# 屯門飛揚9個月賣平17%

## 2期首批88伙 266呎一房306萬

發展商趁市旺爭相推盤，且開價越賣越平。屯門大欖飛揚第2期昨日公布首張價單共88伙，折實平均呎價12,509元，比去年6月1期首批折實平均呎價15,050元，9個月賣平17%，266呎一房即供折實入場306.9萬元。有地產代理指飛揚第2期首張價單的部分單位減幅更達25%，形容是「放血價」。長實主席李澤鉅昨回應稱：「當時有機會買到平少少的地，為何不賣平些？」並指希望能幫到更多人上車。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

◆長實執行董事趙國雄（右）形容，飛揚第2期首批呎價為「深水炸彈價」，又預料今年樓價上落幅度約10%上落。

長實執行董事趙國雄昨形容，飛揚第2期首批呎價為「深水炸彈價」，希望可以配合政府的新稅階製造更多機會幫助到市民置業。他又指，集團近期買入多幅平價土地，更加有貨如輪轉的信心，並指今年以來樓市氣氛活躍，但亦不希望樓價大幅上升，影響到民生，最重要是香港經濟向好，預料今年樓價上落幅度約10%。

另外，對於歐美銀行出現問題，他認為是早年量化寬鬆，之後又用加息壓抑通脹引起，相關政府要維持銀行體系，相信未來減息機會加大。

### 地價平少少「何不賣平些」

昨日適逢長和系舉行業績發布會，李澤鉅在會上表示，集團一向都很貼市，「當時有機會買到平少少的地，為何不賣平些？」並指「飛揚第2期呎價只是約1.1萬元，而且60%單位都是400萬元以下，可見「樓價是affordable（可負擔），我們想更多人上到車。」李澤鉅又笑稱，今次項目「深水炸彈」的形容詞並非他想出來，「我就講貨如輪轉，都唔夠『深水炸彈』咁勁」，認為此舉對市場有刺激作用。

### 全數一房戶平過400萬

飛揚第2期昨公布首張價單共88伙，包括51伙一房戶、32伙兩房及5伙三房，面積266方呎至722方呎，全部位處第5座，包括高層向東南海景戶，其中一及兩房即供最高折扣15%，三房即供最高折扣17%，即供折實價306.9萬元至923.9萬元，即供折實呎價11,042元至13,972元，全數一房戶(佔首張價單近六成單位)即供折實價低過400萬元。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤將於今天開放示範單位予VIP參觀，明日起對外開放示範單位及收票，短期內會加推單位，有機會盡推全盤400伙。對於今期首批單位相比去年6月推售第1期首批單位大幅度劈價開售，她認為，兩期單位景觀有所不同，市況亦有所不同。現時飛揚第1期累售238伙，套現13億元。

楊桂玲續指，新稅制下一房折實入場單位只須付7,000元印花稅，而三房戶可享車位優先認購權。

### KOKO MARE擬下周開價

屯門新盤筍價開賣搶客，港九市區新盤亦加快出擊。會德豐地產旗下藍田KOKO MARE昨上載售樓書，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，該盤最快下周公布首張價單，至少90伙，涵蓋一至兩房戶，大部分在500方呎以下，料多數單位樓價介乎600萬至900萬元，適合年輕置業人士及小家庭。

據介紹，KOKO MARE共有444伙，分布在第8及9座，六成單位享維港及油塘海景。標準單位包括一至兩房戶，面積310至529方呎；特色單位面積310至1,078方呎。

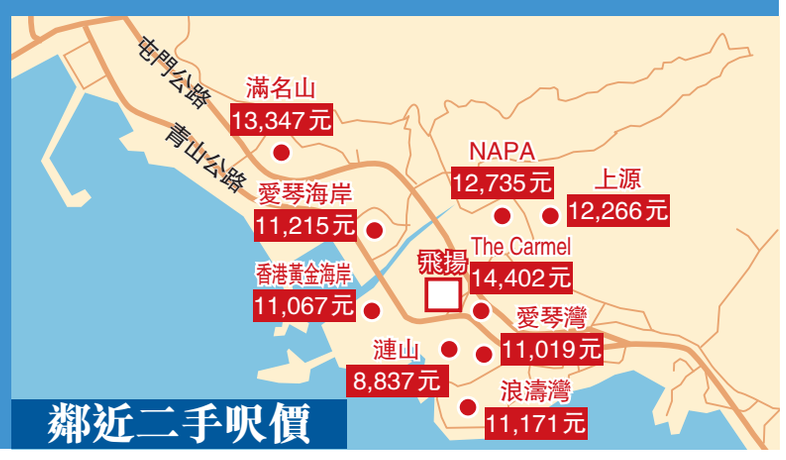
### 兩後收票超額逾5.3倍

另一方面，星星地產旗下元朗雨後首輪銷售於昨晚8時截票，經核數共接獲908票，較明日發售的143伙，超額登記逾5.3倍。

**屯門飛揚第1及2期首張價單對比**

| 飛揚第2期 | 期數 | 飛揚第1期 |
|---|---|---|
| 88伙 | 單位數目 | 80伙 |
| 266至722方呎 | 面積 | 283至722方呎 |
| 一至三房戶 | 戶型 | 一至三房戶 |
| 12,509元 | 即供折實平均呎價 | 15,050元 |
| 306.9萬至923.9萬元 | 即供折實價 | 437.2萬至999.2萬元 |
| 2023年3月 | 推出時間 | 2022年6月 |

製表：記者 梁悅琴




# 李澤鉅：港人「住得太細」買樓量力而為

◆長實李澤鉅表示，集團投地「計啱數」就做，不盲目出價是公司傳統，是財政紀律。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實（1113）去年純利增長2.08%至216.83億元，每股溢利5.98元，按年升3.6%，末期息增加3.4%至1.85元，全年派息增加3.6%至2.28元。長實主席李澤鉅於記者會表示，香港住宅有剛性（用家）需求，港人相比全球其他地區都「住得太細」，政府一直想辦法增加供應，令價錢及市場購買力同步，估計短期利率走勢及政府房屋政策主導市場。他提醒買樓要量力而為，又指集團賣樓一向貨如輪轉，買地不會盲目出價。

### 有國家支持 對香港有信心

對於長和(0001)早前公布計劃將青衣聯合船塢重建為住宅，李澤鉅認為，項目連同鄰近官地可提供1.6萬伙單位，可為市民和政府提供多一個好選擇。此外，他又指，雖然近幾年香港環境比較辛苦，但背後有國家支持，而香港始終是國際金融中心，在貿易和航運等方面都有優勢，並一直擅長擔當國家與外國之間的橋樑角色，雖然生意時好時差，但相信不會失去其作用，對香港的繁榮穩定有信心。

### 投地「計啱數」就做

近期多幅官地流標，他認為，項目能有合理回報時自然會買地，流標是買家出價與賣方估價不同，隨時間推移估價要跟出價。他說，集團投地「計啱數」就做，合理出價投得項目會高興，買不到而市場價格高是「塞翁失馬」，強調不盲目出價是公司傳統，是財政紀律，無論地產、基建及不同行業都跟這個傳統做法。

李澤鉅又提到，中環長江集團中心二期已經平頂，接近落成。被問到市場對寫字樓需求大減時，他說市場有上有落，預期當疫情慢慢過去，商業活動會增加。而且，項目成本便宜，只是重新投資在建築費用上，又形容在中環投資一級海景寫字樓是「穩陣」。

他又指，去年國際營商環境因環球加息及通脹壓力顯著上升而倍加嚴峻。而集團策略性退出飛機租賃行業，並將相關套現資金用於地產投資項目，於年內斥資300多億元，以合理價格共投得4幅政府地皮及兩個重建發展項目，鞏固集團地產業務長期穩健發展之根基，延展企業堅韌實力。

### 長實去年每股溢利升3.6%

李澤鉅又提到，由於長實近年多次回購股份，股份數目已有所不同，因此再按年比較溢利總額已無意義，應該要看每股溢利增長，去年長實每股溢利增長達3.6%。他又指，今年長實增加了派息，這一點在地產同行中並不容易，不是很多公司能夠做到，加派息是要看盈利表現。

長實去年確認的物業銷售收入（包括攤佔合營企業）減少32%至257.56億元。年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）減少12.7%至58.43億元，收益亦減17%至46.9億元，年內出售倫敦5 Broadgate投資物業確認收益7.38億元。

於年終結算日，集團擁有可開發土地儲備（包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業）總共約7,500萬方呎，香港、內地及海外分別佔700萬方呎、6,400萬方呎及400萬方呎。

截至去年底，在扣除借貸後，長實持有現金淨額約126億元。李澤鉅指，在保持充裕現金之同時，集團會積極物色機遇，秉持一貫之審慎財務管理傳統與環球投資策略。

### 老臣子吳佳慶退任執董

另外，長實宣布，吳佳慶將於4月28日起退任執行董事之職務，並向她過往36年來服務集團所作寶貴貢獻深表謝意。

# 代理：「放血價」賣樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）飛揚地皮由長實及新地於2018年底以17.3億元完成補地價，每呎樓面補地價約4,990元，計入建築成本及利息等開支，每呎成本價逾11,000元。換言之，飛揚2期首批單位開價非常貼近成本價。

### 近3年以來一手呎價新低

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，飛揚2期折實平均呎價12,509元，為繼2020年5月Wetland Seasons Park後，近3年以來呎價新低，亦比去年6月推出的1期首批折實平均呎價低近兩成，減幅甚至較去年整體樓價跌幅15%更多，部分單位減幅更達25%。

### 新西二手市場料被凍結

他認為，是次屬「放血價」，發展商不計成本劈價賣樓，足見推盤誠意，割喉式競爭下買家最受惠。在入場門檻低，加上受惠寬減首置印花稅，該盤將搶走全港用家客源，尤其是新界西二手市場必被凍結，估計項目會「一炮沾清」。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，項目以震撼價應市，又以一至兩房戶為主，有望成為新票王，並估計八成為用家。

# 莊氏家族傳8.8億沽山頂屋地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港復常通關帶動樓市買賣，市場盛傳已放盤約5年、由莊士大股東莊氏家族持有山頂中峽道24號屋地最新以8.8億元售出，以可重建面積8,165呎計，呎價達101,734元。不過，相比2018年最初放盤叫價35億元，足足蒸發75%。

◆山頂中峽道24號外觀。

項目地盤面積約16,330方呎，最大可建面積約8,165方呎，現為兩層高洋房。該屋地於2018年已開始放售，並多次調整價錢，曾經由原價35億元降至25億元，之後又於2021年10月上調至38億元的高位，每呎叫價達46.54萬元，挑戰全港最貴屋地呎價王地位。惟隨着去年第五波疫情及加息令市道回落，叫價又狂劈至20億元，如今成交價更盛傳只有8.8億元。

資料顯示，中峽道24號屋地原由電訊盈科持有，為前副主席張永霖的「大班屋」。物業於2004年放售，由莊士機構大股東莊氏家族以1.41億元購入並用作收租，故即使確實大幅劈價沽貨，仍能狂賺。

# 長和全年多賺近一成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長和（0001）昨日公布，以IFRS 16基準，2022年全年盈利按年增9.5%至366.8億元，每股末期股息按年增12%至2.086元，全年每股派息增10%至2.926元。長和去年收益總額4,572.3億元，按年增3%；EBITA總額1,421.3億元，按年增5%。

### 逾54億元埃及開發2碼頭

在昨午公布業績前夕，長和旗下和記港口公布，向埃及主要港口投資開發兩個新貨櫃碼頭，投資總額約7億美元（約54.6億港元），包括在蘇科納港開發可處理170萬個20呎標準貨櫃的新貨櫃碼頭，以及開發位於亞歷山大港的新貨櫃碼頭B100。和記港口目前在全球25個國家及地區，營運共52個港口。

長和主席李澤鉅在全年業績網上會議指出，集團作為跨國企業，可針對不同地方業務及不同經濟周期，靈活將不同資本投放不同資產作平衡發展，並強調集團財務穩健，現金流充裕。他舉例說，數年前本港地產業競爭較大，地價貴，集團可以選擇到其他地區投資基建或其他項目，適當時間鎖定收入，到近年香港地價較合理，集團就可以多買幾個項目。

### 正研究3英國合併

他又指，集團20年前已在中東地區發展，現時在中東5個國家的9個港口共有19個泊位，多年來是重要市場。而屈臣氏在該區亦有17間店，並會繼續擴大店舖數目。他支持行政長官李家超早前出訪中東，和記港口的董事總經理亦有參與訪問團。

長和聯席董事總經理霍建寧表示，過去2年透過出售發射塔資產，帶來約10億歐元收益，有利集團在加息環境下降低負債開支。他又說，正研究旗下3英國與另一電訊商Vodafone合併。他提到，印尼電訊業務合併後表現良好，EBITDA增加兩倍，現時已能獲得股息收入。

### 各區表現大致回復疫前

長和旗下零售業務繼續是最大貢獻來源，收入跌2%至1,696.5億元，除息、稅、折舊及攤銷前利潤(EBITDA)跌11%至233.6億元，主要是去年內地業務受防疫限制而表現欠佳。撇除內地保健及美容產品業務，以當地貨幣計的零售EBITDA增加9%，所有其他地區表現大致回復至疫情前水平。截至去年底，在28個市場經營逾1.6萬間零售店舖，按年跌2%。

李澤鉅又指，今年表現仍受到潛在通脹、經濟衰退，以至長期較高利率環境的影響，但通關帶動復甦很可能對香港及內地業務帶來支持。按IFRS 16後基準，集團確認收益淨額逾100億元，包括於2022年完成之多項策略併購交易產生之收益。惟綜觀集團來年之併購計劃，未必能錄得相若程度之一次性收益，或影響集團2023年之呈報業績，但集團已不斷為股東物色可產生長期新增價值之項目。

◆長和霍建寧表示，印尼電訊業務合併後表現良好。