

陳啓宗：新特首要續增土地供應

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）年廿九成為恒隆系公佈全年業績的大日子。受惠物業銷售額增近3倍半，恒隆地產(0101)純利按年增逾兩成。不過，集團董事長陳啓宗昨日坦言外圍環境複雜，美國新總統帶來不明朗因素，形容今年可能是「變數最多的一年」。他又寄望新政府可持續增加土地供應，並支持發展少量郊野公園土地，以平衡社會各方利益。

恒隆地產賺61.9億增22%

恒隆系昨公佈截至去年底全年業績，當中恒隆地產(0101)純利按年增22%至61.95億元，總收入按年增加46%錄130.59億元，總營業溢利上升36%至89.19億元，每股基本盈利1.41元升44%，派末期息0.58元。值得注意的是，受惠去年售出436伙大角咀浪濤灣及1伙九龍站君臨天下等貨尾，來自物業銷售的收入按年躍升近三倍半至53.22億元。

恒隆執行董事何孝昌指，去年底已預售但未入賬的單位有95伙，涉及金額近10億元，而浪濤灣目前約80多伙餘貨可售，另外跑馬地藍塘道項目亦有16伙可售。

至於恒隆集團(0010)期內純利按年升16%至37.13億元，總收入按年增43%至136.48億元，總營業溢利按年增長34%至93.38億元，每股基本盈利2.78元，派末期息0.61元。

對樓價一直高企，陳啓宗認為這是供求問

題，對於政府考慮開發郊野公園供應住宅，他指全球沒有大城市如香港擁有40%面積作為郊野公園，建議可取用1%至2%土地作發展，認為社會總要平衡各方利益，不能因一方面利益而忽視各方面利益。被問到對下屆特首的期望，陳啓宗稱：「邊個都好，希望搵多啲土地供應」。

地皮價格未到最巔峰

對於近年相繼有中資以高價來港投地，陳啓宗認為這是「好自然嘅事」，又指近廿年內地經濟增長蓬勃，出現不少大型企業出來「打世界波」。然而恒隆近年鮮有投地，陳啓宗指，目前地皮價格未到最巔峰，「買到地可能係好事」，而倘出現如「97金融風暴」之類的黑天鵝事件，「可能會係機會(買地)」。

他又預期，不少外圍因素將影響本港經濟，他指出，美國新總統特朗普上任帶來很多不穩定因素，不過「佢係生意人出身，佢會知有啲嘢係不可為。」又指「嚟緊一年我相信係變數最多嘅一年。」

至於旗下商場表現，陳啓宗提到，旗下零售物業有個別出現租金倍升的情況，不過基數因而增加，

日後要再取得相同加幅會相當困難。他又指集團會盡可能提升旗下物業質素，以提升租金收入。目前要說香港零售市道復甦，仍然言之過早。

坦言內地經營環境困難

內地業務方面，陳啓宗坦言內地經營環境困難，不過仍看好前景，居民消費持續增長，增速領先世界。而恒隆董事總經理陳南祿則指，集團目前在瀋陽、武漢、昆明及無錫均有預留住宅地發展，但未定時間表。他強調，不論內地及香港都一直在物色土地儲備。

計及今年所有翻新及興建項目，陳南祿料年資本開支達50億元，當中用於翻新及优化的項目回本需時約4年，而集團今年會啟動山頂廣場及上海港匯廣場的翻新工程。



右起：恒隆陳啓宗、陳南祿及陳文博一同出席業績會。 記者蘇洪鏘攝

恒隆系去年全年業績

	恒隆地產(0101)	恒隆集團(0010)
總收入(億元)	130.59(↑46%)	136.48(↑43%)
總營業溢利(億元)	89.19(↑36%)	93.38(↑34%)
純利(億元)	61.95(↑22%)	37.13(↑16%)
每股基本盈利(元)	1.41(↑44%)	2.78(↑40%)
末期息(元)	0.58	0.61

註：括弧內為按年變幅 製表：記者 蘇洪鏘

陳文博首露面業績會



昨日恒隆系業績會的大台上出現一張年輕面孔，正是恒隆地產(0101)董事長陳啓宗兒子陳文博(Adriel)。這是Adriel自去年11月升職為集團執行董事以來，首次亮相在集團業績會。這位富三代傳人無疑引起傳媒興趣，被問到會否緊張，Adriel笑稱：「OK啦」。

理陳南祿及執行董事何孝昌三個模範身上獲益不少，集團在內地有2,400萬方呎的樓面待建，而自己的工作目標是「On Time、On Budget、On Quality」。被問到升職後這3個月是否辛苦，他則巧妙將球推給「師父」陳南祿：「你是否問Philip(陳南祿)做老闆是否辛苦呢？」

Adriel謙稱，自己在父親、董事總經理

記者 蘇洪鏘

麥花臣匯增5%新春優惠

私宅料萬五伙落成 過去十年第二高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新春佳節，不少發展商趁勢加推新春優惠，據一手銷售資訊網資料，九建旗下旺角麥花臣匯剛更新價單，指定單位引入新春大利是優惠，買家可享售價額外5%折扣。此外，隨着過去數年政府持續增加土地供應，各項目相繼施工，有代理估計去年落成量雖然未能達至差餉物業估價署預測的18,203伙目標，但仍可達至15,000伙，按年增加超過3成，創下10年來第二高。

據了解，麥花臣匯現餘10餘伙貨尾待售，優惠適用於1A座7伙分佈於15至30樓，實用面積636至943方呎的單位，定價由1,430萬至2,229萬元。

提供新優惠的同時，發展商亦調整買家印花稅優惠名額，由原本購買指定單位的首10名買家，可享售價15%買家印花稅折扣，減少為首5名買家才可享售價15%買家印花稅折扣，而首5名之後選購指定單位買家繼續享售價10%折扣作為買家印花稅優惠。

中原：業界正面樂觀

對於市況，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，中原經紀人指數CSI最新報62.28點，連續五周處於60點以上水平，顯示前線經紀人對樓市的情緒是正面樂觀。市場對近期多個新盤反應熱烈，顯示一手樓市率先跑動，二手樓市有望於新春後進入季節性旺季，CSI新春後向70點目標邁進。其實大型屋苑樓價CCL Mass已於新春前率先回升，並輕微向上。樓市正溫和累積上升力量，預計新春

後樓價可望重拾升軌。

私樓施工量料衝2萬伙

另外，運輸及房屋局將於周五公佈新一季「私人住宅一手市場供應」報告。對上一次當局公佈去年首季私樓施工量達19,100伙，已創16年新高。美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾表示，去年私樓施工量料衝破2萬伙，為2000年後首見，數字估計最終甚至可達2.5萬伙，屆時將按年大幅急升約76%。

至於落成量，據運輸及房屋局資料顯示，去年首季錄10,700個單位落成。該行預期，世宙及Grand YOHO第一期等大型項目等相繼於去年第四季落成，連同其他項目，估計去年全年落成量最終可達至15,000伙，屆時按年增加超過3成，創10年來第二高。該行指，雖然數字未能達至差餉物業估價署預測18,203伙的目標，但已佔逾8成。再者，原先估計去年落成的項目，將會順延至今年竣工，落成只不過是時間問題。更重要的是，隨着去年多個項目已相繼施工，未來落成量勢增。



新盤新春部署

樓盤	部署
跑馬地樂天峯	年三十2伙截標
屯門滿山山	年三十推售1伙
元朗Grand YOHO二期	年三十推售5伙
山頂Mount Nicholson二期	年三十1伙截標
牛潭尾意花園	已上載樓書，雞年伊始開售
北角維港頌	即將上載樓書，農曆年後開售
旺角麥花臣匯	指定單位可享額外5%新春折扣優惠

製表：記者 梁悅琴、蔡鏡文

旺角麥花臣匯提供新優惠的同時，亦調整買家印花稅優惠名額。

窺一手商機 代理照開工

香港文匯報訊 過去一個月新盤旺場，各發展商趁丁酉雞年到來大舉出擊，各代理行為覓商機，實行年中無休，農曆新年期間照常營業，並設利是獎金激勵員工開單。

美聯獎賞利是不設限

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，各大新盤火熱登場，相信買家入市意欲在新年前後持續高漲，故今年該行主要分行在農曆新年「無休」，而全線住宅部分行將於大年初三(1月30日)啟市。同時，員工凡於大年初一至三(1月28日及1月30日)促成交易將可獲贈大利

是，一手住宅買賣為3,000元，二手住宅買賣為2,000元，而促成住宅租務亦可獲得1,000元，不設名額及金額上限。

港置年初三全線啟市

無獨有偶，香港置業前線員工凡於年初一至年初三促成交易皆可獲開單利是，金額與美聯睇齊。該行行政總裁李志成表示，未來全城焦點繼續集中一手市場，故香港置業今年早作部署，於年初一及二照常營業，全線分行亦將於大年初三啟市。

中原料下月一手旺場

為配合新盤示範單位於新春期間開放，該行住宅部部分分行將於大年初一至四(1月28日至31日)照常營業，全線分行初五(2月1日)啟市，並特設新春「開單利是」，凡於大年初一至四促成買賣及租賃成交(車位除外)，皆可獲贈500元利是，名額400個。

置富：續租加幅料低雙位數



趙國雄(右)表示，未來收購的項目至少要有3厘的回報。 記者莊程敏攝

香港文匯報訊（記者 莊程敏）置富產業信託(0778)公佈，去年全年可分派收益為9.35億元，按年增長5.7%，每基金單位分派按年增長5%至49.23仙，計及中期分派的24.78仙及末期分派24.45仙，每基金單位分派收益率達5.5%。置富產業信託主席趙國雄昨於記者會上表示，預計加息對公司財務成

本影響不大，料今年續租租金仍有低雙位數增長。

去年可分派收益升5.7%

期內，總收益及物業收入淨額為19.75億元及14.1億元，按年分別增長5%及6.5%，主要由於物業組合穩健的續租租金調升率，以及麗城晉資產增值措施於前年下半年完工後帶來租金增長。截至去年底，置富產業信託持有17個本港零售商場及物業出租率達96.7%，平均租金按年增長4.5%，至每方呎41.8元。

趙國雄表示，去年續租率超過8成，續租租金調升率14%，符合預期，預計今年續租租金調升率仍會達低雙位數數字。他指出，留意到市民對餐飲的需求上升，預計置富嘉湖資產增值工程在2年至3年後完成後，餐飲商戶亦會增加。他說，翻新工程主要目的不是推升租金，而是改善商場質素，工程亦會分階段進行，以早前翻新置富第一城為例，當時仍維持7成以上的出租率，以維持市民服務需要。

至於商戶的加租幅度，他透露地產代理的加幅較多，因近年地產市道轉旺，反而銀行及金融投資方面負擔租金的能力相對變弱。雖然目前零售市道仍強人意，但反而對旗下屋邨商場有利，笑言「經濟唔好，花紅出得少，團年飯都唔係企附近。」

加息或增加收購機會

置富產業信託去年股價升18%，跑贏恒指0.4%的升幅，被問到美國加息對REITs的影響，趙國雄認為「加息會加，但唔會加得多。」加上公司有三分之二的負債有做對沖，相信對財務成本不會有大影響，反而令一些業主的持貨成本增加，對公司收購其他項目有利。他透露，未來收購的項目至少要有3厘的回報。

同時任職長實地產執行董事的趙國雄預計今年樓市大致平穩，不會大上大落，近日發展商開價進取相信是反映高地價的影響。他認為現時是適合儲錢買樓的時機。對於政府提出有意將郊野公園發展住宅，他不表明支持與否，只表示構思值得社會商討。

港鐵沿線盤連環衝破頂

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）新盤熱賣，令二手市場繼續捱打。不過，在持續缺盤下，港鐵沿線盤連環高價成交。

維港灣呎價逼2萬

利嘉閣鄭運表示，奧運站維港灣有複式以屋苑破頂價成交，原業主2008年以1,590萬元買入，眼面獲利1,490萬元。單位為6座頂層複式戶，面積898方呎。新買家以3,080萬元連租約易手，呎價19,371元，成交價創屋苑新高。

中原地產盧鏡豪表示，受港鐵南港島

線通車帶動，鴨洲洲深灣軒亦有3房戶呎價創出屋苑新高。原業主於2006年以550萬元購入單位，勁賺988萬元。單位為3座中低層H室，面積732方呎，買家以1,538萬元買入，呎價21,010元。

屯門富健花園有未補地價3房戶直逼「4球」（即400萬元），登屯門居屋王。祥益黃慶德表示，富健花園4座中層G室，面積592方呎。區內公屋住戶以392萬元（未補地價）買入，平均呎價6,622元，成交價及呎價創區內未補地價居屋新高。

海外樓銷售擬加強監管

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理監管局去年接獲投訴個案上升，主要由於非本地住宅物業投訴增加，其中海外置業的投訴增幅較大，去年共接獲22宗有關本港居民在海外置業的投訴，年增逾4倍。地監局主席梁永祥表示，當局

會在適當時候修訂地產代理監管條例，亦考慮加入相關條例修補漏洞。梁又預期，今年本港樓市銷售焦點集中於一手市場，去年當局已發出通告，非持牌人士只能做文書工作，持牌者才能從事直接銷售，期望違規情況不會上升。