

## 50屋苑交投半月升49%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 港府10月底出招，二手市場經過個多月適應期後，辣招漸被買家消化。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，12月上半月二手交投止跌回升。綜合該行資料，12月上半月全港50個指標屋苑錄393宗買賣，較11月上半月及下半月的263宗及308宗，分別回升49%及28%；然而，成交數字始終較今年每半月平均620宗成交低37%，二手市場尚未完全回暖。

## 雍景臺貴估價100萬成交

辣招漸被消化，不少屋苑不單開齋，更出現高價成交。中原豪宅陳志強表示，雍景臺1座高層D室，面積1,353方呎，以2,480萬元沽，呎價18,330元，屬屋苑同類單位近期高價，亦是屋苑本月首宗成交。據悉，單位獲銀行最高估價2,380萬元，是次造價比估價高100萬元。

美聯馬立成表示，將軍澳峰6座右翼高層C室，面積約965方呎，4房間隔，成交價約630萬元，創屋苑同類型單位售價新高，呎價約6,528元。另外，港置張志文表示，泓景臺3座高層C室，建築面積690方呎，以617萬元易手，呎價8,942元，創該屋苑本月兩房成交呎價新高。

同時亦有買家減價離場。中原豪宅梁惠玲表示，西半山殷樺花園1座中高層A室，單位面積1,082方呎，原業主叫價1,488萬元，議價後減價71萬元，減幅4.7%至1,417萬元成交，呎價13,096元，仍屬市價。

## 一西推7伙2房戶傳獲留

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為加快銷情，長實於荔枝角一號，西九龍再變陣推2房戶吸客，首推7伙第2座29至36樓B室，建築面積682方呎，平均即供呎價9,297元，即供入場費625.3萬元，最快本周六揀樓，消息指，此7伙已全數獲預留，全為區內客。

## 有信心年內達標售百伙

長實地產投資董事黃思聰昨表示，一號，西九龍首推7伙2房戶以原價推售，可享建築期付款減價5%、即供期付款減價10%，一、二按合共可獲近90%按揭，即首期只須樓價10%。此類682方呎2房戶只有35伙，今年不會全數推出，只會按需求加推。該盤至今售出70伙，套現逾8億元，有信心年內達標沽出100伙。消息稱，該盤昨亦售出1伙821方呎3房戶。

## 譽88待批 最快月內開售

新地代理業務總監(銷售)張卓秀敏昨表示，元朗RESIDENCE譽88仍待批售樓紙，最快於本月內開售，定價參考同區同系的尚豪庭及YOHO Midtown，其中第1座2至27樓G室的三房建築面積1,186方呎(實用面積934方呎)的3房則王單位命名為「SUPREME residence 譽尊大宅」，全屋苑有22伙，佔全盤比例6%，有機會在首批推出。

其他新盤方面，消息指，恒地及新世界於元朗尚悅亦售出2伙；新世界於沙田漆岸8號昨日連沽兩伙，呎價介乎9,151至11,876元，由本地人承接，自辣招10月生效後共售出15伙，累售808伙，套現逾76億元。

**QE再加碼 熱錢湧樓市**

網上搵樓 全盤在手 [www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

**周福安** 期望，藉穩定的收租業務，麗展及麗國可在2014年重新派息。

張偉民攝

## 重建收租王國 麗展料年袋6億

香港文匯報訊 (記者 方楚楚) 近期麗新集團動作頻頻，當中繼麗新發展(0488)和郭炳湘合作投地，近日又獨資以28.2億元拿下將軍澳地王。麗新副主席兼執董周福安就明言公司比前活躍，而未來麗展將主力發展香港業務，而麗豐(1125)則會發展內地業務，未來集團將以收租為主導業務，當中商業地產項目會用作收租之用，住宅會放售，期望麗展及麗新國際(0191)藉穩定收租業務可在2014年重新派息。

## 麗展麗國冀後年重新派息

麗展在截至7月的上財年租金收益為4億元，周福安透露，因未來會增加兩個收租項目，包括位於中環佔50%的建行大廈及尖沙咀天文台道的商業寫字樓，完成後的租金收益各1億元，令公司未來2年租金收益增加至6億元。而主導內地業務的麗豐，旗下3個商業項目將有合共110萬方呎樓面落成，將可令公司的租金收益由現時的5億元增加至7億元。

## 現金逾百億 繼增加土儲

周福安指，麗展與麗國的財務報表已完成合併，而豐德麗(0571)與麗豐的報表合併亦已處理，成功加強了兩者資產。而近期系內各間公司都有貸款，當中麗展

## 美聯:二三線舖租明年看升一成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府推出辣招打壓樓市，令資金進一步湧入舖位市場，美聯旺舖預期，明年核心區商舖售價可望上升約15%，租務交投將集中在售價相對低水的二、三線區，預期核心區呎租於明年可望升約8%至10%，二、三線呎租則可望看升10%至12%。

## 核心區舖價料升15%

美聯旺舖董事盧展豪對來年商舖市況走勢表示樂觀，QE4進一步為熾熱舖市火上加油，商舖供應匱乏，商場舖將成市場新焦點，加上業主普遍惜售，刺激成交額激增。而核心購物區具策略價值，國際品牌爭相搶租，二線區舖亦乘勢跑上，核心區舖貨可望跑贏呎價。

## 德己立街5層物業1.57億沽

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場對全幢物業有需要。資深投資者黎永滔以1.57億元沽出中環德己立街5號全幢。據悉，物業樓高5層，每層面積約364至376方呎，地下面積408方呎的舖位，並連376方呎則閣樓，總面積2,772方呎，月租約32萬元，租金回報2.4厘。黎氏持貨5年帳面獲利約9,200萬元，期間物業升值1.4倍。

舖位交投暢旺，投資者積極換貨。資深投資者林子峰早前購入的觀塘瑞和街地舖連閣樓後隨即摸出。中原(工商舖)陳偉材表示，瑞和街50至68號地下A部分號舖，建築面積約700方呎，成交價約3,380萬元，呎價約4.83萬元，物業以交吉交易，買家為區內投資者。林氏於今年3月共斥約6,778萬元購入上址地下A部分號舖及閣樓A、C及E室；閣樓面於上月以約4,000萬元摸出，連同今次成交，林氏合共套現約7,380萬元，帳

## 觀塘工廈強拍 可重建商廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府自10月底推出新辣稅——買家印花稅(BSD)後，因細節未清晰，舊樓收購活動減慢，而舊工廈賣賣卻不受限制，收購活動並未停頓。樓齡已近41年的觀塘大偉工業大廈剛集齊不少於90%業權申請強制拍賣。地盤面積約5,000方呎，日後可以12倍重建商廈，可建商業樓面約60,000方呎。

大偉工業大廈位於觀塘鴻圖道86號，現址為1幢10層高工廈，地下層為地盤，樓上層則屬工業用途。城規

## 觸按息底線富邦2.15厘搶客

## 樓市淡靜 代理料今年樓按宗數少11.5%



■ 富邦推出實際利率2.15厘的按揭優惠搶客，觸及金管局規定的最低按息利率。

資料圖片

品及現金券等催谷生意。

據金管局最新數據，10月份H按揭比率有回升跡象，按月升1.6個百分點至4.5%，故部分銀行亦重推H按計劃。她指出，由於市場平均H按息率為H加1.7厘，較金管局H加0.7厘的底線仍有下調空間，預期銀行或於H按產品平台上展開減息戰。而在低息環境下，預期P按產品中，最優惠利率的P值上調機會不大。

舉債22億元，麗豐更將於本周內得到約35億元的貸款，令集團手持逾100億元現金，有足夠資金，暫未有融資需要。而現時麗展和麗豐的負債比率皆僅7%，即使增至30%至35%，仍為可負擔水平。

周福安又指，麗展土儲不多，項目不足，未來會繼續增加土儲。而會否再與郭炳湘合作，他指公司一向有與不同合作夥伴投地，未來亦會找機會與合作夥伴投地，而現時公司正在研究明年1月4日西貢及九肚山的土地。

## 油塘Ocean One銷情慢熱

自政府推出買家印花稅(BSD)後，周福安認為成交減慢屬正常現象，現時本港樓價仍然穩定，而未來1至2年樓價走勢依然平穩。他透露，麗展在油塘的Ocean One合共120伙銷情較慢，而大坑道的豪宅項目僅10伙，數量不多，故不必降價促銷。

而麗國主席林建岳一再增持麗展，周福安指，林建岳看好系內股份，而增持為私人決定，而林建岳仍會繼續出任集團主席領導麗新系股份。而對於麗國早前宣佈調任林建岳已屆87歲高齡的母親余寶珠為執行董事，周福安表示，余老太一向在董事局，調任只是認證其對集團的貢獻，又指其豐富經驗將可幫忙主席林建岳，而林氏家族成員皆對老太非常尊重。

而集團於廣東省橫琴的發展，現時仍在等待與政府簽署協議階段，而項目為大型項目，需分4至5期發展，會考慮引入其他合營夥伴。

**美聯豪宅天下** MIDLAND DELUXE HOME 40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 摺 黃金 40年

<b>香</b> 壽山瑰寶 實:2419 建:3195 實用豪裝、名人聚居 <b>1億5,000萬</b> 2813 1068	<b>香</b> 樂陶苑 實:1108 建:1227 特色平台 實用見稱 <b>2,180萬</b> 2832 7999	<b>香</b> 貝沙灣南灣 實:723 建:913 無敵全海景 <b>1,270萬</b> 2989 9233	<b>香</b> 貝沙灣NO.8 實:1119 建:1601 開海全海景 <b>2,450萬</b> 2989 9233	<b>香</b> 貝沙灣二期 實:1552 建:1942 池海雙響 <b>3,200萬</b> 2828 3434	<b>香</b> 貝沙灣 實:650 建:819 兩房連車 <b>1,360萬</b> 2812 1068	<b>香</b> 浪琴園 實:3012 建:3055 獨家代理 <b>9,200萬</b> 2813 1068	<b>香</b> 浪琴園 實:1077 建:1334 自用投資 <b>1,800萬</b> 2813 1068		
<b>香</b> 帝景園 實:1529 建:1981 名人居地 價格合理 <b>4,300萬</b> 2899 0010	<b>香</b> 海天閣 實:1668 建:1860 三房單位 內梯天台 <b>4,380萬</b> 2546 3133	<b>香</b> 寶雲道 實:3225 建:3833 罕有放盤 <b>1億1,000萬</b> 2519 3838	<b>香</b> 富匯豪庭 實:1705 建:2522 四房全海景 <b>5,800萬</b> 2921 8228	<b>香</b> 上藍塘道 實:1402 建:1800 傳統地段 <b>2,450萬</b> 2832 7999	<b>香</b> 禮頓山 實:1128 建:1478 只此一間 <b>3,380萬</b> 2832 7999	<b>香</b> 帝華閣 實:526 建:722 換地必選 <b>788萬</b> 2832 7999	<b>香</b> 大坑道特色 實:1069 建:1350 煙海天台 <b>2,450萬</b> 2832 7999		
<b>九</b> 壽山豪苑 實:2419 建:3195 實用豪裝、名人聚居 <b>1億5,000萬</b> 2813 1068	<b>九</b> 天璽 實:644 建:883 清幽內園 高敞上蓋 <b>2,350萬</b> 2926 3622	<b>九</b> 壽山平房 實:1638 建:2000 四房天台 <b>4,800萬</b> 2813 1068	<b>九</b> 陽明山莊 實:1436 建:1857 南區頂段 <b>3,300萬</b> 2813 1068	<b>九</b> 貝沙灣一期 實:1119 建:1601 向南連花 <b>980萬</b> 2397 2328	<b>九</b> 尚御 實:1614 建:2099 41校網 <b>2,500萬</b> 2928 3878	<b>九</b> 露薈 實:1762 建:2342 東南新裝 <b>3,000萬</b> 2926 9338	<b>九</b> 半山一號 實:1604 建:2088 泳池體憩 <b>2,350萬</b> 2926 9338	<b>九</b> 新德園 實:2059 建:2104 超值實用 <b>4,380萬</b> 2926 7171	
<b>九</b> 毕架山花園 實:905 建:1051 清幽山景 大名居 <b>990萬</b> 2397 2328	<b>九</b> 天璽 實:644 建:883 清幽內園 高敞上蓋 <b>2,350萬</b> 2926 3622	<b>九</b> 壽山平房 實:1638 建:2000 四房天台 <b>4,800萬</b> 2813 1068	<b>九</b> 壽山豪苑 實:1436 建:1857 南區頂段 <b>3,300萬</b> 2813 1068	<b>九</b> 聚架山一號 實:1187 建:1551 向南連花 <b>980萬</b> 2397 2328	<b>九</b> 御龍居 實:1761 建:1955 廣播遠景 <b>2,450萬</b> 2926 4477	<b>九</b> 開朗天下 實:804 建:1068 極高露台 <b>1,900萬</b> 2926 3833	<b>九</b> 柏景灣 實:737 建:982 有匙引看 <b>1,030萬</b> 2928 4848	<b>九</b> 新德園 實:2059 建:2104 超值實用 <b>4,380萬</b> 2926 7171	
<b>新</b> 海名軒 實:1666 建:2172 環迴景致 地標豪宅 <b>4,600萬</b> 2926 5111	<b>新</b> 匯景花園 實:1226 建:1568 罕有連環高層 <b>1,600萬</b> 2346 0300	<b>新</b> 帝景園 實:1051 建:1382 巨廳實用 <b>1,100萬</b> 2926 5111	<b>新</b> 半島豪庭 實:948 建:1248 有匙引看 <b>1,060萬</b> 2926 5678	<b>新</b> 蔚麗山莊 實:1624 建:2210 前排海景 <b>2,200萬</b> 2929 6030	<b>新</b> 豐松苑 實:2574 建:3523 名人聚居 <b>6,500萬</b> 2929 6000	<b>新</b> 雍怡雅苑 實:2130 建:2313 鴻基傑作 <b>1,780萬</b> 2926 6366	<b>新</b> 美孚新邨 實:1113 建:1483 對流大則 <b>1,450萬</b> 2920 2222	<b>新</b> 御凱 實:947 建:1261 汀九橋海 <b>1,200萬</b> 2928 3683	<b>新</b> 豪景園 實:1370 建:1620 馬場洞景 <b>1,050萬</b> 2602 2588
<b>新</b> 康樂園 實:1214 建:1850 優價設計 <b>1,400萬</b> 2685 1080	<b>新</b> 天璽 實:1202 建:1529 豪華裝修 <b>1,280萬</b> 2432 6223	<b>新</b> 東堤灣畔 實:1202 建:1529 豪華裝修 <b>1,280萬</b> 2432 6223	<b>新</b> 欧意花園 實:1666 建:2172 低水洋房 <b>1,070萬</b> 2482 9903	<b>新</b> 貝沙灣NO.8 實:1119 建:1601 開海全海景 <b>1,280萬</b> 2920 1188	<b>新</b> 鋼鐵花園 實:1035 建:1420 米埔農景 <b>750萬</b> 2471 0228	<b>新</b> 鋼鐵花園 實:1035 建:1420 米埔農景 <b>750萬</b> 2471 0228	<b>新</b> 鋼鐵花園 實:1035 建:1420 米埔農景 <b>750萬</b> 2471 0228	<b>新</b> 嘉御山 實:1372 建:1621 豪裝南海 <b>1,050萬</b> 2482 4993	<b>新</b> 嘉御山 實:1372 建:1621 豪裝南海 <b>1,050萬</b> 2