

國泰財困太古賣寫字樓

傳基匯洽購太古城中心一座 涉資100億

太古系擬再賣「家底」打救國泰航空(0293)。太古(0019)及太古地產(1972)昨日在開市不久突然停牌，後公布指太古地產正在商討，可能出售太古城中心一座多層辦公大樓的權益，惟未有達成任何協議，市傳涉資約100億元。這是太古地產繼兩周前公布出售太古城第六期全部227個停車位及62個電單車車位後，再度賣資產。分析認為，太古系在房地產道低迷下，仍然願意賣資產，顯示太古需要大量資金以維持旗下國泰的營運。

香港文匯報記者 周紹基

外電報指，今次洽購太古城中心一座全幢甲廈是基金公司基匯資本(GAW Capital)，據報已近尾聲，涉資約100億元，折算該廈總樓面近63萬方呎，平均呎價約16,000元。萊坊執行董事林浩文估計，上述辦公樓的價值在每方呎16,000到18,000元間。

近63萬呎樓面 回報料3厘

仲量聯行稱，香港寫字樓估值今年可能會出現20%的下跌。彭博行業研究9月曾表示，鑒於寫字樓空置率處在16年高位，優質辦公樓租金今年餘下時間可能進一步下跌5%。惟據內部知情人表示，商廈市況雖然差，但太古城中心所處的港島東區仍屬核心區，市場表現會相對較好。而且，該幢商廈目前出租率八成，平均呎租也逾40元，預料回報率仍有約3厘水平。目前，本港甲級商廈整體空置率逾11%，惟港島東區租金仍低，空置率只有約3%。

賣寫字樓消息公布後，太古系下午復牌，太古收市微跌0.3%報36.75元，太古地產跌0.2%報20.55元，惟國泰再跌2.5%報5.48元。

港島東持逾700萬呎商廈

太古地產最近一直剝離其非核心資產，本月較早時候，曾公布分階段出售太古城第六期全部227個停車位及62個電單車車位，市場預計其可套現逾6.9億元。而2018年，太古以150億元向恒力隆投資出售太古城中心三座和四座物業的權益，當時的呎價約1.9萬元。隨後，恒力隆投資將上述兩座寫字樓的49%權益，轉讓予基匯資本。

換言之，太古地產在短短兩年多，其港島東商廈樓面勁縮兩成，同時為集團套現逾250億元。撇除正被洽購的太古城中心1期，太古地產在鯉魚涌及太古一帶仍持有10幢寫字樓，樓面逾700萬平方呎。其中，154萬方呎樓面的港島東中心是太古在該區最大甲廈。此外，2016年展開的太古坊重建計劃，涉及兩幢分別100萬方呎樓面的甲廈，太古坊一期的重建已在2018年完成，二期預計到2021年才完成重建。

市場人士認為，太古系在房地產道低迷下，仍然願意賣資產，顯示太古需要大量資金以維持旗下國泰航空的營運。事實上，先後因為黑暴、「和你塞」及新冠肺炎疫情深陷停擺困局的國泰，今年6月獲港府注資273億元，加上供股集資的117億元，令國泰有逾400億元「捱日子」。惟疫情無了期，公司每月燒錢15億至20億元，遂於日前再公布重組計劃，裁減5,300人，同時停運旗下有35年歷史的國泰港龍航空，裁員後可令公司由2021年起每月省約5億元開支，相等於將每月燒錢降至10億至15億元。

發言人：繼續投資香港

不過，太古地產發言人回應稱，集團會繼續投資香港，此長遠策略堅定不變。太古地產近年決定出售部分非核心資產，符合公司長遠增長的策略，提供機遇讓資金流轉，以發展在建項目、投資新項目、及繼續拓展核心資產，包括太古坊及太古廣場社區。該集團亦正在香港，發展多個全新住宅項目，包括最新推出、位於星街小區的EIGHT STAR STREET，以及分別位於黃竹坑站及柴灣的兩個住宅項目。



太古城中心一樓南廈目前出租率逾八成，平均呎租也逾40元。資料圖片

國泰今年以來股價累跌45%



信置未來1年推7000伙



信置黃永光(左)承認受疫情影響，集團會繼續與不同商場客戶溝通，提供合適方案幫助他們。旁為黃志祥(中)。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新冠肺炎疫情持續影響本港經濟，樓市近期仍然平穩，多個新盤均錄理想銷情。信和置業副主席黃永光昨出席股東大會時表示，未來1年會有8個新盤推出，合共約7,000伙。另外，明年是信置成立50周年，黃永光指正研究會否派發特別息。

信置聯席董事田兆源則補充指，未來1年將有8個新盤推出，合共約7,000伙。其中，西九龍長沙灣Grand Victoria提供約1,437伙，是市區少有維港景樓盤，已申請樓花紙賣樓，希望今年內可以開售。其餘

陸續推售項目包括：錦上路(2,200伙)、將軍澳日出康城(1,880伙)、黃竹坑(600伙)、烏溪沙(160伙)、旺角(322伙)及中環(121伙)等項目。

黃永光：對樓市有信心

黃永光強調對香港樓市有信心，指現在處於低息環境，對樓市有支持。對於有指政府停推一手樓空置稅，會令發展商囤貨。黃永光表示，集團每次都在取得售樓紙後立即推盤，過去貨尾剩不足100伙，並無囤積貨尾，未來會按市價推盤。他續

說，近期有港鐵上蓋項目反應理想，顯示本港住宅有需求。

商場方面，黃永光承認受到疫情影響，會繼續與不同客戶溝通，提供合適方案幫助他們。至於同樣遇到很大挑戰的酒店，則要做多些本地消費、餐飲等，及要努力控制成本。他歡迎政府與新加坡推出旅遊氣泡，以及讓內地回港市民不用隔離，屬正面消息。

慶50周年 研派特別息

黃永光認為，疫情嚴峻影響各行各業，商家首要控制成本，但強調員工是重要資產，集團每一個決定都會深思熟慮，不會輕易裁員。此外，集團財務狀況穩健，現金流達約370億元，現階段不考慮出售非核心資產，亦無計劃進行私有化或回購股份。而明年是集團成立50周年，正研究會否派發特別息。

東涌商業地早前流標，信置主席黃志祥稱與其他發展商談過，大家出價都好好，但會尊重政府流標決定。他亦不認為市場不看好寫字樓，指項目獲3間財團入標，分別為新地、長實，而信置亦與嘉里合資入標，反映看好寫字樓市道。

雅居樂陳氏4.5億奪大埔溼地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 大埔大埔公路大埔溼地段住宅地上周五截收8份標書，並在昨日開標。地政總署公布以4.51億元售出，按可建樓面約100,718方呎計算，每方呎樓面地價約4,478元，接近市場預期下限，為大埔區4年最低呎價。測量師指，項目周邊現時交通配套未算完善，加上形狀較不規則、斜坡問題及地盤內亦有一幢村屋影響發展，地價較遜亦屬意料之內。

大埔區4年最低呎價

大埔溼地段住宅地吸引8個財團入標，包括建瀾地產、信置、碧桂園、宏安地產及永義國際等，最終由熙譽發展有限公司中標。

公司註冊處資料顯示，熙譽發展的公司董事為陳思遠(CHAN SZE YUEN DAVID)，據雅居樂發言人稱，

陳思遠為雅居樂副主席陳卓賢的兒子，亦為景業名邦主席陳思銘的弟弟。據了解，今次購入地皮為私人投資，與兩間上市公司無關。

上述地盤面積約67,147方呎，呈不規則形狀，地皮中間建有一幢村屋及一小片空地，被市場戲稱「頂心杉」村屋，由資深投資者何鐵城及相關人士持有，影響地皮發展的完整性，將來設計上或要因應現存屋宇作出遷就，影響地價。資料顯示，是次批出地皮樓面呎價為大埔區4年最低，對上低位為2016年售出的大埔白石角科研路住宅地，成交呎價3,932元。

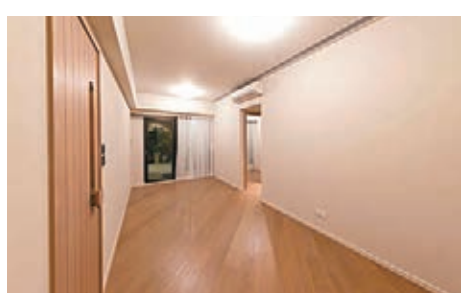
萊坊執行董事林浩文表示，中標價為預期之內，相對保守，反映雖然近日疫情轉趨平穩，但經濟疲弱影響「購買力」，因此發展商出價上都有所保留。他估計住宅部分落成後每呎可賣1.5萬起，總投資額約10億元。



大埔溼地段住宅地可建樓面約100,718方呎，地盤呈不規則形狀，中間建有一幢村屋及一小片空地，影響地皮發展的完整性。資料圖片

東半山CENTRAL PEAK擬招標售

香港文匯報訊 新盤開售浪接浪，除大型新盤搶客外，豪宅盤也不甘後人。新鴻基地產副董事總經理雷霆昨日表示，港島東半山司徒拔道CENTRAL PEAK第1期售樓書已上載網站，提供53伙大宅，將招標發售。他強調，香港傳統豪宅供應一向不多，項目附近新盤最新成交呎價約7萬至10萬元，會作為參考價錢。雷霆又稱，未來兩個月集團計劃推售沙田瓏珀山、西南九龍匯匯III及元朗GRAND YOHO兩期高餘單位。



柏傲莊II兩房一套連儲物室示範單位。發展商供相

預約睇樓須200萬本票

新地代理總經理陳漢麟指出，CENTRAL PEAK第1期面積1,649至2,962方呎，包括16伙三房戶，24伙四房戶，6伙特色單位，2伙高層連平台特色戶，5伙頂層特色單位，預計下周公布銷售安排，先推分層標準戶招標，準買家須先準備200萬元本票，下周便可預約前往現樓參觀示範單位。

另一方面，見大圍站上蓋柏傲莊I銷售形

勢大好，柏傲莊II昨晚公布一號價單，涉337伙，包括56伙開放式戶、20伙一房戶、162伙兩房戶及99伙三房戶，面積介乎264至753方呎，最高折扣優惠20%，折實價572.8萬元至1,409.2萬元，折實平均呎價19,838元。入場單位為7A座8樓E室，面積264方呎，折實價572.8萬元，折實呎價21,697元。

柏傲莊II推價單涉337伙

該盤昨日同步開放2個交樓標準示範單

位，設於荃灣愉景新城商場3樓，包括一房及兩房單位，即日起對外開放供參觀。其中，第5A座18樓B室，面積634方呎，以2房(連套房)及儲物室開則。

帝御·星濤周日售248伙

另外，帝國集團及香港小輪合作發展的屯門帝御·星濤(帝御第2期)剛上載銷售安排，本周日(11月1日)首輪發售248伙。售樓安排於周日上午9時以抽籤形式進行，揀樓地點為尖沙咀美蘭華廣場一期5樓。恒基物業代理有限公司營業(一)總經理林達民表示，截至昨晚8時，共錄2,905票登記，超額認購逾10倍。

項目首批推出123伙，折實平均呎價14,585元，折實價298.8萬至1,395.2萬元；之後加推2號價單涉62伙，折實平均呎價15,035元，折實價336.7萬至1,471.6萬元。最新推出3號價單共63伙，折實平均呎價15,551元，再加價約3%，整體折實售價約338.9萬至1,205.8萬元，呎價13,995至18,642元。

標普：12.6%房企融資未觸「紅線」

香港文匯報訊(記者 孔愛瓊 上海報導) 標普信評昨日發布研報指出，稱限制房企融資的「三道紅線」新規定試點運行後，僅有少數房企完全沒有觸線，另外不少房企今年上半年以來債務增速依然較快，超過「三道紅線」裏的規定。

逾40%房企債務增逾15%

報告指，最近半年房企債務融資增速較快，在跟蹤的87家房企中，超過40%企業截至今年上半年末的有息債務同比增速均超過15%。按照「三道紅線」新規，房企剔除預收款後的資產負債率大於70%、淨負債率大於100%、且現金短債比小於1倍的企業，有息負

債規模將不得增加。有兩項、一項和沒有超出閾值的公司，有息負債規模年增速分別設限為5%、10%和15%。

對於槓桿水平高、觸碰一條或者多條監管紅線的房企而言，其債務增長空間將會更加狹窄，業務的擴張將更多依賴其存貨的快速去化和銷售回款快速流入。在標普信評的樣本中，同時觸碰三條紅線的房企佔24.1%，完全沒有觸線的企業僅佔12.6%。

標普認為「三道紅線」考驗房企流動性，對於存貨低的房企而言，銷售回款現金流入可能不足以覆蓋短期到期債務；對於存貨過高的房企，則有可能競爭優勢較弱，經營效率較低，無法實現持續較快速的銷售回款。