

MALIBU 加價添食 160 伙

吳宗權：海航若再售啟德地 會德豐會研究

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐主席兼常務董事吳宗權昨日於業績記者會上表示，上周五以 63.59 億元向海航旗下香港國際建設購入啟德住宅地皮是市價成交，若對方再推出啟德所持的最後一幅土地出售，而他們又有資料時，定會進行研究，集團亦會繼續選擇性投地。另外，會德豐積極推新盤，旗下日出康城 MALIBU 於剛過去周末售出 750 伙後，昨再乘勝追擊提價 1% 至 2% 加推 160 伙，折實平均呎價 15,621 元，折實入場 581.4 萬元，本周五推售。

會德豐今年推盤計劃

樓盤	單位數目
日出康城 MALIBU	1,600 伙*
啟德 GRAND OASIS KAI TAK	340 伙*
將軍澳 GRAND MONTEREY	118 伙*
屯門 GRAND NAPA	60 伙*
山頂 MOUNT NICHOLSON	22 伙*
山頂道 77 至 79 號	8 伙

*推售中 製表：記者 梁悅琴

MALIBU 加推單位資料

單位數目	160 伙
實用面積	367-801 方呎
售價	740 萬-1,743 萬元
平均呎價	19,898 元
最高折扣率	21.5%
折實價	581.4 萬-1,369 萬元
折實平均呎價	15,621 元
推售日期	本周五

製表：記者 梁悅琴

會德豐主席兼常務董事吳宗權(中)表示，滿意目前集團的架構。旁為執行董事兼集團財務總監徐耀祥(右)及董事兼集團財務總監李偉中。 香港文匯報記者梁悅琴攝



吳宗權表示，集團在取得啟德地皮，大概要 3 年至 4 年後才完成發展，現時說如何發展仍屬初步。無論如何，即使有否中資機構加入本地地產市場，他認為，香港地產市場屬開放型市場，向來均具競爭性，在當前市場處於高位與否，仍保持流動性。集團亦會繼續投地，但是會選擇性進行，截至上周五土地儲備已達 790 萬方呎，主要分佈於市區、近地鐵站等。

790 萬方呎土地儲備

對於在剛公佈的 2017 年度業績財務報表上，會德豐在股本及債券投資由 2016 年底的 95.3 億元大增至 290.01 億元，吳宗權解釋，集團只是將資金「泊住先」，在支付剛購入的啟德地皮時會動用部分該等投資。他指，政府及發展商去討論上車盤及相關政策，甚至土地供應時，屬重要議題，就算未必會有簡單及清晰答案，也值得花多些時間去討論及研究。

今年銷售集中住宅

他又稱，集團今年有逾 5 個樓盤推售，包括日出康城 MALIBU 共有 1,600 伙、啟德 GRAND OASIS KAI TAK、將軍澳 GRAND MONTEREY、屯門 GRAND NAPA 及山頂 MOUNT NICHOLSON 等，爭

取不少於 100 億元銷售額，但是不會如以往數年般有全幢商廈放售的個案出現。

百億賣樓收入達標

事實上，截至昨晚會德豐今年的賣樓收入已逾 100 億元，旗下日出康城 MALIBU 昨再加推 160 伙，折實平均呎價 15,621 元，比首張價單上升 8.8%，扣除樓層及景觀因素的加幅為 1% 至 2%，折實入場 581.4 萬元。會德豐執行董事黃光耀指出，MALIBU 昨日加推 160 伙的價單市價為 17.09 億元，將於本周五發售。

他指出，新一批單位分佈 2 座及 3 座，包括一房至三房戶，面積 367 方呎至 801 方呎，價單售價 740 萬元至 1,743 萬元，平均呎價 19,898 元，計及 21.5% 折扣，折實售價 581.4 至 1,369 萬元，將分 A、B 組揀樓。

他又指出，MALIBU 過去周末全數沽出 750 伙，套現逾 64.15 億元，平均成交呎價 1.48 萬元，購買兩伙或以上的大手買家有逾 50 至 60 組，而選用首置客付款辦法的買家佔整體約 57%。他續稱，該盤第 2 座及 3 座約有 10 伙特色戶料以招標推出，有機會挑戰同區新高紀錄。

另外，集團負責銷售的山頂 MOUNT NICHOLSON，其中第一期 2 號大屋將於今日截標。

會德豐賺 205 億增 26%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠投資物業重估收益大升 17 倍，會德豐（0020）昨日公佈截至 2017 年 12 月底全年業績，股東應佔盈利 205.7 億元，按年上升 26%，每股盈利 10.09 元，核心盈利按年升 2% 至 119.89 億元，當中佔九倉的核心盈利升 18% 至 98 億元，派第二次中期息每股 95 仙。

在港物業成交 261 億新高

期內，香港物業成交額升 18% 至 261 億元，創集團新高紀錄，當中住宅銷售額達 171 億元，已出售或預售的住宅單位共 1,325 個，入賬住宅銷售額為 242 億元，已預售未入賬金額為 88 億元，主要來自 MONTEREY 和 OASIS KAI TAK。負債率 12%。

被問到九龍倉(0004)分拆九龍倉置業(1997)上市後，會德豐會否趁機私有化九龍倉，會德豐主席兼常務董事吳宗權多番強調，滿意目前

集團的架構。

對於會德豐及九龍倉於今年都先後於香港地產市場購入土地發展住宅項目，兩者於本地地產市場上又如何分工？吳宗權指出，香港地產市場其實都不小，過往會德豐或九龍倉都在香港有發展地產經驗，將來都無大分別，主要看兩間公司的資源情況。如會德豐之前已在啟德發展 OASIS KAI TAK，剛向海航旗下香港國際建設購入啟德住宅地，自然由會德豐負責，亦可擴大集團於啟德區的發展物業組合。

香港市民買樓需求仍高

被問到今年樓市風險時，吳宗權指，日出康城 MALIBU 在剛過去的周末日銷情好好，證明香港市民買樓需求仍高，並稱「加息係風險，但已經估計到，集團亦準備好，財務一直穩健。」不過，他於業績中坦言，潛在加息周期、持續建築及土地成本上漲或增加經營環境壓力。

黃大仙下邨誕九龍公屋王

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）細戶造價繼續登頂，連公屋亦成為搶手貨。消息指，黃大仙下邨一個面積 494 方呎的單位，剛以 530 萬元成交，成為九龍區成交金額最高公屋王。此外，元朗及大埔都錄得納米單位高價成交，其中洪水橋尚築一個面積僅 191 方呎迷你戶，呎價衝上 1.95 萬元，媲美太古城等屋苑造價。該破頂公屋成交來自黃大仙下邨 9 座龍澤樓低層 11 室，面積 494 方呎，早前曾以 650 萬元放盤，屬市場唯一同類已補地價放盤，最終以 530 萬元售出，成為九龍區最貴成交公屋，呎價 10,729 元。原業主 2001 年未補價購入價約 24 萬元。

資料顯示，今次成交紀錄並追平去

年 7 月由沙田公屋顯徑邨創下 530 萬元全港公屋造價紀錄，並打破今年 1 月黃大仙屋苑德郵售 510 萬元的九龍最貴公屋紀錄。

尚築呎價 1.95 萬新高

此外，元朗洪水橋尚築地下單號特色戶，面積 191 方呎，另連 71 方呎花園，土地註冊處資料顯示，單位上月以 372.8 萬元易手，呎價 19,518 元，料創屋苑呎價新高，相比同區元朗西鐵站上蓋屋苑更貴，甚至與市區大屋苑睇齊。原業主 2015 年 6 月以 289.9 萬元入市，須付 10% 額外印花稅(約 37.28 萬元)，扣稅後賬面仍賺 16%。

除尚築破頂成交外，消息指，大埔嵐山 7 座低層單位，面積 196 方

呎，成交價 368 萬元，實呎 18,776 元，呎價亦創屋苑新高紀錄。

另外，九龍灣淘大花園一個面積 242 方呎的細戶，位於 L 座頂層，土地註冊處資料顯示，單位上月以 498 萬元成交，呎價 20,579 元，呎價創屋苑新高外，亦創下東九龍二手屋苑分層呎價新高紀錄。

左岸不足半年升 43%

此外，中海外鳴洲新盤新區·左岸，錄得首宗二手成交。消息指，項目 1 座低層 A 室，面積 1,870 方呎，四房開間，剛透過公司股權轉讓形式以 6,500 萬元易手，呎價 34,759 元。原業主 2016 年 11 月以 4,531 萬元一手購入，持貨不足 1 年半賬面勁賺 43%。



黃大仙下邨龍澤樓以 530 萬元成交打破 1 月風德郵售 510 萬元的九龍最貴公屋紀錄。 資料圖片



新春酒會 香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）嘉華集團昨日舉行新春酒會，主席呂志和、嘉華國際暨銀娛執董董慧瑜、嘉華國際執董呂耀華主禮。至於銀娛副主席呂耀東則出席北京兩會未能分身。酒會邀得不少政商人士到賀，星光熠熠，包括中央駐港聯絡辦副主任仇鴻、外交部駐港特派員公署副特派員宋如安、卓能主席趙世曾及協成行主席方潤華等。

首季二手按揭或 1.6 萬宗

香港文匯報訊 受惠二手樓市新春轉旺，中原地產研究部昨日指出，今年首兩個月登記二手私人住宅現樓按揭已達 1 萬宗，估計首季數字有機會上升到 1.6 萬宗。

本港上月登記私人住宅現樓按揭 5,707 宗，扣除入伙承造按揭及一手現樓新盤如朗屏 8 號及海天晉等，該行估計二手私宅現樓按揭為 4,600 宗，較上月減少 800 宗或 15%。不過，該行認為，新春前二手買賣增加，對樓按的需求將由本月起的登記數字中反映。至於上月登記樓花按揭 376 宗，登記量較多項目有愛炫美及龍譽等。

匯豐佔上月樓按 26% 最多

另外，上月登記樓宇按揭(不包括樓花)有 7,200 宗。匯豐承造合約 1,870 宗，市場佔有率 26%；中銀 1,552 宗，佔 21.6%。

BIS 警告：高樓價加劇港金融風險

香港文匯報訊 「有「央行中的央行」之稱的國際清算銀行(BIS)對香港、中國內地以及加拿大的金融風險示警。該行在最新季報指，有關「早期風險指標」(EWI)顯示，上述三個地區的債務規模及供款與利息

比率兩大指標，都已進入紅色區域，香港因高樓價而令這個問題變得更嚴峻。

對上車客還款審查不足

BIS 季報顯示，多個地區的總體債

務指標都顯示脆弱性，其中以香港、中國內地及加拿大最嚴重。上述三個地區的家庭信用卡消費支，以及在廣泛的經濟領域出現高負債情況。香港有地產商向買家提供高成數按揭，對買家的還款能力審查不足。此外，香港地產商的股本回報率已跌至去年底 6% 左右，但地產商債務佔本地生產總值比例高達三成。報告認為，一旦樓價走勢逆轉，加上加息周期，香港就有可能出現金融風險。

據金管局 1 月底提交予立法會的文件顯示，截至去年第三季，本港家庭的負債總額，增至佔本地生產總值(GDP) 69.1% 的新高水平，私人用途貸款增加是導致家庭負債上升的主因。本港家庭的主要負債是按揭貸款，自 2009 年政府推出多輪逆周期監管措施之後，新批出住宅按揭貸款的平均按揭成數持續下降，去年 11 月相

關數字由實施措施前的 64% 降至 49%，但新申請住宅按揭貸款宗數及新批出住宅按揭貸款宗數則繼續上升。

按揭貸款拖欠比率 0.02%

金管局當時強調，本港銀行體系的資本保持充裕，綜合資本充足率於去年 9 月底達 18.7%，遠高於國際最低要求，而本港銀行資產質素處於健康水平。零售銀行的特定分類貸款比率由去年 6 月底的 0.68% 降至去年 9 月底的 0.62%，截至去年 11 月的住宅按揭貸款拖欠比率為 0.02%，低於最高峰 2001 年的 1.43% 水平。

截至去年 9 月末錄得負債資產住宅按揭貸款宗數，較 2003 年 6 月約 10.5 萬宗大幅減少。

香港家庭負債狀況

