

本年度賣樓套現至少120億 可售物業值200億

嘉里純利67億少賺49%

嘉里建設(00683)去年股東應佔溢利大跌49%，至67.74億元，全因是在欠缺分拆嘉里物流(00636)所得一次性收益，及物業重估收益大幅下降所致；而撇除特殊因素，基本溢利則為43.8億元，下跌1%。嘉里建設聯席董事總經理錢少華稱，去年物業銷售額達147億元，今年目標將不少於120億元，目前持有可售物業約值200億元。

大公報記者 劉鑛豪

嘉里建設昨日公布2014年度業績，期內營業額146.63億元，按年上升5%；毛利62.08億元，升2%。股東應佔溢利67.73億元，大幅倒退48%，每股盈利4.69元。

物業租務表現最為突出

對於業績大跌，公司首席財務主管王志剛解釋稱，2013年分拆嘉里物流上市，獲得43.25億元一次性收益，同時隨着靜安嘉里中心二期項目於2013年落成，使到當年物業重估收益大增至44.16億元。相對而言，今年欠缺一次性利潤，物業重估收益亦只有23.9億元。若撇除特殊因素，基本溢利為43.84億元，按年減少1%。董事會建議派發末期股息0.6元，5月6日暫停辦理股東登記手續。

物業銷售是嘉里建設最大收入來源，去年銷售額102.74億元，按年減少8.7%；毛利36.59億元，下跌18%。物業租務業務表現最靚，毛利24.84億元，大增56%，而酒店營運毛利則由虧轉盈，賺6451萬元，2013年錄得1207萬元虧損。

今年推新界掃管笏樓盤

展望今年物業銷售計劃，錢少華指出，2013年度的銷售目標為120億元，實際達成銷售額147億元，2014年度銷售目標將不少於120億元，內地、香港各佔半。王志剛補充稱，目前可銷售物業資源超過200



▲左起：錢少華、主席黃小抗、聯席董事總經理何述勳及王志剛
大公報記者劉鑛豪攝

嘉里建設2014年度業績摘要 (單位：億元)

項目	2014年	2013年	變動
營業額	146.63	139.69	+4.9%
毛利	62.08	60.57	+2.5%
股東應佔溢利	67.73	131.54	-48.5%
基本溢利*	43.84	44.13	-0.7%
每股盈利(元)	4.69	9.13	-48.6%
末期股息(元)	0.60	0.55	+9.0%

備註：*號為未計投資物業重估與其相關稅項，及分拆嘉里物流上市所產生之利潤前股東應佔溢利

億元，內地、香港同樣各佔半。今年推盤項目包括新界的掃管笏樓盤，內地則有杭州、上海、南京及成都等四個樓盤。

錢少華稱，內地樓市供過於求情況持續，發展商都加大去存貨力度，猶幸內地當局願意放鬆樓市政策，為市場帶來正面訊息。

前海綜合用地年內動工

被問到早前購入深圳前海用地，錢少華透露，今年內將動工興建，發展辦公室、公寓和零售商舖，可建總建築面積210萬方呎，兩年半後可以竣工，總投資約60億元。



▲趙國雄表示，繳藍天今年銷售目標只約800至1000伙
大公報記者 林志光攝

將軍澳區被視為房屋供應最大來源區域之一，區內樓盤銷售的確煙已起，長實及嘉華國際(00173)均欲搶佔復活節前的時間，急推旗下區內新盤。其中長實更直言會在短期內公布繳藍天逾300伙單位的售價，最快下周便可賣樓。

長實執行董事趙國雄表示，公司將在日內開放搭建的繳藍天三房及四房示範單位之外，今次賣樓還會開放現樓示範單位，予準買家參觀，現正密切安排中及確保秩序井然。首批300多伙的售價、連同按揭優惠及付款辦法等，亦會於短期內公布，最快下周可賣樓，單位定價應該較二手價略高，「你穿着個對新鞋，都唔可以用舊鞋個價去比較啦。」公司今年暫計劃只售該盤800至1000伙。

對於同區有其他新盤同期推售，他稱，雖然有競爭，但在買家角度而言，絕對是好事，因為多樓盤銷售，亦即增加市場資訊，買家便可掌握更多及更全面的資訊，才作決定。最近銷售的樓盤主要提供中小單位，令市場錯覺只有中小單位受歡迎，其實市場潛在一批換樓客，只要有適合的中大型單位推售，該批換樓客便會出動。

繳藍天共有四座住宅大廈，提供1648伙實用面積由680至1142方呎，全為三房或以上的中大型單位；項目已於去年底獲發入伙紙。而根據現時一手銷售條例，大項目首批公布單價的單位數目最少是項目的兩成或以上，即繳藍天首批定價單位最少330伙。

嘉悅爭取短期內開價

另邊廂，嘉華國際(00173)總經理(香港地產)溫偉明稱，嘉悅爭取短期內開價，按例最快可於下周賣，期望月內開價，具體推盤時間尚待落實。又謂將軍澳雖多盤，但在剛性需求強勁以及嘉悅單位類型多元化下，對樓盤承接力有信心，相信與同區其他新盤各有捧場客。售價將會參考同區近期開價新盤，如天晉等，又研向買家提供按揭及稅務回贈等優惠。

嘉悅總共有372伙，一房戶66伙，面積324至372方呎；兩房佔142伙，面積441至572方呎；三房有136伙，面積739至819方呎；面積1016至1067方呎的四房佔16伙；四伙特色戶，面積899至1023方呎；另有八伙複式，面積1259至1743方呎，其中兩伙連泳池，其餘六伙則有按摩池。

該盤位於北角嘉華國際中心的三個示範單位，昨率先向傳媒開放，分別是兩房及三房間隔，面積528及819方呎，其中一個有裝修。溫謂將於明日正式對外開放。

私樓租金連升10個月

租金跟隨樓價上升步伐，上升無阻力。綜合代理數據顯示，私樓租金連升10個月，今月租低於一萬元的租盤急插，今年首兩個月月租一萬元或以下的租務個案比率僅得約9.9%，比去年全年14.3%進一步縮減，為有紀錄以來最低。

私樓租金連升10個月。據美聯「租金走勢圖」資料顯示，二月份以建築面積計算的私樓平均月租25.57元，按月上升約0.6%，錄得十連升，以首兩個月合計則累積上升約0.9%。隨着住宅租金持續向上，月租萬元或以下的租務個案比率縮減至僅約10%水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，以該行促成的租務個案分析，今年首兩個月月租一萬元或以下的租務個案比率僅得約9.9%，比起去年全年14.3%進一步縮減，為有紀錄以來最低。另自2012年起以月租10001元至15000元為主的住宅租務比率亦微跌至27.8%，但仍屬各類租務比率中之最高。而15001元至20000元比率亦回落21.6%；至於20001元至30000元及逾30000元則分別升至約20.6%及20.1%。

新界仍是平盤集中營，此外中嘉湖山莊景湖居五座高層E室單位，月租為9300元。二月，一月尾荃灣中心安慶樓五座中層D室單位，以8500元承租。至於上月初屯門時代廣場B座低層四室單位亦錄8500元租務個案。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，根據中原地產新簽約統計，2015年2月份全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得33元，與一月份的租金相同，沒有變幅，企穩在歷史高位。

港上季樓價升4.9%冠全球

縱使全球樓價去年底出現兩年來首次回落，然本港樓價去年第四季仍錄得按季4.9%的升幅，為全球最好表現城市。

萊坊國際最新發表的一份《全球樓價指數》簡報指出，本港第四季樓價除是全球55個城市或國家中表現最理想的都市外，按年升幅也有11.7%，排第四位，僅次於愛爾蘭及土耳其等，愛爾蘭排首位，升幅達16.3%。不過，該行指出，本港樓市以中小型住宅表現較理想，主要是受大部分買家的負擔能力所致，豪宅則表現平平，去年全年只升約1.1%。該行董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅認為，即使上月金管局再推出一輪樓市逆週期的降溫措施，短期內雖影響中小型住宅置業的情緒，但政策將只抑壓交按量，基於首次置業的需求強勁，相信對住宅價格的影響有限。



▲紅磡家維邨一個大單位以800萬元易手，膺全港居屋王

家維邨癩賣800萬膺居屋王

樓價飆升終爆八球居屋！受用家瘋狂高追帶擊，紅磡家維邨一個三房大單位，上月中旬政府加辣前，獲買家以800萬元癩價承接，打破柴灣翠濠臺的790萬元紀錄，為本港居屋首度升至「八球」水平，膺全港居屋王。

據土地註冊處資料，家維邨8座高層C室，實用736方呎，建築839方呎，採三房(套房)間隔，上月中旬以800萬元易手，膺全港居屋王。據悉，原業主為CHAN YU CHEUNG(陳汝祥)及CHAN YU MING(陳汝明)，於1994年以206.85萬元購入物業，而新買家為CHAN YU LUEN(陳汝聯)及AU LAI CHUN(區麗珍)聯名購入，不排除今次交易屬內部轉讓，居屋王隨時食詐糊。

中原高級區域營業經理張光耀透露，太古城華山閣中層C室，實用685方呎，建築779方呎，以1170萬元沽出，比同座C室連天台單位去年底造出的紀錄再高4%，創同類單位造價新高，折合實呎17080元。

世紀21營業董事嚴智贊說，天后維景花園B座高層02室，實用520方呎，建築620方呎，兩房間隔，換樓客以1080萬元承接，實用呎價達20769元，無論成交價或呎價均創該屋歷史新高。此外，利嘉閣分行經理李德臻指出，大坑光明臺一座高層H室，實用面積616方呎，建築面積769方呎，享海景，獲買家以1051萬元承接，為屋苑兩房首度升穿1000萬元，折合實用呎價17062元，創該屋苑兩房單位呎價新高。

福花園向來用家主導，政府加辣後成交更淡，本月首宗成交已屬劈價，單位為六座高層H室，實用面積437方呎，建築面積554方呎，兩房間隔，原業主於月前以390萬元放盤，堅持不減價，不過政府加辣後態度軟化，最終減價32萬元沽出單位，減幅達8.2%，成交價358萬元，折合實呎8192元。據了解，買家為首置人士，見業主大幅降價，即拍板入市。

深井愛琴海岸減價4%易手

劈價潮極速蔓延至多個屋苑。利嘉閣地產首席聯席董事姚頌濤透露，深井愛琴海岸六座高層C室，屬兩房海景戶，實用面積549方呎，建築面積719方呎，開價580萬元，終減價4%以558萬元沽出，實呎10164元。

此外，早前頻頻破頂的青衣青怡花園，有業主亦接受現實，消息指出，該屋苑一座低層E室，實用面積343方呎，剛減價20萬元以418萬元沽出，實呎12187元。此外，紅磡黃埔花園二期八座高層G室，實用面積466方呎，上月開價650萬元，新近亦減價至625萬元易手，減幅達3.8%。

嘉湖劈五口價至365萬沽

新盤搶客，二手捱打起勢劈價出貨，受收緊按揭首當其衝的細價樓爆發劈價潮，有「上車天堂」之稱的沙田第一城，兩房單位已失守400萬元；另一「上車勝地」嘉湖山莊亦告緊急，有兩房戶連劈五口價共55萬元，始獲買家以365萬元低市價承接。

受到政府上月針對上車盤出招影響，加上市場憧憬美國快將加息，該屋苑業主開始腳軟，繼月初有兩房疑似凶宅以376萬元沽出後，連從未發生命案的「正常」單位也開始落價。

一城兩房價再穿四球

美聯物業助理區域經理黃錦濤透露，沙田第一城40座高層C室，實用面積304方呎，建築面積410方呎，屬兩房間隔，原業主三周前開價420萬放賣，惟見二手交投放緩，加上業主已購入新居，為加快現金周轉，遂大幅劈價22萬元以398萬元沽貨，折合實

呎13092元，比銀行網上估價平約5.5%。據了解，沙田第一城今年二月份從未出現兩房跌穿400萬元個案，而踏入三月份後，迄今已錄兩宗，其中一宗為疑似凶宅。

屯門恒福挫10%掙貨

一向被上車客熱捧的嘉湖山莊，自從樓市加辣後，交投明顯較前淡靜，導致二手貨源囤積，業主陸續減價掙貨。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉透露，嘉湖山莊陸續有業主減價，其中樂湖居二座高層E室，實用面積448方呎，建築面積586方呎，原業主二月份以420萬元放盤，受市況拖累，期間五度減價共55萬元，單位終獲外區客以365萬元買入，比銀行網上估價平不足4%。

細價樓被收緊按揭，屯門恒福花園有業主大幅劈價近10%掙貨。中原地產事務經理施鋒超表示，恒

白加道28號洋房嗌價升至5.13億

長和山頂白加道28號再出銷售安排，於三月二十二日推售一號屋，先到先得，為長和合併首日即有動作，嗌價由原定的5億元提升至5.13億元。至於月月有樓賣的新地(00016)，出盡力「踩油」推盤，九龍站天蠶未賣已部署赤柱村道50號12幢屋仔接力候命，最快月底出擊，狙擊中國海外(00688)環角徑2號。

長和山頂白加道28號再出銷售安排，於三月二十二日推售一號屋，先到先得，為長和合併首日即有動作。該屋加價2.6%，由原價5億加至5.13億元，呎價由原先94859元加至97325元，但發展商又提供價值1300萬元的折扣優惠，來回即無雙。

新地推赤柱屋撼環角徑

新盤戰線大兜亂，正當將軍澳大戰燒到埋身之際，另一條戰線「辣」到赤柱。新地月月有盤推，今個月更雙龍出海，九龍站天蠶周六未賣，已籌備另一個港島新盤出戰。新地副董事總經理雷霆表示，赤柱村道50號洋房項目最快周內上載樓書，銷售安排連隨短期內面世，可望於三月底出籠，現樓示範單位籌備短期內開放，銷後才決定是否以招標形式發售。赤柱村道50號為新地於山頂TWELVE PEAKS後，港島區另

一個屋仔項目，樓盤建有12幢洋房，實用面積約2800至4100方呎。

至於前晚出價單的環角徑，銷售安排仍有待上載。

另外，天蠶周六發售的16伙，礙於銀碼大及呎價不低，入票反應較前年首度重推推熱，但相信16個單位數量有限，周六開賣仍有望反應不錯。據市場消息，天蠶收近百票，超額逾五倍。

悅目兩周累沽93%

此外，長實紅磡悅目最後32伙昨晚先到先得發售，承接首兩段鋪銷清氣熱，於首一小時售出16伙，累沽200伙，佔總數的93%。另一方面，加辣後起勢加價的恒地(00012)旗下貨尾盤逐個輪住加價，昨日輪到界限街的曉珀，其中31及32樓4伙，劃一加價5%，如32樓A室由舊價1637.3萬元加至1719.2萬元，呎價由20647元加至21680元。

早前發表「細價樓三個月爆煲論」成為紅人的紀惠集團行政總裁湯文亮表示，加辣後料細價樓樓價會回落，同意有預測指回落5%至10%，但料樓價不會爆煲，承認之前與業界立下的「爆煲」言論挑戰輸了，絕不介懷。



▲長和山頂白加道28號推售一號屋，為長和合併首日即有動作