

# 港鐵去年少賺兩成 末期息維持派0.89元

# 東涌東站地皮擬年內再招標

受惠車務收入強勁增長，港鐵(00066)去年總收入上漲兩成，但在物業發展利潤大減拖累下，純利反倒退20%。行政總裁金澤培表示，正密切留意市場情況，為公司的物業發展項目制定合適的招標計劃，預期在未來12個月左右為東涌東站第一期項目重新招標，小蠔灣亦正進行前期工程。物業及國際業務總監鄧智輝表示，復常後商場人流飆升，出租率表現較好，令人鼓舞。

大公報記者 劉遠

港鐵去年錄得收入569.8億元，按年增長19.2%，但物業發展利潤大減80.1%，令盈利下滑20.8%至77.8億元；末期息維持每股0.89元，全年共派息1.31元，與2022年相同。談及今年物業發展，金澤培表示，正為將軍澳日出康城第13期及油塘通風樓項目申請預售樓花同意書，預期年內為黃竹坑站上蓋海盈山等物業發展利潤入賬，並繼續為日出康城凱柏峰的物業發展利潤入賬。

去年港鐵東涌東站和小蠔灣項目相繼流標。鄧智輝表示，東涌東站項目視乎市場情況，現時計劃在年內招標，至於小蠔灣物業發展項目，已經展開部分前期工作，當這些工作進入成熟階段後，會適時推出市場。

## 無懼樓市起伏 14項目分批推

鄧智輝指出，不會特別擔心物業發展項目的前景，目前有14個項目正在發展中，都會在不久的將來分批推出市場，可以為公司財政帶來充裕的資源。

特區政府在財政預算案宣布全面撤辣。鄧智輝表示，房地產市場會經歷不同周期，過去已經見證多次起起落落，但整體而言，港鐵採取長期的商業模式，涉及建設、設計、維護、經營、鐵路等多方面，包括中期物業

發展項目和能帶來穩定收入的投資物業，總體來看，這套模式運轉理想。

對於商場表現，鄧智輝指出，復常後商場人流不斷飆升，大圍站圍方人每個周末都見新高，出租率達100%，表現令人鼓舞。至於黃竹坑THE SOUTHSIDE商場目前可出租面積的80%都已租出，預期在今年中全面開放。

展望未來，鄧智輝稱，經常性收益對港鐵非常重要，會繼續尋找合適的商業機會進行鞏固。

## 預告一系列活動賀45周年

今年是港鐵45周年，被問到是否會派特別息，金澤培未有直接回應，稱公司堅持審慎理財，董事局在考慮財政狀況、公司表現、將來資金需求後，決定派息水平。至於配合惡劣天氣下維持服務，金澤培表示，在做出任何轉變時，都會主要考慮保障所有乘客及員工的安全。

談及票價調整，港鐵香港客運服務常務總監楊美珍表示，會根據機制進行變化，票價調整幅度會視乎市民負擔能力，在綜合多方數據後，才能知道最終結果。她指出，港鐵不斷推出各種優惠，而公司團隊為慶祝成立45周年亦正準備一系列活動，待成熟後會公布。



## 港鐵去年業績

項目	表現	按年變幅
總收入	569.8億元	+19.2%
香港車務營運收入	201.3億元	+50.2%
香港車站商務收入	51.2億元	+66.3%
香港物業租賃及管理業務收入	50.8億元	+6.3%
物業發展利潤	20.8億元	-80.1%
股東應佔淨利潤	77.8億元	-20.8%
末期股息	0.89元	不變

港鐵行政總裁金澤培(中)表示，正密切留意市場情況，為物業發展項目制定合適的招標計劃。

## 港鐵項目發展計劃

**東涌東站第一期項目**

- 計劃未來12個月左右重新招標

**小蠔灣項目**

- 進行前期工程，目標2030年讓首批住戶入伙

**日出康城第13期及油塘通風樓項目**

- 正申請預售樓花同意書

# 車務收入飆50% 高鐵客量超疫前

## 成績理想

港鐵(00066)去年香港車務營運收入大增50.2%至201.3億元，其中本地鐵路服務增長24.5%至140億元，過境服務收入22.1億元，高速鐵路(香港段)大增78.7%至25億元。港鐵行政總裁金澤培表示，多項業務持續回升，其中本地載客量已接近疫情前水準。

服務人次方面，2023年本地鐵路服務乘客按年增長18.9%至15.9億人次；過境服務7150萬人次。隨着疫後復常，以及香港與內地的鐵路服務分階段恢復營運，港鐵所有鐵路和巴士客運服務的總乘客量增長24.9%至19億人次；周日平均乘客量亦升24.3%至552萬人次。

路(香港段)服務均於去年逐步恢復營運。其中高速鐵路(香港段)乘客量已超越2019年，部分原因是班次增加，而且覆蓋範圍擴大至直達73個內地站點；過境服務乘客量持續回升，儘管尚未回復至疫情前水平，但仍感到鼓舞。金澤培指出，本地鐵路服務的全年乘客量已回復至接近疫情前水平。

# 泰峯首批呎價1.48萬 市區盤七年半低

【大公報訊】撤辣後首個開價新盤延續低開策略吸客。王新興集團首個在香港發展的住宅項目九龍灣泰峯，首推168個單位，折實平均呎價14808元，較長實(01113)去年油塘親海II首批單位呎價略低1.3%，為市區盤七年半最低，折實呎價最低不足1.3萬元，折實入場費近373萬元。周六收票，兩周內開賣。

## 推168伙 入場費372.7萬

王新興集團銷售總監陳芷涓表示，泰峯自公布資料以來，市場反應正面，推出首批168伙，包括18個開放式單位、39個一房戶、38個兩房連開放式廚房戶及73個兩房硬廚單位，實用面積278至561方呎，即供折扣額23%，折實372.7萬至888.9萬元，折實呎價12979至16161元。

項目合作夥伴新世界發展營業及市場部總監黃浩賢指出，自撤辣後新盤市

場交投急增，項目開價屬「市場接力價」，定價參考附近樓盤及該盤的獨特性。被問到是次會否低於成本價推售，黃浩賢未有回應，指涉及商業因素。他直言首批開價具加價空間。

資料顯示，王新興集團於2016年透過強拍以底價22.93億元統一泰峯業權，及後於2021年底以逾30.61億元完成補地價，以可建樓面逾52萬方呎計，每方呎樓面地價約5820元。該集團董事總經理王惠貞曾透露，項目連同收購價及建築費，總投資額高近100億元，若以可建總樓面約52萬方呎計，即每方呎成本價逾1.9萬元。

泰峯入場單位為2A座6樓E室開放式，實用面積278方呎，折實價372.7萬元，折實呎價13406元；呎價最平單位為2A座5樓A室，實用面積514方呎，折實667.1萬元，呎價12979元。

據價單顯示，該批單位折實平均呎價14808元。翻查資料，九龍灣對上一

個新盤為恒隆地產(00101)旗下皓日，2021年12月推出首批100伙，折實平均呎價21548元，不足3年泰峯賣平31%。而油塘親海II去年8月首推132伙平均呎價約14997元，當時已較啟德1號I於2016年8月首批折實呎價14472元低，泰峯再較親海II低開，重返7年半前水平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目屬財政預算案撤辣之後首個開價全新盤，折實入場呎價約12979元起，「新界(盤)都找不到」，料發展商希望收宣傳之效，以九龍市區7年半新低呎價推出首批單位，首批必定「一O清枱」，重現大圍柏傲莊火爆場面。

## 泰峯小檔案

地址	九龍灣觀塘道55號
座數	4座
單位總數	807伙
戶型	開放式至4房
首張價單	168伙
實用面積	278至561方呎
戶型	開放式至兩房
即供折扣額	23%
價單定價	484.1萬至1154.5萬元
折實定價	372.7萬至888.9萬元
呎價	16856至20989元
折實呎價	12979至16161元
平均呎價	19231元
折實平均呎價	14808元



Belgravia Place 昨日次輪銷售場火爆，售樓處場面喧嘩。

# 恒地長沙灣盤次輪沽190伙

【大公報訊】撤辣頭炮開售全新盤、恒基地產(00012)旗下長沙灣Belgravia Place昨日次輪推208伙，挾首輪沽清強勢，昨日繼續熱鬧，截至晚上10時有逾190伙獲認購，佔超過90%。發展商即晚上載第4號價單，涉及92伙，折實價351.9萬至1816.74萬元，折實呎價16081至24271元，落實下周一發售新一輪24伙。

Belgravia Place次輪共收約7300票，認購約34位，發展商安排A及B兩組登記人士於下午3時至5時報到，再即場抽籤決定揀樓次序。大批準買家於下午4時半左右抵達，迫爆售樓處，墟口場面不比首輪遜色。

## 內地客2000萬掃4單位

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行昨促成多宗大手客成交，最大宗為一名內地客購4伙，成交價逾2000萬元，作為長線投資。

中原地產亞太區副主席兼住宅部

總裁陳永傑表示，該行錄得兩組客人購入3伙。其中一組斥資約1228萬元購入一個兩房及兩個開放式單位，另一組斥資約1549萬元購入兩個兩房及一個一房戶。

投資者空群出動掃新盤，市場消息指，黃竹坑站上蓋揚海昨日獲一大手客掃入4伙，有傳成交價由約1400萬至逾1755萬元，呎價約逾2.8萬至近3萬元，涉資逾6300萬元。

新地(00016)旗下啟德天璽，海招標文件已上架。據招標條款顯示，發展商提供180日及360日現金付款計劃、建築期付款共三種計劃，均可獲1%家庭購買現金回贈及1萬元的新地會會員現金回贈，另有備用一按及二按。建築期付款計劃針對個人及公司客等三類買家而設，享有最多3%的提前成交回贈。若買家為個人投標者，可選代繳4.25%的印花稅，首期金額為15%，如毋須代繳印花稅，首期金額為10%。

世界發展營業及市場部總監陳芷涓(左)及泰峯首批開價。

Uptown East 泰峯

價單：\$6,671,000

實用面積呎價(=樓價÷實用面積)：\$12,979

售價折扣：財政預算優惠 10%、印花稅優惠 3%、財政預算案優惠 10%、總售價折扣 23%

# 撤辣一周 網上放盤量急增萬伙

【大公報訊】樓市氣氛於撤辣後轉好，業主把握機會放盤。House730網上搵樓平台指，撤辣後一周新增住宅放盤近萬個，當中業主盤量升30%。

據House730網上搵樓平台資料，撤辣一周後錄得新增住宅放盤近萬個，盤源來自代理盤之外，業主自行放盤量亦按周急增30%，反映業主把握時機，

透過網上平台放售物業。截至昨晚，該平台網上住宅放售量約42314伙。

## 美孚賣783萬 高估價4%

撤辣後大型屋苑交投活躍，香港置業高級首席副董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨撤辣一周已錄10宗成交，包括6期蘭秀道21號高層A室，實用面積

701方呎，成交價783萬元，實用呎價11170元，較銀行網上估價高約4%。

個別業主趁機止蝕。美聯物業助理區域經理陳少鴻稱，馬鞍山新港城C座高層5室，實用面積513方呎，獲區內分支家庭以670萬元承接，實用呎價13060元；原業主持貨3年，賬蝕120萬元或15.2%。

# 凱施觀塘工廈淪銀主盤 意向價5.1億

【大公報訊】近年陷財困的凱施餅店，再有物業淪為銀主貨出售。原由凱施餅店或相關人士持有的觀塘偉業街155號建邦工業大廈全幢及偉業街157至159號南華工業大廈約88.9%不可分割業權份數(不包括3樓)，現由銀主及接管人放售，意向價5.1億元。該批物業於2022年10月曾委託代理標售，當時市場估價約8億元。負責放售事宜的第一太平戴維斯

指，建邦工業大廈及南華工業大廈分別為1幢9層及8層高的相連工廈，地下為地庫，樓上為工作室，總地盤面積約17280方呎，以現狀交吉出售。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，物業現時的意向價約5.1億元，呎價約4000元。第一太平戴維斯投資部資深董事陳汝軒表示，受惠活化工廈，物業補地價後最高可建總樓面24.88萬方呎，具重建價值。