



恒地黃浩明(前排)坦言，第一次面對強拍競爭。後排坐者為永倫吳子浩。 記者顏倫樂攝

恒地舊樓強拍殺出「程咬金」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地作為大業主持有87.5%業權的石硤尾耀東街5至6號舊樓昨日進行強制拍賣，出現難得一見的競爭場面。永倫集團派出代表出價爭地，地盤最終經過15口叫價後由恒地以1.064億元奪得，較底價9,240萬元高1,400萬元或15.2%。恒地執行董事黃浩明於拍賣後坦言：「由我哋有強拍開始，今次係第一次有人同我哋爭。」

石硤尾耀東街5至6號舊樓規模不大，現為一幢4層高住宅大廈，於1953年落成，地盤面積為2,274.9方呎。現場所見，拍賣開始後，手持2號牌的恒地率先

承第一口價，持8號牌的永倫集團聯席董事吳子浩緊接第二口價，之後3分鐘內密集地你來我往，其間吳子浩的女助手兩度神色緊張地進出拍賣場，並與吳子浩密談，項目最終於15口價後才止步。

永倫「計到數」爭足15口價

吳子浩於拍賣完結後接受記者訪問，指集團對舊區發展重建有興趣，今次計到數才出價。記者追問附近的地盤已被恒地等收購，為何會「插針式」競投其中兩個地段，他只簡單重申一句「計到數」。又說今次是首次參與舊樓強制拍

賣，集團在項目周邊亦無項目，原打算投得項目後興建住宅。

永倫集團過去一直表現低調，今次為集團前主席倫志炎離世後最高調的現身。該公司資產雄厚，被外界稱為「收租王」，持有數百個藍籌屋苑單位，亦有眾多商舖等，最著名資產為銅鑼灣伊利莎伯大廈，估計持有物業市值過百億元。

事實上，舊樓強拍鮮少有競爭情況，最近一次已是2012年初，九建作為大業主強拍田灣舊樓，遭另一財團搶，物業最終以高底價32%至6,800萬元成交。黃浩明表示，事前亦得悉有人會來競

投：「其實隔籬左右佢哋唔會買到，我哋唔係淨得呢兩個地段。」資料顯示，恒地將會合併鄰近的南昌街、巴域街舊樓發展，日後擬重建1幢55層高商住大廈，總樓面約40.8萬方呎，提供約850伙。

恒地：「自由社會無得避」

問到以後有何方案應對舊樓強拍的競爭者，他說：「無嘍，香港係自由社會，呢啲無得避免。」他坦言現時舊樓收購難度高，因為平均需時5年至7年，其間要先付辣稅，「等於免息借錢畀政府7年，有啲係好公道。」

中環新盤1房入場費1176萬

新地匯璽加推 大手客門檻增至7500萬

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)新盤火熱爭開盤及加推，太古地產前主席簡基富私人持有的The Development Studio (tds)昨日公佈以貼市價推出中環28 Aberdeen St首批30伙。tds發展及投資部主管黃翊律昨指，單位折實平均呎價34,397元，407方呎的入場單位折實1,176萬元。另外，新地及嘉華國際昨亦分別加推旗下南昌站匯璽及啟德嘉匯單位，涉及207伙及136伙。

28 Aberdeen St昨起開放展銷廳及收票，每張本票10萬元，將考慮市場反應再決定何時開賣。黃翊律形容，首批定價是貼市價，是參考豐泰西半山敦皓等區內新盤，以及區內二手住宅近期成交。他對項目的承接力有信心，指項目全屬1房間隔、租值強，料吸投資者為主，以及年輕用家。

28 Aberdeen St擬借售

他指，首批價單單位提供10%建築期付款優惠，不設辣稅回贈。同時，項目將採取借售策略，首次開賣不會盡推單位，特色單位將容後再推。據價單顯示，入場單位為5樓南翼，實用面積407方呎，價單定價1,307.4萬元，實用呎價32,123元，折實後售價1,176.7萬元，呎價為28,912元。

匯璽周六將發售312伙

另一新盤，新地昨日加推南昌站匯璽207伙，折實平均呎價21,881元，與第三張價單相若，以定價計市值約36億元，本周六將發售312伙。新地代理總經理陳漢麟指，屆時將對大手客優先發售，與首輪一樣分為A1及A2組，不過門檻提高，今次A1組買家必須購買3伙四房單位，而次輪揀樓的A2組亦必須購買至少2伙四房單

位。以昨日加推單位，最平一間四房單位折實價約2,500萬元計，換言之一次過買3間入場費約7,500萬元。

項目首輪銷售時，大批A2組別大手客連消耗表都見不到便要取消揀樓，今次預留予整個A組的4房單位亦只有35伙。被問到今次會否再度出現集體食白果情況，新地副董事總經理雷強強調：「我保證A2組一定有人買得到」，「我哋咁嘅安排是睇過上一次銷情、審視客源分佈、考慮過買家意思，希望今次銷售安排盡量滿足市場需要。」

嘉華國際加推嘉匯136伙

此外，嘉華國際於啟德嘉匯亦加推136伙，價單售價介乎808.1萬元至2,592.8萬元。除120天現金優惠付款計劃，照售價減5%外，亦提供額外2%置業折扣與8.5%印花稅折扣。該盤於本周五推售55伙。

此外，長實地產投資董事黃思聰表示，北角維港頌最快本月內開價，首張價單將包括4房海景大單位，另第7及8座優質4房單位將傾向以招標形式推出。據了解，第7座28樓B室，4房主套連工作間及化妝間，面積1,317方呎，大廳面積積350方呎，項目同類單位僅有48伙。



tds發展及投資部主管黃翊律(右)認為，中環28 Aberdeen St吸投資者為主，以及年青用家。旁為tds項目部主管梁祈安。 記者吳靜儀攝

部分新盤部署

中環28 Aberdeen St
首張價單30伙，折實平均呎價34,397元，407方呎單位折實入場費1,176萬元

南昌站匯璽
原價再加推207伙，折實平均呎價21,881元，買家再享1.5%現金回贈，本周六進行次輪銷售，推售312伙

將軍澳 MONTEREY
今日進行第3輪銷售，涉及168伙，截票累約5,000票，超額登記28倍

北角維港頌
有機會月內開價，部分第7及8座四房單位以招標形式出售

製表：記者 梁悅琴

MONTEREY今再開售 或同日加推

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)會德豐地產於將軍澳 MONTEREY 今日進行第3輪銷售，推出168伙。會德豐地產常務董事黃光耀料有機會即日沽清及加推。

168伙超額登記逾22倍

黃光耀表示，截至昨午3時，上述168伙單位暫錄逾4,000個登記，超額認購逾22倍，當中逾500個屬新登記。他指，今批

單位價單市值19.07億元，有機會即日沽清，並於同日加推，加價空間料5%或以上。他又說，旗下樓盤本月銷情理想，短短3周已錄逾50億元銷售額。

恒地長沙灣2盤加價

另一邊廂，恒地於長沙灣海柏匯昨修訂價單，將25至27樓G室共3伙單位加價，將於本周六發售。涉及單位全屬面積214

方呎的開放式單位。以27樓G室為例，去年10月中推出時定價422.4萬元，當時即供折扣仍有7%，折實售價392.8萬元；其後發展商三次調整售價，並減少折扣，最新定價已高達466.1萬元，即供優惠只有4%，折實價447.46萬元，不足半年內實際加幅近14%，呎價近2.1萬元。

此外，同系長沙灣新盤南昌一號亦將約16伙貨尾加價約半成，本周六發售8伙。

呂志和：香港人力量不要小看



呂志和認為，香港是自由社會，需要面對新的挑戰。

香港文匯報訊(記者 張美婷)嘉華國際(0173)昨日公佈截至去年底全年業績，該公司權益持有者應佔溢利上升1.3倍至31.8億元，扣除投資物業公平值收益的核心盈利，按年上升1.1倍至28.1億元。集團派末期股息13仙，全年派息每股18仙。主席呂志和於業績會上表示，中資企業以高價來港搶地，雖然令兩地發展商競爭加劇，但「有競爭先有進步」，認為不應小看香港人的力量。

中資投地促進市場競爭

呂志和表示，所謂「港資」與「中資」其實沒有分別，從營商的角度出發，大家均以做生意的心態投地。中資出價較高，主要由於內地人對「磚頭」有情意結，加上「有優厚的本錢，不過

(資金)未有出路」。而香港發展商則「穩打穩紮」，出價亦較保守。

儘管如此，在呂志和看來，本港發展商的力量仍不容小覷。他回憶稱：「在我小時候(香港)只是一個漁村，當時只有數十萬人……幾十年來(香港已)變得世界知名，係人都認識香港。」面對競爭，他希望港人「不要低估自己的力量」，此外香港是自由社會，「我們需要面對新的挑戰，香港人(和內地人)要彼此適應和學習。」

「記者應有4、5萬人工」

談及近期樓市的亢奮現象時，呂志和表示，時代不斷變遷，當年他花費數千元已可置業，而現在若要3人家庭安居，居所面積要400方呎至500方呎，冀政府可填海增加建屋用地，幫助市民上車。

他又稱，上車盤售價應在500萬元以下，如果做九成按揭，年輕人「幾個月人工已夠首期」，首次置業其實不太難。他又言：「你(記者)起碼都有4萬至5萬元薪金！」言論一出，不少在場記者不禁嘩然。

業績報告披露，集團去年營業額96.2億元，按年上升1倍，主要來自上海嘉天匯、廣州嘉都匯及嘉匯城、東莞星際匯、香港嘉悅的物業銷售及上海嘉華中心的租金收入。連同合營企業及聯營公司的應佔營業額，集團去年應佔營業額為125.7億元，按年增加95%。另外，位於啟德的嘉匯在2月開售，銷售收益預計將於2018年確認入賬。集團今年將推售峯輝臺6號及嘉悅，以及合營項目朗屏8號、深灣9號、天賦海灣、濶玥、天賦海灣及逸瓏灣一期的餘下可售單位。

新都城直迫1000萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)將軍澳新都城造價直迫千萬。中原地產伍錦基指，新都城2期4座高層H室，面積735方呎，最初開價960萬元，現反價至屋苑歷史新高價965萬元易手，呎價13,129元。

據悉，屋苑對上一宗同類型單位成交要追溯至2015年5月，面積同屬735呎的4座高層H室，以865萬元成交，可見該類型單位不足2年已升值100萬元。

另外，同區將軍澳君傲灣2座高層G室，面積438方呎，去年11月開價650萬元，現反價至676萬元仍獲買家承接，折合呎價15,434元，呎價創屋苑歷史新高。

南豐新邨呎價破1.7萬

已有39年樓齡的鯪魚涌南豐新邨，呎價升破1.7萬元。消息指，南豐新邨第10座低層G室，實用面積391方呎，兩房間隔，業主開價668萬元，放盤約一個月賣出，呎價17,084元，創屋苑歷史新高。

恒地物業銷售176億增10.8%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)恒基系昨日公佈截至去年底全年業績，其中恒地(0012)期內純利錄219.16億元，按年增長約3%，每股盈利6.03元。撇除物業公允價值變動等因素，期內基礎盈利為141.69億元，按年增29%，每股基礎盈利為3.9元。派末期息1.13元，較2015年同期的1.7元少派34%；每10股派送1股紅股。

恒基系業績及按年變幅

恒基地產(0012)	公司	恒基發展(0097)
255.68(↑8%)	收入(億元)	8.71(↓1%)
219.16(↑3%)	純利(億元)	1(↓78%)
6.03	每股盈利(元)	0.033
1.13(↓34%)	末期息(元)	0.02(無變化)

製表：記者 蘇洪鏞

去年多賺3%送紅股

恒地去年收入達255.68億元，按年增長8%，當中，來自物業銷售的貢獻達176.79億元，按年增長10.8%；租金收入錄55.59億元，按年少0.5%。自今年1月以來，集團透過出售舖位、酒店等套現逾37.63億元。

該公司股價昨日收報47.5元升1.3%。

截至去年底，恒地持有約4,480萬方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。集團計劃於今年再推售4個住宅項目，以及兩個商用物業；連同尚餘存貨，集團在本港有約2,600伙住宅及60萬方呎商業樓面於年內可供出售。

集團指出，現時環球經濟充滿多項不明朗因素，當中包括美國新任總統日後推行之政策對全球貿易以至利率走勢之影響，以及英國脫歐後之前景等。然而，香港作為配套完善之國際金融中心，兼且港幣幣值相對穩定，定能吸引資金持續流入。加上本地居民置業需求仍然殷切，對本港樓

市應有一定支持。

恒基發展純利減78%

至於同系之恒基發展(0097)去年純利錄1億元，按年大減78%，收入錄8.71億元按年少收1%，每股盈利錄3.3仙，派末期息2仙(與2015年無變化)。

公司指出，去年度因杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而帶來一次性收益3.55億元，令股東應佔盈利達4.49億元。若撇除該一次性項目之財務影響，去年度經調整後之股東應佔盈利為9,400萬元，2016年度溢利較去年度經調整溢利增加6%。公司股價昨收報0.67元，無起伏。

住宅動工量近兩年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署資料顯示，今年1月共9個項目動工，涉及3,213伙，按月大升約97%，並創22個月新高。涉及單位最多是日出康城Site N項目(2,392伙)。對上一次同樣逾三千伙水平為2015年3月。

落成量大幅回落九成

落成量方面，首月私人住宅僅錄181伙，比起去年12月2,533伙按月大跌約92.9%，創23個月新低，主要是未有規模較大的項目落成。

另外，屋宇署1月公佈共批出19份建築圖則，最大規模的項目為嘉華於2015年9月投得的大埔白石角住宅地，獲批於2層地庫之上，興建663,276方呎樓面，包括18幢2層高洋房，以及19座7層高的分層住宅。