

沙田中心呎價破頂 海珏再有摸貨



▲海珏獲市場追捧，買家不惜高價購心頭好

樓市癡狂新高破頂呎價頻現，沙田中心1個頂樓連天台單位剛以呎價8116元成交，呎價破盡同屋苑、沙田第一等屋村新高之餘，更較現時開賣中的大圍極尚、盛世金山景單位還要高。

美聯物業沙田分區營業經理梁兆堅指出，沙田中心海寧閣頂樓連天台單位E室，剛以306萬元成交，單位面積377呎，呎價8116元破盡屋苑新高。上述單位呎價比極尚、盛世金山景單位還要高，震撼程度與鯉魚涌太古城錄得1.7萬元相若。

公司轉讓摸貨未活躍

馬灣海珏摸貨停不了。新地(00016)開賣一周即錄閃電摸貨的海珏，市場消息稱再錄得摸貨放盤，5座中層B及C室分別由同一業主以820萬及850萬放盤，據悉獲洽購至尾聲，若落實成交兩單位較購入價帳面共賺逾150萬元；另青衣藍澄灣

則錄得連SSD成交。

市場消息指出，海珏的1伙地下花園單位早前透過公司轉讓形式摸出速賺100萬元後，據悉最近再有單位透過公司轉讓形式出售，分別為5座中層B室及C室，由同一名業主持有，單位面積同為1137呎，放盤價850萬及820萬元，已獲買家洽購至尾聲，據悉業主指明要由買家負責釐印及律師費一切開支，買家正在計數，估計成交機會高，倘落實成交，兩單位分別較購入價765.24萬及758.12萬元，賺54.7萬及近100萬元，賺幅約7%及逾12%，即帳面共賺約150萬元，業主淨袋。

海珏開賣不足一周，於上周五錄得33座地花單位摸貨，帶挈業主速賺百萬元；同日放盤的複式單位，據悉業主遭經紀問會否放盤時，業主只是「隨口講」加500萬元就賣實，由於幅相當驚人，故仍未易手，業主保留自用。

市場人士認為，海珏現時僅得1個複式由發展商保留現樓開賣，其餘64個已極速沽清，但向隅買家卻由馬灣排到青衣，極度誇張，故有買家不惜以較高價購入心頭好，造就海珏出現摸貨，與市況轉旺完全無關。事實上，自從政府落關不準炒樓後，以公司轉讓摸貨形式並不活躍，不多過10宗，相對落關前頻錄摸貨，現時炒風根本不成氣候。

藍澄灣除SSD後賺128萬

此外，中原地產瀾景灣分行高級分行經理陳輝麟表示，藍澄灣6座低層C室683呎單位，業主於2003年以159.9萬元一手購入，去年6月兒子加名同成單位持有人，由於兒子所涉業權為額外印花稅實施後取得，並於取得兩年內轉手，故須繳付半份業權的額外印花稅，除稅後，兩父子帳面仍獲利近128萬元。

單位望內園泳池景，業主於上月底才放盤，叫價310萬元，不久即獲買家垂青，經還價後答應減至303萬元沽出單位，呎價4436元。藍澄灣本月錄得約7宗成交，平均呎價4750元。

瓏門復活節出擊

千呼萬喚始出來的新地(00016)屯門站上蓋，正式命名瓏門(Century Gateway)，最快復活節期間開賣，意向呎價1萬元，較同區高1倍兼貴絕屯門分層，3及4房大戶打頭陣，入場費約900萬元；另有傳該盤特色戶意向呎價超過1.5萬元至2萬元。瓏門效應，各路投資者早已殺入屯門，昨日再有投資者斥500萬元掃貨。

市傳呎價至少7000元

新地執行董事雷霆表示，瓏門建有4座提供1075伙，項目主打2至4房，2房面積約600至700方呎，項目售樓紙待批中，最快可於復活節前後出擊，擬定以超過項目一半的3房及4房大戶打頭陣，面積一律900方呎以上，大部分大單位均面向中央公園景致，初步預計意向呎價1萬元。

市場人士表示，瓏門除2至4房外，尚有約550多呎的1房單位，選擇相當廣泛，不過以雷霆向來的賣樓手法，通常由高賣到低(層樓)，以及由貴賣到平的清袋策略，估計1房戶將會壓軸推出，市場肯定搶爆。

現時屯門卓爾居最高呎價也達5800元，估計瓏門低層單位起步價最平要7000甚至8000元。另有傳特色單位意向呎價1.5萬元至2萬元。

炒家500萬吸屯門2盤

瓏門效應，不少憧憬該盤為屯門區帶來刺激的各路買家，早已殺入屯門搶貨，新近再有投資者落戶掃貨。中原地產時代廣場分行助理分區營業經理冼詠恩表示，長線投資者看好瓏門推動區內二手租務，新近斥資近500萬元連掃兩個市中心物業。其中1個單位為時代廣場A座低層7室，面積516方呎，成交價263.8萬元，平均呎價5112元，單位裝修企理，租金可望較高，參考上址市值每月租金約7500元計，預計回報約3.4厘。原業主則於2010年10月以203萬元購入上址，持貨1年多，現轉手帳面獲利60.8萬元，單位升值近30%。至於錦華花園B座高層5室483方呎，連租約以230萬元購入，呎價4762元。單位現時每月租金6200元，回報約3.2厘。原業主則於2010年9月以179萬元購入，持貨1年半，現轉手帳面獲利51萬元，單位升值28%。



瓏門附近屋苑二手呎價

物業	平均呎價
▲雷霆(左)稱瓏門意向呎價1萬元，旁為新地代理助理總經理胡致遠	
時代廣場	4700元
屯門市廣場	4500元
錦華花園	4800元
卓爾居	5000元

美聯工商舖純利按年跌25%

美聯工商舖(00459)去年純利9048.9萬元，按年跌24.86%，每股盈利66.3仙，不派息。期內收入倒退14.5%至4.57億元，主要由營商環境轉差，去年下半年收入及純利較上半年倒退38.7%及56.7%。集團強調，香港的經濟基礎穩健，對工商舖市道前景保持樂觀。該股昨日急跌4.26%，收報0.045元，成交196萬元。

副主席黃子華表示，去年本港政府收緊房屋政策，令投資者轉移往工商舖市場投資，但下半年市況逆轉，在第四季進一步轉淡，去年下半年工商舖物業註冊量較上半年下跌約45%。加上下半年本港銀行貸存比率上升，新造按揭利率亦提升，影響市場氣氛。

他又謂，2012年環球經濟仍受到歐債問題影響，但香港的經濟基礎穩健，加上內地貨幣政策進行微調，對香港投資氣氛有利，因此對工商舖市道前景保持樂觀。但工商舖的投資氣氛於短期內難以回復如去年上半年般交投熾熱。公司早前增聘逾10人，未來視乎市況而決定是否增聘人手，而目前公司的員工人數創上市以來的新高。截至12月底止，集團持有現金4.07億元。

九龍奧運站5成交涉1.3億

小陽春由豪宅接力發圍，多個逾千萬豪宅均錄成交，九龍及奧運站單日勁錄5成交，涉資共近1.3億元。

美聯物業尖沙咀凱旋門分行聯席區域經理區達鴻表示，逾千萬二手豪宅持續受惠於近日樓市小陽春，屢錄成交，天璽單日錄兩成交，包括月鑽暨中低層B室約1732呎，4房雙套房加工人套房間隔，望無敵全海景，作價4210萬元，呎價約24307元。原業主2010年3月斥約2845萬元購入，帳面獲利約1365萬元，物業升值約48%。另一成交為星鑽暨中層B室約837呎2房連套房，享有部分海景，成交價1780萬元，呎價約21266元。原業主2010年7月斥約1383萬元購入，帳面獲利約397萬元，物業升值約29%。

此外，一站之隔的奧運站更加活躍，美聯物業奧運站維港灣分行區域經理曾漢民表示，帝峰、皇殿連環錄三宗成交，包括2座高層B室約1456呎，作價約2313.8萬元，呎價約15891元。原業主帳面獲利約475.8萬元或約26%；3座極高層B室約1477呎，作價2250萬元計算，呎價約15234元；2座中層A室約1552呎，以1938萬元易手，呎價約12487元。原業主帳面獲利約541.5萬元，物業升值約38.8%。

中海海外盈利150億增長21%

今年資本開支微降至600億 購地佔250億

中國海外發展(00688)公布截至去年12月底止年度業績，錄得盈利150.3億港元，增長21.5%。扣除投資物業公允價值變動的收益20.1億元，核心盈利上升37%達到130.2億元，好於市場預期；派末期息20仙。公司主席孔慶平昨天於記者會表示，今年資本開支為600億元，略低於去年的630億元；其中250億用於購地，300億用於項目開發。他對今年有信心達到800億元銷售目標，並透露公司目前尚有500億元銷售額待入帳。公司昨天收報15.36元，下跌2.662%。

本報記者 房宜萍

期內營業額上升9.6%至485.8億元，當中內地房地產發展佔94.3%。整體毛利率由2010年的40.1%升至去年的42.6%，淨利潤率亦由27.9%升至約30%。孔慶平稱，公司會繼續維持每年盈利增長不少於20%的目標。去年內地房地產銷售毛利達到約40%屬於理想水平，希望未來仍可保持30%至40%，集團藉着專業化管理控制成本，有信心毛利率將優於行業表現。

籲內地適量微調流動性

公司新開工目標由去年1000萬平方米，略為下降至今年的960萬平方米；被問及其如何看待今年樓市時，孔慶平回應，新開工數量下降不會影響公司整體的銷售計劃。同時又認為，今年上半年部分城市的樓市表現仍然嚴峻，有較多不確定因素。中央重申調控不會動搖，但他相信只會有適量微調，以解決流動性過緊問題。公司會保持相對「穩健」的原則，希望可維持15%的投資回報率。

今年新增土儲目標720萬平方米，與去年目標持平。被問及市場形勢嚴峻會否減價時，孔慶平稱，公司今年的銷售策略為「隨行就市」。對於

國務院總理溫家寶近日稱，內地房價並未回歸到合理水平，孔慶平認為，市場能接受的價格就是合理價格。至於香港和澳門樓市，他預計會有一些調整，但集團發展的豪宅市場影響則有限。去年底，集團於香港有8個項目，尚未出售單位的估值約150億元。公司於今年仍會伺機適量擴展港澳地產業務。

截至去年12月底止，中國海外持有現金192億元。他稱，若未來有機會需要融資，會優先考慮較為簡單的銀團貸款。集團強調淨負債比率處於33.3%的理想水平。

德銀睇目標價23.43元

德銀認為，中國海外核心純利上升37%，較該行預測高出3%。其淨負債比率由2010年底22.8%上升至去年底的約33.3%，為在同業中最低之一。維持評級「買入」，目標價23.43元。高盛發表報告稱，公司業績好於該行預期；不過由於平均售價較高，故予以「中性」評級，目標價16.6元。而美銀美林亦稱，公司盈利高於該行預測，評級「中性」，目標價16.6元。



中國海外發展全年業績簡表 (截至2011年12月底止)

營業額	上升9.6%	485.8億元
純利	上升21.5%	150.3億元
核心利潤	上升37%	130.2億元
每股盈利	上升21.5%	183.9仙

▲孔慶平直言，若未來有融資需要，會優先考慮較為簡單的銀團貸款

本報攝

嘉里純利逾53億少賺兩成

嘉里建設(00683)因投資物業公允價值所得收益大幅減少近半，故2011年全年純利倒退兩成至53.48億元。但若撇除有關因素，集團基礎純利實按年微升7%至36.57億元。首席財務主

管志剛昨日於記者會上表示，集團今年合約銷售目標與去年相同為100億元，當中七成來自香港，三成為內地。

至於去年預售現崇山及西浦項目

所得約70億元，將於今年入帳。

內地香港續增土儲

期內，嘉里營業額輕微倒退3%至206.6億元。集團解釋，是由於去年預售項目(主要為現崇山及西浦)的收入，要等項目落成後才能入帳，若計及有關收入，營業額實按年上升30%。集團去年每股盈利為3.72元，派每股末期股息47仙。王志剛表示，希望未來維持30%至40%的派息比率。

被問及今年買地計劃，主席黃小抗表示，集團未來會繼續於內地及香港兩地物色合適土儲，內地方面亦會積極於一二線城市覓機遇。執行董事何述勳表示，對今日截標的香港仔及西貢住宅地均感興趣，並積極研究，亦對下月15日招標的九肚及將軍澳地皮也感興趣。王志剛續稱，集團希望保持負債比率於35%以下，而去年年底的負債比率僅18.6%，故尚有空間騰出資金買地，集團截至去年底可動用

資金約279億元。國務院總理溫家寶早前表示，將繼續調控樓市。黃小抗預期，今年內地樓市仍然嚴峻，今年首兩個月內地住宅銷售表現亦呆滯。他續稱，上半年旗下樓盤有機會因市況變化而調整售價，暫料調整幅度約一至二成，將因應市場變化。

京滬深商廈感樂觀

雖然不看好樓市，但黃小抗認為內地投資物業市場前景樂觀，尤其北京、上海及深圳的寫字樓市場。他指出，年初至今有關地區寫字樓出租率及租金均見增長，加上寫字樓較少受政策影響，故會繼續積極推進綜合體項目。集團透露，今年落成量較去年將見大幅增長，由去年130萬呎增至今年目標的585萬呎(當中130萬呎來自本港，約450萬呎來自內地)，目標落成量中220萬呎屬商業地產項目。



▶左起：執行董事陳惠明、執行董事錢少華、執行董事何述勳、主席黃小抗、首席財務主管王志剛及執行董事馬榮楷 本報攝

盛世變相加價10% 曉峯劈價20%清貨

下周一先削減送釐印最多3.75%的優惠，而傢俬套餐優惠會繼續保留。而前日加推的135伙，同時抽起加價5%，並於下周一生效，連同削減的優惠，該盤變相加價10%。

新盤豪宅銷情同樣標青，市場消息，新地(00016)牛池灣峻弦昨日賣出1伙複式，2座35B室面積2960方呎，呎價1.4萬元，涉價4100萬元。另南豐跑馬地雲暉台B座沽出中層，面積1940方呎，呎價約2.3萬元，涉價

約4462萬元；另中海外(00688)上水歌賦嶺再沽出楊柳徑雙號屋，面積2720方呎，呎價約1萬元。另傳信置(00083)上水GoodWood Park加開清貨。

大市暢旺未必惠及所有樓盤，九建正要逆市劈價去貨。九建市務及銷售部總經理楊永聰表示，北角曉峯兩個頂樓連天台特色戶，計劃先推出36B室應市，面積1503方呎連1015呎天台，連200萬元裝修，原以意向呎

價3.6萬元放售，惟有見該盤僅餘5伙，希望盡快清貨將資源投入其他新盤，遂大幅劈落2.8萬元以貼近市價出售，減幅約20%，涉價約4200萬元。

至於毗鄰的A室頂樓連天台單位，待該單位售後會再調回10%至15%出售，即意向呎價約3萬至3.2萬元。另外3個分層戶全部位於33樓以上，面積約718至1025方呎，平均呎價約2.3萬元。料該5個單位約值1億元。

楊續說，曉峯之後，同系西岸榮街景怡閣署次季登場，提供208伙，面積約由1房的300方呎至3房的800方呎，並主打1至2房，90%以上享翠綠景致，售價將參考西九龍新盤，不排除部分單位呎價低於1萬元。該盤無需預售樓花同意書。