

新地逾13億奪屯門商住地符預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「西北大地主」新地於區內土儲又添一員。地政總署公布,新地以13.19億元買入屯門海榮路商住地,每方呎樓面地價約3,720元,符合市場預期,新地擬投資30億元發展項目。目前,新地於屯門一帶已持有至少3幅政府官地,提供超過1,500伙,3個項目的總投資額74億元,為區內最多發展項目的發展商。

擬投資30億元發展項目

上月底截標的屯門海榮路與恒富街交界商住地,雖然接到14份標書,競爭激烈,多間發展商如保利、金朝陽等更不惜「跨區強攻」,但奈何最終都不敵新地,地政總署昨宣布新地中標屯門海榮路商住地,令

公司於區內的版圖再擴闊,現時共持有3幅地皮,包括良德街地盤、景秀里地盤,以及剛買入的海榮路商住地。新地副董事總經理雷霆昨表示,地皮預算建中小型單位,預計投資額約30億元。事實上,新地於區內早已部署重兵,除手上持有區內3幅地皮外,過去多年於屯門區亦興建多幢樓宇,發展經驗豐富,最為人熟知的新盤為近年推售的龍門,曾成功帶領屯門區內地價衝上1萬元大關。

這幅屯門商住用地雖然與西鐵站有一段距離,但鄰近輕鐵站,兼坐擁海景,潛力不俗。地皮規模亦適中,佔地約52,001方呎,地積比率6.82倍,估計可建樓面面積354,646方呎,其中最低三層、最高149,706方呎樓面可

作商業發展用途,更令項目的價值被看高一線,故最終每方呎樓面地價較一般同區住宅地高出一大截。中原測量師行估價部執行董事張競達表示,地皮毗鄰有南浪海灣、豐景園等屋苑,地下樓面預料主要經營民生行業。近期樓市交投氣氛熾熱,多個新盤皆錄熱烈銷情,令發展商對後市樂觀,投地態度亦趨積極。今番地皮規模適中,投資額不大,預計項目落成後實用呎價約1萬元已有合理利潤。

馬頭角項目下月中截標

此外,早前大收32份意向書的市建局馬頭角北帝街/新山道項目,昨日推出招標,7月14日截標,是次全數曾遞交意向的財團都獲邀。據市建局資料顯示,早

前入意向的財團中不乏內房企如世茂、越秀、萬科等,連罕有在港買地的內房企五礦建設亦入意向。麗新亦透過麗新發展、麗新製衣等分別入意向,對項目相當感興趣。消息指,招標條款中列明,賣樓收益一達16.8億元或以上就須要分紅,按照商住總樓面105,304方呎計算,即每呎售價約15,953元以上。首個4,000萬元分紅20%;第2個4,000萬元分紅30%;第3個4,000萬元分紅40%,若超過1.2億元,即賣樓收益達18億元以上,分紅就達50%。此外,條款亦列明單位面積下限260方呎,並有至少一半單位面積不可大於480方呎。市建局資料顯示,北帝街/新山道項目鄰近將來的沙中線,地盤面積約11,700方呎,日後可建總樓面約105,304方呎,其中住宅樓面約87,748方呎,提供約160個單位,商業樓面約17,556方呎。測量師估計每呎樓面地價由5,000元至7,046元,估值由5.27億至7.42億元。



帝景灣 首批單位資料	
單位數目	110伙
實用面積	1房: 359至370方呎(8伙)
	2房: 534至597方呎(91伙)
	3房: 761方呎(11伙)
售價	1房: 557.5萬至581.7萬元
	2房: 765.9萬至964.8萬元
	3房: 1,079.7萬至1,159.9萬元
呎價	14,188至16,634元
折扣優惠	A 120天付款(照售價減5%)
	B 210天付款(照售價減3.5%)
	C 信和之友獲2%售價折扣
折實價	1房: 476.66萬至497.35萬元
	2房: 654.84萬至824.9萬元
	3房: 923.14萬至991.71萬元
折實呎價	12,131至14,222元

帝景灣首推 低二手價10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商趁市旺加快推盤步伐。信置及嘉華合作於將軍澳南的帝景灣昨公布首批110伙價單,平均呎價15,015元,最高折扣14.5%,折實平均呎價約12,838元,359方呎的1房折實入場費476.6萬元,信置營業部聯席董事田兆源形容首批單位價錢低於二手價10%,現時同區新盤二手呎價約14,700元,最快下周推售,昨日傍晚開始收票,消息指,昨日已收逾150票。而以貴絕何文田區開價的天鑄首批52伙,過去兩日亦累收約60票。

田兆源表示,單位最高折扣優惠14.5%,售價由557.5萬至1,159.9萬元,折實售價476.66萬至991.7萬元,最快下周推售,即日開始收票,一客可入2票,每票10萬元,此盤預計於明年11月30日入伙。

一客可入2票 每票10萬

根據價單顯示,1房戶最平售價為第8座5樓F室,實用面積359方呎,折實476.6萬元,折實呎價約1,322元,相比10個月前新地於鄰近的天晉III A,同屬首批的最平1房戶,實用面積355方呎,折實售價只要438萬元,折實呎價1,233元,帝景灣比天晉III A 1房貴8.8%,反映期內細單位樓價升幅相當大。

若以天晉III A 首批平均折實呎價11,800元計,今次帝景灣首批折實呎價12,838元,雖然比鄰近天晉I的二手呎價14,700元低10%,但較10個月前將軍澳天晉III A



的定價高出8.8%,亦比今年3月嘉華國際推售同區的嘉悅,首批108伙折實呎價11,600元貴10%。首批110伙中1房及3房分別只有8伙及11伙,主打的2房戶佔91伙。2房戶的實用面積由534至597方呎,折實售價由654.84萬至824.9萬元,而3房戶的實用面積為761方呎,折實售價由923.14萬至991.71萬元。

開價貼市 同區二手轉靜

中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞表示,帝景灣開價貼市,區內二手業主暫不敢輕舉妄動,叫價強硬,令近日交投回穩的二手屋苑即時轉靜,將軍澳區本月至今暫錄逾60宗二手成交,預計區內二手交投短期內將持續淡靜,本月區內交投將以一手成交為主。現時將軍澳二手市場,主要屋苑實用呎價徘徊1.2萬至1.4萬元,如

維景灣畔平均呎價1.29萬元,都會駅及君傲灣兩者平均呎價約1.24萬元,將軍澳中心實用呎價約1.26萬元,毗鄰的將軍澳廣場實用呎價約1.35萬元,天晉1期二手實用呎價1.47萬元。

峻澄II 2伙撻定 重售加3%

長和於上週推售的將軍澳峻澄II共471伙兩房戶中有2伙撻定,原以折實價590.4萬及544.2萬元售出,發展商擬定共56.7萬元後,再加價3%重售。前者定價由694.6萬加至715.4萬元,後者則由625.5萬加至644.4萬元。

市場消息指,大埔濶瑛,天賦海灣昨日沽3伙,其中有一客連購2伙;海鑽,天賦海灣沽出頂層特色戶,為第5座10樓A室,折實售價3,225.51萬元,實用面積1,485方呎,平均呎價21,721元;而天賦海灣1期亦售出1伙。

將軍澳二手屋苑平均實用呎價	
屋苑	平均實用呎價(元)
君傲灣	12,412
都會駅	12,487
將軍澳中心	12,689
維景灣畔	12,953
將軍澳廣場	13,517
天晉I	14,750

資料來源:中原
製表:記者梁悅琴

領匯末期分派增9%



領匯主席蘇兆明(中)、行政總裁王國龍(右)。記者梁偉聰攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)領匯(0823)昨日公布截至今年3月底止全年業績,期內收益及物業收入淨額按年分別增長7.9%及9%,至77.23億元及56.69億元。可分派總額按年升9.5%至41.92億元,末期每基金單位分派93.28仙,較去年增加9%。連同中期每單位派89.56仙,全年每基金單位分派182.84仙,按年升10.3%。對於公司在內地改名事宜,行政總裁王國龍表示,公司暫時未有決定,適時公布。

內地一線城市尋投資機會

領匯上財年無論在收購或出售業務上都頻頻有動作,王國龍表示,過去一年有多項買賣交易是難得的機會,並非每年均可遇到,而未來的併購

取決於機遇。集團會繼續於南中國地區尋找收購機會,希望未來收購的項目可帶來即時貢獻。集團亦正就一線城市的潛在項目考慮及傾談中,惟拒絕透露具體詳情。對於早前領匯收購萬科企業(2202)旗下龍崗萬科廣場的交易告吹,王國龍稱,主要因雙方於交易架構未達共識,但強調雙方的策略關係仍然存在,領匯會繼續留意對方的其他項目。

本地零售市道有所放緩,期內,領匯零售物業組合租金收入57.11億元,升7.2%。綜合續租租金調升率為22%,低於前一年的25.7%。王國龍強調,旗下物業租約一般是三年,每年公司約有三分之一店舖續租,故去年續約租金價格應與三年前比較。他又指,雖然本地零售市道轉弱,但對生活必需品影響不大,「有接過任何租戶需要減租的要求。」

主席蘇兆明提到,雖然本港零售市道有所放緩,但因旗下商場租戶主要為生活必需品,生意未見受影響。至於被問到領匯今年上市10周年會否增加分派,蘇兆明稱,房託基金的分派特性穩定,領匯會繼續穩定派息,暫未擬作特別分派。截至3月底,領匯已投資超過40.69億元完成39個資產提升項目。集團已批核24.77億元,在未來五年進行16項資產提升項目,並正為超過13個潛在資產提升項目進行可行性評估。

美麗華:酒店房租或跌一成

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)本港零售市道及旅遊業都有放緩的跡象,美麗華(0071)主席兼行政總裁李家誠表示,酒店入住率及房租正面對下調壓力,料最多會下調一成。而對於即將接任恒發(0097)主席,李家誠表示,未來發展方向現時仍進行研究中。

上月的五一小黃金周,李家誠表示,酒店的入住率有輕微下跌幾個百分點,

現時酒店入住率及房租正面對下調壓力,料最多會下調一成。他指出,旅客會否來港消費,要視乎本港營商環境有否改善,期望政改方案獲得通過,社會和諧及多包容,對本港零售及酒店業亦有好處。提到集團旗下的旅遊業務,李家誠指,港府對韓國發出旅遊警告,令到很多旅客轉赴日本,但相信個別地方的問題對集團影響不大。

另外美麗華昨晚公布,建議以每持有五股送一股本紅利認股證,認股證為期30個月,認股價為13.5元,較昨收市價12.6元,溢價7.1%,持有人可於30個月期限內行使,預計發行紅利認股證最多約1.15億份,涉及新股約1.15億股,佔公司擴大後股本約16.67%。

得如樓地舖1750萬成交



美聯昨日拍賣油麻地得如樓大廈3個地舖。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯旺舖及美聯測量師行獨家代理委託及承法庭命,昨日拍賣上海街得如樓大廈3個地舖,但僅賣出上海街378A號地舖,該舖位面積429方呎,開價1,545萬元,經7口價至1,750萬元成交,高開

價13.27%,呎價約40,792元。據知上述物業由得如樓或相關人士持有,早年掀起爭產案,今次物業乃由法庭命令拍賣,並由業主執行。

美聯測量師行董事林子彬表示,昨日有10組買家到場登記,而上述賣出的舖位成交價理想,較預期高出10%以上,但其餘兩個地舖未賣出,相信原因是銀碼較大,開價都超過3,000萬元以上,加上政府辣招的影響,令準買家較為審慎。

尖沙咀舊樓連環放售

中原工商舖商舖部獲業主委託招標出售尖沙咀柯士甸道太極大樓一籃子物業,合共業權達全幢81.25%。物業地盤面積約

責任編輯:胡可強 版面設計:譚向陽

國內核電行業高速增長長期至 中廣核電力可着重留意

中廣核電力(1816.HK)自上市至今的半年中,得益於公司的高盈利能見度、內地投資者經過滬港通的積極交易以及國內核電產業發展的大好形勢等因素,明顯跑贏大市,股價已累計升八成。加上近期中核集團下屬的中國核電股份登陸A股,進一步增強了資本市場對核電股的興趣,料將推動中廣核電力持續大熱。

自2014年中廣核電力即將登陸港股的消息傳出後,市場對核電概念的關注就不斷聚焦。而今年以來,國內核電產業在2014年大熱的背景繼續升溫,促使中廣核電力不斷走強。從當前的情況看,中國的核電發展大環境會在相當一段時間內保持熱絡。自中國出現嚴重霧霾天氣以來,各種新能源、清潔能源備受青睞,核電作為效率較高的發電形式也再次迎來發展的春天。根據中國政府2012年頒佈的《核電中長期發展規劃》,到2020年,中國核電裝機容

量將達到5800萬千瓦,在建容量達到3000萬千瓦以上。而目前中國在運、在建機組的總容量僅5116萬千瓦,未來幾年發展潛力巨大。而隨著今年3月中廣核電力旗下的紅沿河5號機組開工建設,外界期待已久的核電重啟正式開關,中國核能行業協會理事長張華祝預測,預計中國今年內將有6至8台機組開工建設。到2030年,中國的核電發展目標則更加遠大。中國國家發改委能源研究所等機構預測,2030年中國一次能源消費總量將達到60億噸煤左右。根據習

近平主席去年11月代表中國政府向國際社會做出的公開承諾,2030年中國非化石能源佔一次能源消費比重將提高到20%左右。據業內測算,在水電、風電、太陽能等其他清潔能源裝機容量達到最大化的情況下,核電裝機容量要達到1.5億至2億千瓦才能有效支撐這一目標的實現。

此外,放眼全球,核電產業正逐步復蘇。目前全球已有14個國家正在建設核電機組,40多個國家正在積極謀劃發展核電。未來10年國外預計有60至70台新建機組的市場空間,同時還將有30至40台機組退役,20至30台機組延壽。目前,中國已將核電「走出去」上升為國家戰略,並在「一帶一路」建設中得到政府高層的大力「推介」。得益於充足的現金流和良好的盈利能力,以及擁有具有完全自主知識產權的三代核電技術,中國的核電企業在海外核電項目市場開發中正顯現出強勁的競爭力。

中廣核電力能否抓住這一輪核電復興的機遇,保持並擴大現有的優勢?公開數據顯示,中廣核電力的母公司中國核電集團(以下簡稱「中核核」)目前已具備同時在建18~20台核電機組的能力,並在近10年來培養了大批核電專業人才,而中國在核電裝備製造業方面強大的產業鏈優勢更是提供了有力保障。由於核電建設的門檻頗高,中廣核在核電領域的優勢料將進一步保持。

作為中廣核核能發電的全球唯一上市平台,中廣核電力對其控股股東中廣核的核電資產擁有「優先選擇權、優先收購權、優先受讓權」。在此背景下,憑藉顯著的規模優勢、優良的資產佈局、處於全球先進行列的運營水平、完備的核安全體系和安全運營記錄、優秀的技術研發能力和在自主創新及新堆型研究方面的優勢等,中廣核電力留給資本市場的想像空間巨大,投資者可着重留意。(深圳報道)