地王盤成本呎價3萬

合景泰富：總投資230億 建4房以上單位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合資投得鴨脷洲利南道地皮後，合景泰富(1813)昨日首度披露項目的發展大計。合景泰富主席及執行董事孔健岷昨日預計，項目總投資額約230億元至240億元，以總樓面約76.2萬方呎計算，即每呎成本價約3萬元至3.15萬元，初步計劃興建300伙至400伙，最細單位面積約1,300方呎，間隔最少4房以上，另有10多間獨立單幢別墅，預料2020年後發售。

■左起：合景泰富地產營銷及市場部總經理楊歡、投資者關係及企業融資總監吳曉怡、主席及執行董事孔健岷、首席財務官及執行董事徐錦添、財務部副總裁羅兆和。 記者顏倫樂 攝

鴨脷洲利南道地皮上月由龍光地產(3380)及合景泰富合資投得，以168.55億元創下歷來官地造價新高，成為香港新地王。孔健岷昨披露項目發展大計，指利南道地皮望全海景，數據分析四房的供應不多，只佔全港單位約4%，屬現時香港樓市稀缺戶型，加上最近鐵路開通，交通方便對地皮造價有幫助。

中標價只是「贏好少」

「我哋來香港都係學習，第一次來香港做，希望呈現畀香港一個較驚喜的產品。」孔健岷表示，公司睇好後市向好，持審慎樂觀態度，又指當初利南道地皮亦吸引多個財團入標，不少出價更達每呎樓面地價2萬元以上，公司中標只是「贏好少」。目前市場上內地買家與香港買家的比例各佔一半，但內地財富效應下，未來內地買家的比例還會再升。

他強調不覺得價錢進取，覺得合理。他說：「我哋每呎樓面地價2.2萬元左右，但附近新盤都賣緊3.1萬至3.2萬元，我哋麵粉仍未貴過麵包個價錢，唔算係好貴的地，地王只係按總價去睇啫。」

中資近年不斷來港高價買地，孔健岷表示：「整體來說，香港麵包與麵粉價仍有一定空間，而內地城市，靚的麵粉與麵包價幾乎持平。我大膽預測，未來內地發展商來港投地會越來越多。」而公司未來在港的投地策略，要視乎地皮是否適合發展，以及地皮估價等，強調公司有穩定現金流，有合適的地皮會考慮。

香港發展成本平過內地

合景泰富地產首席財務官及執行董事徐錦添補充，中資來港投地，「呢個係時代變遷，以前係英資變港資，而家再變中資」。他分析，香港發展毛利率其實不會低於內地項目，首先是香港利息成本較內地平，其次為香港買地涉及的稅項亦較內地少及低，再加上公司有美元境外債券，於香港發展地產項目以港幣結算，可以賺匯兑，「對沖返貨幣的問題」。

他續說，項目建築成本預計約5,000元，每呎發展成本約3萬元水平，由於定位為豪宅，未來傾向以現樓發售。問到對建築費的估算會否過分樂觀，徐錦添坦言，近期本港建築成本回落，主要因澳門不少工程完工，而香港立法會拉布又令不少工程放緩，導致建築工人成本回落。

香港發展成本平過內地三因素

- 香港利息成本較內地平
- 香港買地涉及的稅項亦較內地少及低
- 公司有美元境外債券，香港地產項目以港幣結算，可以賺匯兑

■鴨脷洲利南道地皮將興建300伙至400伙分層單位以及10多間獨立單幢別墅。 資料圖片

集團現金儲備逾257億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合景泰富昨日公佈業績，去年收入按年升6.3%，約達88.7億（人民幣，下同），純利按年微升1.4%至34.6億元，每股盈利與去年相若，約1.15元。惟公司派發末期息每股40分，按年增加38%，並且派發上市十周年特別股息每股11分。

集團主席孔健岷說，截至去年底止集團現金儲備超過257億元，是次派息開支比例不算高，集團未來會維持穩定的派息政策，派息比率約30%至40%。

住宅項目下半年推售

今年集團銷售目標為280億元，較去年實際合約銷售增長25%，可售貨值為460億元，預料銷售比率為60%。因應中央加大樓市調控力度，集團計劃上半年推出不受影響的寫字樓銷售，住宅項目就會到下半年才會推出。集團期內共購入12幅土地，之後買地會趨審慎，主力在集團已有項目的城市發展。

華懋會德豐預告新盤加價

■保利高藹華表示，啓德龍譽的內地客佔比5%或以下，目前並沒有為內地客作特別安排。 記者顏倫樂 攝

■將軍澳MONTEREY昨日開賣第三輪168伙，會德豐地產將視乎情況再決定加推部署。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤繼續短兵相接，多個項目預告加價。華懋旗下大埔富．盈門數日內擬將餘下複式戶加價5%。昨日第三輪開賣的將軍澳MONTEREY，會德豐地產主席梁志堅更表示，日後加推單位「一定有得加」。

賢文禮士下月初推售

華懋銷售部總監吳崇武昨日表示，九龍塘賢文禮士最快下月初有機會公佈樓書並推售，另旗下大埔富．盈門累售102伙，套現逾10億元，現餘17伙分層單位及8伙複式戶，折實售價約1,100萬元至3,000萬元，市值約4億元，早前分層單位已經加價，數天內或將餘下複式戶加價5%。

保利置業啟德龍譽昨亦公佈最新部署，消息指，項目收920票，較首批188伙超額約4倍。保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華表示，內地客佔5%或以下，目前沒有為內地客作特別安排。高氏透露，短期內將部署加推，會涉及望海景的單位，但未有正面回應會否加價。她預測，現時樓市暢旺，預期樓市將有10%上下波幅。

龍譽周六開售188伙

龍譽昨公佈銷售安排，本周六首輪開售188伙，不設大手組別，每位登記人最多可遞交兩份購樓意向登記，每份購樓意向登記可認購最多2個住宅物業，意味每位登記人最多可選購4伙，項目本周五下午3時截票。另外，長實地產馬鞍山星漣海本周五作次輪發售66伙，將在今天下午5時截票。

至於將軍澳MONTEREY昨日開賣第三輪168伙，消息指，發展商下午3時進行A組大手客戶銷售，售出39伙。B組銷售於晚上7時30分開始，截至8時，半小時內售出45伙。兩組合共售出84伙，佔可售單位（168伙）50%。會德豐地產主席梁志堅表示有信心即日沽清168個銷售單位，視乎情況再決定加推部署。對於會否提價，他表示「一定有得加」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本月一手成交已錄約1,700宗，該行住宅部佣金收益暫錄約2.8億元，全月有機會達5億元，有望打破去年9月錄得的4.9億元紀錄，創出新高。

SHOUSON PEAK洋房2.8億沽

此外，新地壽臣山SHOUSON PEAK再沽出一幢，成交記錄冊顯示，壽山村道11F號屋昨日以2.835億元沽出，實用面積3,561方呎，呎價約7.96萬元，買家可享15%買家印花稅回贈或8.5%從價印花稅回贈，視乎買家是否須要繳付買家印花稅。

另外，土地註冊處資料，恒地西半山天匯25樓A及B室以逾2.26億元售出，買家為趙孚穎。上址每伙面積均為2,476方呎，平均呎價45,756元。據一手銷售資訊網資料，天匯更新價單，其中4伙劃一加價約8%，其中37樓A室的價單售價調升至逾1.66億元，價單呎價67,294元。該單位於2月底至今3度加價，不足1個月累積大幅加價16.8%。

首季二手均價668萬 史上新高

香港文匯報訊 樓價反覆向上，今年首季(截至3月21日)二手住宅平均註冊額達668萬元，比起去年第四季升2.1%，創史上新高。至於居屋二手市場，平均註冊額亦再創新高，3月至今錄得411.6萬元，略高於2月全月的410萬元水平。

美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，以二手住宅今年首季（截至3月21日）註冊個案計算，平均價格約668萬元，比起去年第四季約654萬元上升約2.1%，數字超越2015年第三季約657萬元水平，創出新高。

十大屋苑來看，細價盤荃灣中心首季平均價格按年升23%，為十大屋苑之首，金額約383萬元。而麗港城升約21%，平均價約691萬元。黃埔花園及沙田第一城則齊錄約20%升幅，上車盤嘉湖山莊亦升約18%。反觀，美孚新邨僅升約4%，而十大屋苑平均價最高的太古城則升約13%，同為十大屋苑升幅最少。

居屋本月均價412萬新高

另外，港置行政總裁李志成昨日同樣引用土地註冊處資料顯示，3月至今之二手住宅註冊量共錄2,715宗，較2月同期升25.8%。期內二手居屋註冊量錄289宗，環比微升2.8%，較整體二手市場為低。

金額方面，3月至今之二手居屋註冊金額錄約11.9億元，比2月同期升3.4%，升幅輕微高於宗數。亦因如此，平均註冊額錄411.6萬元，略高於2月全月的410.0萬元水平，再創1996年有記錄以來新高。

綠楊兩房550萬新高

■荃灣綠楊新邨兩房單位呎價逾1.23萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）各區屋苑持續破頂。荃灣綠楊新邨剛亦誕生兩房新高成交，美聯梁仲維表示，屋苑K座高層6室，實用面積約445呎連租約，以約550.8萬元成交，實用呎價約12,378元，買家為一名同區客。原業主於2013年12月以約395萬元購入物業，是次轉售賬面賺約155.8萬元，物業升值約39%。屋苑本月暫錄得約5宗成交，實用均價約12,566元。

利嘉閣陳敏生透露，同區愉景新城3期11座高層F室，實用面積約493方呎，原業主最初叫價650萬元，買家為首置人士，還價後獲減19萬或2.9%，最終以631萬元成功入市，實用呎價約12,799元，創屋苑分層呎價新高。原業主2010年1月以約265萬元入市，物業升值約1.4倍。

置樂花園9年升逾4倍

祥益林偉光亦表示，屯門置樂花園4座高層F室，實用面積584呎，以458萬元成交，實用呎價為7,842元，成交價、呎價均創下同類型單位的歷史新高。新買家購入自住用，而原業主於2007年以約88萬元購入單位，持貨9年多，轉手賬面獲利約達370萬元，單位升值逾4倍成交。

中小型一手盤 內地客比例增

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，香港一手中小型住宅市場內地買家佔比例回升到一成半水平，但他們焦點仍然在一手豪宅市場。不過，他認為，今年香港整體樓市暢旺，本地買家湧現，內地買家比例將會被推低。

去年第四季香港一手中小型住宅市場，已知內地個人買家佔宗數比例14.2%，佔金額比例15.9%。數字按季分別上升3.9個及4.6個百分點，重返同年首季的水平。比例雖然上升，仍然遠低於2012年買家印花稅(BSD)實施前水平，即兩成到四成間。

二手維持個位數水平

至於同季二手中小型住宅市場，已知內地個人買家佔宗數6.8%，佔金額7.6%，季升1.1個及1.5個百分點，二個數字連續五個季度在5%到8%間徘徊。而去年，有較多內地個人二手買家的屋苑為嘉湖山莊40宗、名城38宗及28宗。

推算整體中小型住宅中，去季已知內地個人買家佔宗數8.8%，佔金額10.4%，連續五個季度在一成，或略低於一成的水平徘徊。

屯門市廣場首季表現「可喜」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和置業租務部總經理陳欽玲昨日預計，屯門市廣場今年首季1月至3月營業額料逾23億元，按年升8%，同期人流升10%，首季表現屬「可喜現象」。

她稱，適逢復活節及母親節快到，加上屯門市廣場推出美容化妝品的推廣活動，料4月至5月份的生意額逾14億元，按年升8%，人流料亦升8%至10%。

商場租務方面，她指出，今年將有20萬方呎樓面租約到期，其中一半樓面已經傾好續租，租金有8%至15%升幅，目前商場的實用呎租介乎100元至700元，商戶分成比例介乎5%至22%。