

去年基礎盈利升1% 78億物業銷售待入賬

恒地：年內擬推11新盤 共6400伙

穩定推盤

恒基地產(00012)公布2024年業績，去年股東應佔基礎盈利升1%至97.74億元，每股基礎盈利為2.02元，派末期股息1.3元。聯席主席李家傑及李家誠表示，財政預算案宣布寬減部分物業買賣之印花稅，加上私人住宅單位在未來五年的平均每年落成量預計較過去五年的平均數減少約8%，將進一步對本港樓市帶來支持，並提到年內將在港推售11個發展項目，合共6400伙住宅。集團亦指出，前主席李兆基辭世對集團營運不會造成任何影響，恒地將秉承李兆基定下的方針繼續發展。

大公報記者 蔣去情

恒地去年收入下滑8.4%至252.56億元，香港物業發展應佔營業額按年跌16%至123.23億元。恒地表示，年內集團推出多個住宅項目，其中長沙灣「Belgravia Place」第1期銷情理想，連同包括車位在內售出的其他物業，集團去年在港自佔的合約銷售總額約112.85億元，未入賬的自佔本港物業合約銷售總額約為81.65億元，其中78.34億元預計在2025年入賬。

恒地並提到，集團於今年2月及3月分別推出的長沙灣「Belgravia Place」第2期及九龍城「南首」項目銷情均非常理想，後者首批推出的181個住宅單位在開售當日便全部售罄。集團預計，年內將會推售11個發展項目，連同貨尾，估計今年在港可供銷售住宅單位約6400個。

擁4200萬呎農地 元朗佔62%

截至去年底，恒地持有新界土地儲備約4200萬方呎，續為本港擁有最多新界土地的發展商，其中2610萬方呎(約62%)位於元朗區、1190萬方呎位於北區，強調集團土地資源充裕，足夠供未來數年發展之用。恒地並指出，集團於「北部都會區」新田擁有自佔土地面積約610萬方呎，將留意其發

展情況並積極配合相關發展事項。

至於內地業務，恒地表示，去年入賬的應佔物業發展營業額約為75億元人民幣，應佔稅前盈利為8.97億元人民幣，以人民幣計價值分別按年跌12%和53%。年內未入賬的自佔合約銷售總額約為33.68億元人民幣，其中26.94億元人民幣預計將在今年入賬。

借貸比率降至21%

收租物業方面，恒地在2024年的應佔稅前租金淨收入增加6%至15.91億元，主要受惠於近年建成投資物業的市場推廣費用較初期招商時大幅減少。集團指出，受到企業降本增效及市場新增供應等因素影響，內地租賃市場租金受壓，然而集團近年落成的大型投資物業租金貢獻持續增加，今年內租賃業務表現維持穩定。

截至去年底，恒地淨借貸水平下滑8%至679.89億元，借貸比率降低1.5個百分點至21.1%。集團近年發行中期票據、七年期日圓貸款，以及六年期的人民幣貸款等，合共總額增加至438億元；期內另有股東貸款662.15億元，恒地形容其「一向為本集團的穩定資金來源」。



▲去年1月建成的「The Henderson」出租率已達八成。

恒地業績簡表

項目	金額	變化
收入	252.56億元	▼8.4%
股東應佔基礎盈利	97.74億元	▲1%
股東應佔盈利	62.96億元	▼32%
每股基礎盈利	2.02元	▲1%
末期股息	1.3元	持平
全年股息	1.8元	持平



◀恒地持有新界土地儲備約4200萬方呎，為本港發展商之首。

總租金收入微升 The Henderson出租率達八成

保持平穩

恒基地產(00012)去年在香港的應佔租金總收入達68.42億元，按年增加2%，應佔稅前租金淨收入則持平為49.16億元。持有40.77%應佔權益的國際金融中心，其自佔租金總收入按年跌5%至16.27億元。

截至去年底，恒地在香港的主要收租物業平均出租率為93%，中環超

甲級商廈「The Henderson」及多個項目的基座商場相繼建成，令集團自佔的在港已建成收租物業組合面積擴展至1040萬方呎。其中，去年1月建成的「The Henderson」出租率已達八成，進一步鞏固集團的經常性收入基礎，該項目樓面面積達46.5萬方呎。

由於訪港旅客消費模式轉變，以及港人北上消費熱潮，令本地零售業界繼續受壓，惟集團零售物業組合的整體出租率維持較高水平，部分商場的客流量更超越2018年疫情前的水平。集團並指出，由於本港經濟前景不明朗，以及未來寫字樓新增供應量龐大，寫字樓租賃市場亦面臨重大挑戰。

第一城入場費漲至390萬 較財案前升8%

【大公報訊】受惠100元印花稅效應，細價樓交投回升，支撐樓價反彈，上車大熱沙田第一城入場費漲至390萬，較財案前升逾8%，屋苑新近有2房戶以428萬元賣出，對比同類上月造價急彈50萬，短短1個月搶貴13%。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城3月暫錄19宗買賣，較2月同期約15宗增加27%，受新盤熱銷及財案效應刺激，買家市信心增強，該屋苑本月平均實價12203元，對比2月的11972元反彈約2%。他稱，沙田第一城現時400萬或以下放盤量約28伙，與2月相若，因近期較多細碼新盤開售，攤薄二手購買力，個別小業主為吸引市場，主動把叫價降至400萬水平。不過，隨著平價盤被消耗，沙田第一城最低入場價已漲至約390萬

元，較今年1月約360萬元反彈8.3%，且屬於1樓或室內裝修極殘舊的單位。新晉屋苑上車盤造價亦見支持，中原地產副區域營業經理王勤學表示，入伙逾4年的元朗瑋頤剛錄中層A3室成交，單位實用面積305方呎，1房間隔，議價至328萬元賣出，實用呎價10754元。王勤學透露，同座高層同室於月初以315萬元沽出，僅相隔10日，今次中層造價比高層升13萬元或4.1%，惟原業主於2021年高峰期以489.4萬元購入，賬面蝕161.4萬元，單位4年貶值33%。

專才370萬購蒼朗開放戶

馬鞍山400萬以下的單位亦「身價」反彈。美聯物業助理區域經理陳少鴻表示，蒼朗2座低層B7室開放式戶，實用面積293方呎，吸引專才客議

價至370萬元承接，實用呎價12628元。據悉，專才買家來港租樓1年，認為樓市見底，加上早前曾參與新樓抽籤但未能成功，擔心未來樓價回升，故急於入市，原業主於2016年以411萬元購入，賬面虧損41萬元。資料顯示，蒼朗2座低層A6室，實用面積293方呎，今年1月成交價350萬，反映今次成交的同類單位造價回升20萬或5.7%。

得寶細戶三個月升價7.4%

上月成交價仍徘徊於290多萬邊緣的牛頭角得寶花園，本月已漲至300萬元以上。利嘉閣地產高級聯席董事鮑允中透露，得寶花園3月暫錄4宗二手買賣，成交價介乎300萬至320萬元，其中B座高層6室，實用面積282方呎，以320萬沽出，實用呎價11348元。翻看成交紀錄，同屋苑C座高層6室，面積一樣，樓層較前述單位再高一層，去年12月造價僅298萬元，可見同類最新造價比3個月前反彈22萬，升幅達7.4%。

另外，半新盤火炭星凱，堤岸首現銀主盤，單位屬1房戶型，本月底透過拍賣行以469萬開拍，較一手原業主3年前購入價低逾4成。據忠誠拍賣行資料，上述銀主盤為星凱，堤岸5座高層E室，實用面積348方呎，屬1房間隔，安排本月26日推出拍賣，開價469萬元，每呎開價13477元，原業主於2021年以810.1萬元向發展商購入，最新拍賣開價低出341.1萬或42.1%。

部分二手屋苑單位造價與財案前比較

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	對比
沙田欣廷軒3座中層B室	417	610	樓上B室今年2月造價600萬，今次低一層貴10萬元。
元朗瑋頤中層A3室	305	328	同座高層同室10日前售315萬，今次中層比高層貴13萬元。
沙田第一城51座低層D室	304	428	44座低層H室同呎戶上月售378萬，同類單位造價1個月升50萬元。
馬鞍山蒼朗2座低層B7室	293	370	同座低層A6室同呎戶1月售350萬，同類單位造價2個月升20萬。
牛頭角得寶花園B座高層06室	282	320	C座高層06室同呎戶去年12月售298萬元，同類單位造價3個月升22萬。

港P利率維持不變 專家料年內減¼厘

【大公報訊】美聯儲一如市場預期維持利率不變，香港主要銀行宣布最優惠利率(P)同樣維持不變。金管局提醒市場，美國未來減息的幅度和步伐存在頗大的不確定性，料香港利率於可見的一段時間內仍可能處於較高水平，建議市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應繼續小心考慮及管理利率風險。中原按揭估計，年內港息亦有下調空間，實際按揭息率由目前3.5厘，下移至3.25厘左右，有利樓市延續暢旺。經絡預測，年內香港最優惠利率(P)將會回復至加息周期前水平。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，香港銀行去年P息累減達0.625厘後，今年P的減幅尚餘0.25厘，預料今年美國下半年將繼續減息，而港P將會進一步下調0.25厘後完成減息

周期，屆時港按息將減至3.25厘，港P完成減息周期後，接下來香港按息會否進一步回落，將視乎拆息的回落幅度。

王美鳳預料，上半年香港按息維持在3.5厘，由於去年銀行已加快減P令按息由4.125厘降至3.5厘，現水平已低於30年平均按息的約4厘，供樓業主及置業人士已提早享有減息達0.625厘，減輕供樓負擔。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則預計，上半年一個月HIBOR將繼續徘徊在3.5厘至4厘水平區間，如美國年中打後再度減息，香港銀行亦會根據自身商業策略調整息率，不排除跟隨下調P息，有機會於年底前降至加息周期前的水平，即實際新造按揭息率或將降至3.25厘水平，挑戰2023年以來的低位。

兩幅產業大樓用地延期截標

【大公報訊】特區政府因應市場意見而不斷調整分別位於洪水橋及元朗創新園的兩幅多層現代產業大樓用地的截標日期，現更新為7月25日，同時修改部分招標條款內容，包括讓中標者百分百擁有大樓業權，及租予政府的樓面可分期進行。

發展局發言人表示，政府推出多層現代產業大樓用地的目標是為推動產業發展，及為受政府發展項目影響的部分棕地作業業者，提供樓面以能升級轉型。基於妥善用市場力量去發展，面對瞬息萬變的市場環境，政府也會顧及市場的合理關注，在維持政策原意的前提下，今次會調整兩幅用地的招標條款以回應市場意見，再延長招標期限正是讓有興趣的投標者，有充足時間就調整的招標條款，按「雙信封制」準備標書、尋找投資合夥人，及與財務機構磋商融資安排等。

三方面修訂部分條款

今次修訂的條款主要有三，其一

是政府原要求發展商須在大樓落成後，將若干樓面(洪水橋用地為20%，元朗用地為30%)無償交回政府，以優惠租金安置受發展項目影響的棕地作業業者。現則改為政府以象徵式租金向發展商租用大樓若干樓面，租賃期為10年，由政府或政府委託的機構管理和轉租予受影響的棕地作業業者。此舉可使發展商能擁有大樓百分百業權，又不違背政府欲助棕地作業業者升級轉型的政策原意。

其二是政府要求的若干樓面，是以用地最大可建樓面計算，因考慮發展商或會分期發展大樓，及地契內只要求發展商在地契建築規約期內必須落成最少可建樓面，故政府現要求發展商在落成10年內租予政府的最少樓面，洪水橋地為約49.51萬方呎，元朗地為約31.22萬方呎，並按期數落成進度，按比例增加至原要求的限度。

其三是下調洪水橋用地租予政府樓面的樓面承重要求，由每平米30千牛頓改為25千牛頓，以與元朗用地的要求一致，減低建築成本。

新地西貢盤料下周批預售 擬4月賣

【大公報訊】新鴻基地產(00016)密集式推盤，本月第三擊的西貢SIERRA SEA銷售如箭在弦，可望於下周取得售樓紙。

新地連珠炮發式推盤，本月繼人氣盤天水圍YOHO WEST PARKSIDE

及啟德地王天璽，海2A期先後登場後，月內第三擊的SIERRA SEA準備上馬。新地代理執行董事陳漢麟稱，項目可望下周取得預售樓花同意書，籌備4月展開首輪銷售。

項目上月於旗下旺角MOKO及元朗等三大商場展開巡迴路演，一共吸引約3萬參觀人次，當中半數表示對樓盤感興趣，包括家庭客及年輕人士等，客源層面廣泛。樓盤的強大配套西貢GO PARK，將添置項目GALLERY，佔地逾萬呎，細分不同部分為參觀人士提供項目資訊。

新地代理工程管理部策劃總監胡茵芬補充，相關認證包括「WiredScore住宅項目」鉅金級預認證、「WELL健康社區標準」預認證，以及「BEAM Plus」暫定金級認證，冀能提供便捷及具智慧的健康生活。

新盤排隊出籠。華懋旗下西貢WHITESAND COVE，最快下周公布首批招標銷售安排，初步預算最少推出4伙。

WHITESAND COVE擬推4伙招標

該公司銷售總監封海倫表示，項目由本月至今約兩周已錄得約600組準買家參觀，約一半來自西貢。暫定下周上載首份銷售安排，預計先推出第3及第5座最少4伙分層戶，實用面積1218至1652方呎，呎價參考九龍或南區豪宅造價，有意為買家度身訂造靈活付款計劃。

項目現樓示範單位昨日首度向傳媒開放。單位位於5座5樓A室，實用面積1652方呎，4房間隔，實用面積1652方呎，採一層一戶設計，單位外望白沙灣景致，遠眺私人遊艇會。



▲陳漢麟(左)及胡茵芬表示，SIERRA SEA籌備4月展開首輪銷售。