



# 全年基礎溢利217億跌8.9% 負債比率18.3%

## 郭炳聯：新地可安渡挑戰

高息環境令發展商要減價賣樓，同時令發展商的毛利率下降。新地(0016)昨日公布截至今年6月底止年度業績，受賣樓收益減少及投資物業重估虧損擴大影響，股東基礎溢利217.39億元，按年減少8.98%；若計及投資物業公平值變動影響，列賬盈利190.46億元，按年跌20%。末期息每股派2.8元，按年減少24.3%；連同中期息，全年每股派息3.75元，按年減少24%。截至6月底，負債比率為18.3%，與去年6月底的18.2%相若。不過，其在香港的物業發展毛利率由上年度的36%下降至本年度的26%。新地主席兼董事總經理郭炳聯於業績會中表示，會加快物業發展業務的資產周轉，以及在不影響質素下會繼續嚴格控制成本，相信集團定能安然渡過目前的挑戰。

◆ 香港文匯報記者 梁悅琴

郭炳聯表示，雖然面對挑戰重重的外圍環境，香港經濟有望在近期錄得溫和增長，新地將貫徹審慎的財務守則，維持出租物業和非地產業務的龐大經常性收入，並善用其高質量的信譽，加快物業發展業務的資產周轉。在不影響質素下會繼續嚴格控制成本，未來數個年度，其預計整體建築開支將顯著回落。憑藉其財務及營運實力，他相信集團定能安然渡過目前的挑戰。

### 物業發展銷售部門少賺30.5%

期內，新地物業發展銷售部門錄得溢利78.5億元，按年減30.5%。其中香港的物業發展毛利率由上年度的36%降至本年度的26%；淨租金收入按年增3%至190億元，零售物業及服務式住宅組合的租金收入增加，抵消寫字樓物業組合的租金跌幅。

新地指出，政府收回古洞北/粉嶺北地皮，可收取現金補償19億元，將於2023/24年度入賬；另被收回洪水橋/厦村地皮，將錄得現金補償27億元，預計2024/25年度入賬。截至6

月30日，新地未入賬的售樓合約銷售383億元，包括249億元來自香港(約196億元將於2024/25年度入賬)及134億元來自內地(約86億元將於2024/25年度入賬)。

### 香港10個月內推售5樓盤

在未來十個月，集團計劃推售5個主要香港項目，包括啟德天璽·天第1期、元朗The YOHO Hub II新一幢大樓、何文田太子道西合作發展項目和天水圍YOHO WEST第2期，以及鄰近馬鞍山的西沙項目第1期。內地亦計劃推售蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等多個合作發展項目的新批次。

另外，集團指，未來兩三年，新落成的物業將為集團增添現金流和租金收入。香港方面，觀塘The Millennium的基座商場計劃自今年年底起分期開業，而高鐵西九龍總站上蓋的IGC首座寫字樓將於2026年初開始交付予租戶。位於上海的ITC第三期，其B座摩天辦公大樓和商場ITC Maison會在明年分期竣工。這些新項目陸續落成後將為集團的經常性收入帶來貢獻。

### 新地未來十個月計劃推售項目

香港項目	
啟德天璽·天第1期	元朗The YOHO Hub II新一幢大樓
何文田太子道西合作發展項目	天水圍YOHO WEST第2期
西沙項目第1期	
內地項目	
蘇州湖濱四季	杭州國際金融中心
佛山瀧景	

◆ 新地郭炳聯表示，集團將貫徹審慎的財務守則，維持出租物業和非地產業務的龐大經常性收入。  
資料圖片

## 美聯儲減息 大摩料港樓明年升5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲減息在即，香港樓市前景漸見曙光。摩根士丹利發表報告預料，今年香港樓價跌8%，惟美聯儲即將減息推動下，預料明年香港樓價有機會升5%。

大摩美國經濟學家根據對美聯儲利率走勢預測，估計明年1個月港元拆息將跌至2.75厘，實際按揭利率降至3.25厘。大摩指出目前租金收益率為3.2%，且租金前景正面，預料在2025年利差將轉為中性，業主供款負擔能力應可改善至45%較健康水平。該行又指，自2021年以來，利率是導致香港樓價累跌三成的主要動力，相信香港樓價將觸底，並在2025年出現周期性復甦，升幅為5%。

### 減息有利紓緩地產商債務壓力

該行又預料，若美聯儲9月17日減息，對地產股屬正面因素，又指出香港地產公司估值處於歷史低位，同時提供可持續的高股息收益率。報告指，香港地產商的債務中，60%利率以按浮息計算。若港元拆息每跌1厘，香港地產公司盈利平均增加15%。其中，槓桿比率較高的公司如新世界(0017)、恒地(0012)、嘉里(0683)及希慎(0014)，以及浮息債務比率較高的九龍倉置業(1997)將較受惠。

另一方面，地產建設商會執委會主席梁志堅昨亦看好本港樓市於今年底至明年初復甦，並指當前本港樓市表現欠佳，但只要有助國支持，相信香港市道復甦速度會最快。又重申只要經濟重上軌道，加上在政府招攬人才和投資政策帶動下，香港經濟會較其他地方更容易翻身。

## 等待議息 本月一手登記或跌近半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)利嘉閣地產最新綜合土地註冊處數據所得，8月全港共錄1,074宗一手住宅買賣登記，較7月的769宗反彈40%，為連跌3個月後首度回升。不過，登記總值背馳下跌21%，只錄123.82億元，主因之一是登記以細價樓佔多。該行研究部主管陳海潮昨表示，發展商低價推盤策略奏效，刺激上月登記量大反彈。惟隨後推盤步伐放慢，等候本月中旬議息結果再全力出擊，縱然近日已陸續部署新盤軟銷，但相信9月一手住宅登記或下試550宗，按月大跌近49%，創年內次低水平。

按樓盤分類，屯門意嵐於8月錄得336



◆ 會德豐地產梁志堅指，DOUBLE COAST I計劃本月推售，並相信啟德各盤不會「賣得太平都回唔到本」。

會德豐地產夥恒基地產、中國海外發展及新世界發展合作的啟德承豐道19號住宅項目名為DOUBLE COAST I，項目分3期發展，提供1,590伙。當中，第1期佔361伙，涵蓋開放式至三房，已接近現樓。身兼會德豐地產主席的梁志堅指出，DOUBLE COAST I計劃本月推售。

### 梁志堅料啟德區不會爆價格戰

對於同期啟德區有多個新盤齊齊推售，會否擔心同區競爭激烈時，他指現時市場是百花齊放，相信各個項目的價錢都差不多，發展商亦都清楚各家成本價，不會特別調低價錢搶市，直言「賣得太平都回唔到本啦」。

其他啟德新盤方面，新地代理總經理胡致遠表示，啟德天璽·天第1期將於下周上載售樓書。至於嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作的啟德海灣日前更新價單，為其中50伙提供限定折扣，變相減價最多兩成，並於今天生效。此外，即日起至9月30日，透過美聯物業購買該盤兩房或以上單位，首5名由租轉買的買家，各可獲約1.5萬元傢俬禮券。

## 8月1新盤申預售 涉240伙

宗登記，成為登記量最多的一手住宅項目，登記總值達11.40億元，平均每宗登記約339萬元；其次為啟德的柏蔚森I及柏蔚森III，分別錄186宗及100宗登記。

### 8月1新盤申預售 涉240伙

另一方面，地政總署昨公布，8月接獲一份住宅預售申請，較7月「零申請」略有好轉。該申請為永泰及萬科香港合作發展的沙田顯和里項目，涉及240伙，預計2026年9月底落成。此外，截至8月底，全港滾存待批預售樓花同意書單位數目為13,643伙，較7月增加200伙或約1.5%。

## 港次季超級豪宅61成交 全球第三多

香港文匯報訊(記者 黎梓田)特區政府首季全面撤銷「辣招」，刺激富裕買家入市豪宅。萊坊發表第二季《全球超級豪宅報告》指，第二季全球11個市場共錄463宗成交金額超過1,000萬美元的住宅交易，按季跌2.7%。迪拜以85宗個案成最活躍的超級豪宅市場，但按季下跌19%。香港則按年增69%，錄得61宗居第三位。第二位是紐約，錄得72宗，按季增24%。

### 萊坊：內地買家推動銷售

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨表示，隨着特區政府全面撤銷「辣招」去吸引富裕買家，香港豪宅銷售在第二季復甦。來自內地的買家推動豪宅銷售活動，個別單位錄得高呎價成交。預計隨着利息快將下調，投資者將更積極買入目前未能出售的優質資產。

### 城市規劃條例(第131章) 修訂圖則申請 進一步資料的提交

依據2023年9月1日(即《2023年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》(2023年第25號)的生效日)前有效的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第12A(7)(b)條，有關條文根據《城市規劃條例》第29(15)條及29(16)條而適用，城市規劃委員會(下稱「委員會」)曾就以下附表所載根據原有條例第12A(1)條提出的修訂圖則申請，刊登報章通知。委員會已依據原有條例第12A(14)條，接受申請人提出的進一步資料，以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
  - (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。
- 按照原有條例第12A(14)(c)及12A(9)條，任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(委員會秘書處：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)送交委員會秘書。
- 任何打算提出意見的人宜詳閱委員會規劃指引編號30B「根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會秘書處索取，亦可從委員會的網站下載。
- 按照原有條例第12A(14)(c)及12A(12)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據原有條例第12A(16)條就有關的申請作出考慮為止。
- 有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會秘書處，以及委員會的網站瀏覽。
- 委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網站。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。
- 供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網站，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。
- 在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網站查閱決定摘要。

#### 個人資料的聲明

委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：  
(a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及  
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

#### 附表

申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限	申請編號	地點	建議修訂	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
Y/NE-LYT/16	新界粉嶺龍運頭丈量約份第83約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「住宅(丙類)」及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	申請人提交進一步資料，包括回應部門的意見及經修訂的交通影響評估。	2024年9月13日	Y/YL-KTS/8	元朗錦田八鄉路丈量約份第106約地段第1905號餘段(部分)、第1909號餘段、第1910號餘段、第1911號餘段、第1913號(部分)、第1939號、第1940號(部分)、第1941號及第1942號毗鄰政府土地	把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶	申請人回應部門意見，提交經修訂有關車輛出入口的建議及相關技術評估。	2024年9月27日
Y/TP/38	新界大埔鳳園大埔地段第183號A分段第1小分段(部分)及第183號A分段第2小分段(部分)、丈量約份第11約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)13」地帶及修訂「政府、機構或社區」用途的建築物高度限制，由2層改為8層	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見、經修訂的交通影響評估、經修訂的排污影響評估、以及經修訂的排水影響評估替代員。	2024年9月20日	Y/YL-NSW/8	元朗青山公路—潭尾段以西丈量約份第107約地段第8號餘段(部分)、第8號A分段餘段、第12號、第13號、第14號B分段第2小分段、第14號B分段餘段、第14號C分段餘段、第16號、第17號、第31號B分段餘段、第33號餘段、第36號餘段、第45號、第55號A分段及第1740號A分段餘段和毗連政府土地	把申請地點由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區1」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見、經修訂的交通影響評估、經修訂的環境評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的排水影響評估和經修訂的空氣流通評估。	2024年9月27日
Y/TY/2	青衣青衣市地段第80號及第108號餘段和毗連政府土地	把申請地點由「工業」、「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」地帶及顯示「道路」的地方；並把青衣分區計劃大綱核准編號S/TY/32(下稱「大綱圖」)以外地方納入大綱圖內並改劃為「住宅(甲類)6」及「其他指定用途」註明「遊艇俱樂部」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	申請人回應部門意見，並提交經修訂的空氣流通評估。	2024年9月20日	Y/YL-NSW/9	元朗青山公路—潭尾段以西丈量約份第107約地段第1910號餘段(部分)及第1743號C分段餘段(部分)和毗連政府土地	把申請地點由「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶	申請人提交進一步資料，包括回應部門意見、經修訂的交通影響評估、經修訂的環境評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的排水影響評估和經修訂的空氣流通評估。	2024年9月27日
Y/YL/20	新界元朗十八鄉路丈量約份第120約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	申請人提交進一步資料，包括經修訂的排水影響評估及交通影響評估的替換員，以回應部門意見。	2024年9月20日	Y/NE-TKL/4	新界坪輦丈量約份第77約及第84約多個地段和毗連政府土地	把申請地點由「農業」及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)1」及「政府、機構或社區」地帶及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》	申請人提交進一步資料以回應部門意見，並提交經修訂的排水影響評估及空氣流通評估的替代員。	2024年9月27日

城市規劃委員會

2024年9月6日