表示,筲箕灣香島不排除本週內開價。她指,項目前日首度開放示範單位,共有逾1,000人次參觀。

香島或本週內開價

另外,南豐發展地產部高級經理陳彥群指,香島的管理費每方呎4.98元,主要參考同系樓盤及項目伙數釐定;而同區區區每呎管理費約4.5元。

殿然呎價6.4萬項目新高

成交方面,太古地產於西半山殿然以逾2億元售出52及53樓C單位連兩個車位,單位面積3,118方呎,連平台86方呎及天台1,219方呎,呎價64,488元,創項目新高。永泰昨以先到先得及招標推售紅磡何文田山畔合共45伙,最終售出6伙,套現1.49億元。

中原CSI預示樓價續升



■中原黃良昇。資料圖片

完全睇好,0點完全睇淡,50點是睇好或睇淡的分界。

去年下半年樓市向下調整,CCL下跌11.0%,調整時間長達23周。同期CSI亦在50點以下反覆徘徊23周。今年上半年,樓市止跌回穩。CCL橫行長達16周,同期CSI亦在50到60點反覆徘徊16周。

大摩料樓價明年升5%

摩根士丹利昨發表報告亦預計,樓價明年上升5%。大摩解釋,按息因美國利率低企而處於低位,加上供需因素向好,明年住宅樓價與租金走勢料與今年相似,將繼續上揚。

大摩指出,樓市實際供需已於今年第二季改善,市場對於加息的憂慮亦已舒緩,在低息與低失業率之下,累積的置業需求料顯現,並逐漸推動樓價上揚。該行又指,本港未來12個月的預測實質經濟增長、現時的家庭供樓負擔比率,以及過去12個月的私人住宅供需趨勢等領先指標,都預示樓價趨勢將維持健康。

另一方面,樓價亦同時受到低息支持,銀行將按息降至H加1.4厘水平,是今年第四次下調按息,大摩指利率溫和將有利樓價與交投。鑑於現時出租住宅的租金回報率仍高於3厘,低息環境對物業投資者屬正面因素。

此外,近期多個重點大型新盤的出售率強勁,大摩認為亦有動刺激樓市情緒。另外,近日多幅土地的成交價觸及市場預期上限,甚至高於預期,不僅為樓市帶來正面訊號,亦意味著發展商未來不會大幅減價推售新盤,尤其是本地發展商。原因是本地發展商資產負債表強勁,持貨能力強。

CCL下季或重返高位

黃良昇指出,9周前CSI首次升穿80點高位,CCL當周亦加速上升。其後CSI一直於80點至90點之間窄幅徘徊,CCL亦確定已進入反覆上升階段。CSI於高位反覆的時間愈長,CCL的上升周期亦會愈長。預計CSI於高位徘徊的局面會持續,今年第四季樓價繼續加速上升,CCL有望於第四季重返2015年9月時的146.92點高位。

中原經紀人指數CSI是中原地產前線經紀的意見調查,於每周一進行,周三公佈,收集經紀們對當周市況的預期。100點

美利大廈明年第三季迎客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍倉(0004)旗下海港企業(0051)於2013年以44億元投得的中環美利大廈酒店活化項目,發展成九龍倉集團旗下酒店品牌Niccolo Hotel,客源目標傾向國際化,預計明年10月落成。九倉主席吳天海表示,項目連同地價、建築費等總投資額約70多億元。

活化酒店投資逾70億

被問及本港旅遊及酒店業依然疲弱,他認為,酒店業與經濟一樣有起有落,但新項目就「似鑽石」,即使「初期無咁興

旺,但影響不大」,亦無回本期目標。該酒店屬長遠投資,雖然目前酒店業表現較疲軟,仍希望投資回報率達5厘。

Niccolo Hotel旗下The Murray香港總裁Duncan Palmer表示,酒店項目樓高27層,提供336間客房,超過75%客房面積大於538方呎,當中36間面積超過807方呎,包括1間面積約2,422方呎的總統套房。另設5間餐廳或酒吧。

零售見底「唔敢講」

被及問零售業是否見底,吳天海表示,

旗下商場的零售銷售跌幅收窄,但強調仍不敢講零售見底,因市場變化大,更形容零售業似「身體唔舒服,但病情是否真係好返?唔敢講」。他指,零售業是否復甦尚需時觀察,好像「聯儲局加息都觀察好耐,都唔敢敢啦」。

至於今年3月九龍倉公佈就旗下通訊、媒體及娛樂業務進行策略評估,他指,目前檢討仍在進行中,無既定方向及時間表,奇妙電視較其他台開台慢了亦在預期之內。對於鳳凰衛視亦申請免費電視牌照,吳天海未有評論。

內地客重稅購屯門樓



■屯門豫豐花園外觀。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)英國脫歐後,市場紛紛尋找避險資產,資金湧入本港樓市。屯門豫豐花園新近錄得內地投資客入市,額外繳付雙倍印花稅及買家印花稅合共近74.5萬元。中原地產鍾宏遠表示,該成交單位為13座高層H室,面積362方呎,獲內地投資客斥資382萬元承接,實用呎價10,552元。

一城細單位賣419萬

沙田第一城繼早前一個頂層連天台單位呎價15,317元,創屋苑今年呎價新高,近日再錄得高價成交。中原地產黎宗文表示,屋苑38座中層F室,面積284方呎,以419萬元沽出,實用呎價14,754元。另有消息指,紅磡半島豪庭5座中層B室,實用面

積932方呎,業主上月叫價1,950萬元,最新以2,000萬元成交,呎價21,459元,創屋苑今年新高。

麗城花園連環創新高

荃灣麗城花園連環創出新高。消息指,屋苑1期2座高層A室,實用644方呎,以620萬元成交,呎價9,627元,成交價一度創同類3房今年新高,但屋苑另一相同面積的1期1座高層H室,及後以640萬元易手,實呎9,938元,重新改寫紀錄。

居屋方面,大圍美城苑有2房銀主盤實呎高逾1.1萬元,創屋苑歷史紀錄。市場消息指,美城苑A座高層10室,實用面積394方呎,自由市場成交價高達450萬元,實用呎價11,421元。

九龍塘相連屋地近5億沽



■九龍塘根德道12號及14號合共以4.98億沽出。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由宗教團體放售的九龍塘根德道12號及14號相連屋地最終合共以4.98億元分別售予兩位買家,比原本叫價5.38億元低7.4%。其中,根德道12號成交價為2.6億,呎價約40,216元;根德道14號則以2.38億成交,呎價約36,899元。

Q房網·香港董事總經理陳坤興表示,是次相連屋地吸引多位買家爭奪,最後業主決定分拆出售兩間屋地予兩位買家。根德道12號成交價為2.6億,地皮面積10,775方呎,以地積比0.6計算,可建樓面6,465方呎,呎價約40,216元;而根德道14號則以

2.38億成交,地皮面積10,751方呎,以地積比0.6計算,可建樓面6,450方呎,呎價約6,899元,兩幅地皮合共作價4.98億。

根德道戰前舊樓呎價4萬

兩幢獨立屋外形古雅,英式建築風格。根德道12號建於1981年,採用紅磚作為主要外牆,部分牆身配以純白色,平房前面為英式花園。至於根德道14號建於1945年前,為戰前所建,是九龍塘最早一批屋宇。物業以白色為主調,窗戶及大門均為圓拱式設計,大門外則設有圓拱型門廊,為傳統維多利亞式洋房風格。