

# 龍湖首10月賣樓超標

香港文匯報訊 多間內房開發商10月銷售表現理想，其中龍湖地產(0960)首10月實現合同銷售額超過去年全年總和；禹洲地產(1628)累計合約銷售額95.91億元(人民幣，下同)，完成調高後的全年目標90億元的107%。不過，法國巴黎銀行卻潑冷水，預期明年內房市道表現未如今般理想，明年內地樓價整體只升5%。

龍湖地產(0960)公佈，10月單月實現合同銷售額49.3億元，同比上升29.1%，環比上升12.8%，銷售面積達50.5萬平方米。至此，公司1月至10月累計實現合同銷售額402.3億元，同比增長26%，並超過去年全年總和；累計合同銷售面積達317.3萬平方米。龍湖在重慶、北京、成都、杭州、西安等城市的12個項目提前兩月完成全年銷售任務。

## 建業完成全年目標85%

建業地產(0832)10月份合同銷售金額達13.3億元，同比上升65.4%，月內銷售面積196,982平方米，同比上升74.8%，平均銷售價格每平方米6,754元，同比下跌5.4%，主要是由於產品組合變化所致。統計首10個月，集團的合同銷售金額107.2億元，按年上升24.5%，並鎖定期全年合同銷售目標126億元的85%，期內銷售面積1,624,996平方米，按年上升25%，平均銷售價格為每平方米6,602元升0.8%。

禹洲地產(1628)10月合約銷售金額8.22億元，同比漲36%，合約銷售面積83,339平方米，同比上漲25%。首10個月合約銷售金額達95.91億元，同比增長67%，完成調高後的全年目標90億元的107%；合約銷售面積為903,449平方米，同比增長40%。集團首10個月的合約銷售均價每平方米為10,616元。另外，累計的認購未簽約金額為11.74億元。

## 遠地完成全年目標89%

此外，遠洋地產(3377)亦公布，10月協議銷售額共計約30.1億元，環比下跌11%；協議銷售面積23.8萬平方米；協議銷售均價約每平米12,600元，環比下跌36%，主要是產品結構不同所致。截至10月底，已經完成全年銷售目標的89%。統計1月至10月，遠地協議銷售額共計310.1億元，同比上升15%；協議銷售面積228萬平米；協議銷售均價約每平米13,600元，同比上升13%。

## 奧園調高全年銷售目標

奧園地產(3883)宣佈，調高今年合同銷售目標，由75億元調高至85億元。截至11月10日，該公司累計合同銷售金額已達原定全年銷售目標逾90%。

另一方面，法國巴黎銀行董事總經理及房地產研究主管李偉烈表示，內房開發商今年首10個月銷售表現佳，成交量增長20%至30%，房價亦升10%至15%，相信11、12月的樓市成交仍然偏高。但他預期，2014年內房市道表現未如今般理想，明年內地樓價整體只升5%。

他指出，由於發展商開工進度趕不上賣樓進度，造成供應短缺，或會影響發展商明年銷售。另外，三中全會將討論各種房地產改革方向，包括進行土地改革，以及推行房產稅，減少地方政府對賣地收入的依賴，相信明年樓價升幅減至半成，預期一線城市受政策影響較大。

李偉烈稱，內房股中最看好中國海外(0688)，但看淡恒大(3333)，因其負債高，若計入其未繳付的土地款項負債率已逾100%，待繳的土地款中有60%至70%須於今明兩年內繳付。

# 124代理行賣樂融軒 史上最多

## 昇薈匯短期逐鹿 漆柏浪澄灣加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)房協首個以「長幼共融」概念作賣點的質實灣道「樂融軒」，計劃本周內開放示範單位予公眾參觀，約有2星期時間進行收票及抽籤，預計於12月初推售。特別的是，房協今次委托多達124間地產代理銷售，成為本港賣樓史上最多代理行參與的新盤。另一方面，元朗漆柏及大角咀浪澄灣昨日宣布加推單位，而東涌昇薈及灣仔匯匯有望月內推售。

今次房協委托124間地產代理銷售，佣金由1%起，若全行代理能售出200伙，有份促成交易的代理可獲1.5%佣金，相比私人發展商至少有2.5%佣金為低。

### 佣金1%起遜私人發展商

香港房屋協會市場事務助理總經理麥耀文昨表示，「樂融軒」昨日起一連2天進行推介，昨日與四大地產代理進行推介，今日再與其他中小型地產代理進行推介。雖然近期多個港島區新盤同步推售，麥耀文認為，大家各有各做，「樂融軒」選擇現況推售，主要因應建築進度，此盤共有274伙，會預留60伙作出租用，其他單位有可能全數推售。

市場消息指，房協計劃以貼近市價水平推售「樂融軒」，由於樓盤採實而不華的設計，售價或會略低於同區新盤。據了解，房協計劃保留60伙低層作租用予長者單位，60歲以上長者可獲優先

入及同時租用單位，換言之，長者可買入單位自住，同時租用一單位予其親屬作為照顧長者之用，其他單位只售予香港身份證人士(無三粒星亦可)，但不接受公司名義登記及買入，入伙前不可轉售。

### 東涌昇薈今公布詳情

私宅方面，各大發展商11月繼續爭相出擊，南豐的東涌昇薈及信置與合和的灣仔匯匯有望月內推售，其中昇薈於今日召開記者會公布詳情。另發展商繼續提價加推，漆柏昨加推新一批48伙，平均實呎價8,324元，當中第2座G單位，平均加幅約1%，另第2座H單位，平均加幅約1.5%。

新世界旗下漆柏新一批單位包括21伙2座G室兩房單位、21伙2座H室及6伙三座A室3房單位，有關價單經已上載，單位實用面積由522方呎至821方呎，未計折扣前售價由426.3萬至735.8萬元。單位將於今天至周四期間接受登記，周



香港房屋協會市場事務助理總經理麥耀文。(記者梁悅琴攝) 五即場抽籤發售，發展商繼續提供會員享3%折扣及90天即供享7%折扣，折實即供平均實呎價7,492元。



「樂融軒」共有274伙，房協預留60伙作出租用。(記者梁悅琴攝) 折實平均實呎價1.45萬元，此60伙於周五中午截票，周六上午10時推售。

### 浪澄灣削優惠加推60伙

至於第三輪加推的浪澄灣60伙，昨日中午12時截票。恒隆發言人表示，是次合共實際收到503票，比上批900多票大減近半，超額登記7.3倍，以私人名義為主，明早推售。另外，該盤昨晚再加推60伙，削減2%優惠，最大折扣率為16%，加入240天長成分期付款方法，

剛於周日公布加推7伙複式戶及加價推售10伙的THE AUSTIN，發展商新世界及會德豐昨公布銷售安排，此17伙於昨日起至明日接受認購登記，周五抽籤，周六開售，買家最多可買2伙，不接受公司名義登記。

### 觀月樺峯昨沽2伙

其他新盤方面，觀塘觀月·樺峯昨沽出2伙，北角維峯亦售出1伙。

# 深圳開盤銷售率 10月降至五成

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)銀行房貸額度收緊，深圳10月樓市逐漸退去前段時間的火熱，開盤銷售率已降至五成至六成，而非此前常常出現的「日光盤」。不過，商務公寓則出現熱銷，與住宅市場濃厚的觀望氛圍形成鮮明對比。

## 開發商搶出貨 供應增六成

據中原地產的統計數據顯示，受信貸和政策面不利因素影響，開發商為趕在整體需求環境發生變化之前出貨，加快申請預售的步伐。深圳市10月共有16個項目取得預售資格，14個項目舉行開盤或加推活動，總推售面積為44.22萬平方米，環比微跌6.33%，同比上漲59.01%。不過，在開發商加快出貨的同時，市場似乎並未出現明顯的熱銷盛況。

根據深圳中原研究中心統計，10月全市推售樓盤共4,651套，從項目開盤銷售情況來看，基本維持在五成至六成水平，只有少數項目達到八成以上，市場觀望情緒濃厚。受國土局備案速度影響，截至11月1日，備案數據顯示的銷售率僅為4.17%，已經連續多月保持在個位數水平。

深圳中原研究中心認為，未來政策環境的變化將會導致更多的購房者陷入觀望。據不完全統計，11月深圳預計將會有17個樓盤入市，半數以上為全新樓盤，主要包括新世界四季御園、中海九號公館、山海津等。短期供應量仍將維持在較高水平，預計供應高位、需求下滑的狀況短期內仍將持續。

# 中山商住地1.7億售出

香港文匯報訊(記者 張廣珍 中山報道)廣東省中山市昨日售出一幅面積3.24萬平方米的商住地。該地塊最終由本土房產商，中山市通大房地產公司以每平方米樓面價1,512元(人民幣，下同)，溢價83%，總價1.72億元競得。

# 亞洲酒店市場 半年增長8%

香港文匯報訊 高緯環球昨發表「2014年亞洲酒店市場藍圖」，結果顯示今年上半年亞洲區酒店市場按年增長8%。另外，去年共有2.2億人次的國際旅客到訪亞洲，較2011年增加7.2%。東南亞表現最突出，到訪旅客增長達9.9%。亞洲區內，政府均正擴展大量基建設施如機場、鐵路、航運等以加速旅遊業的發展及增長。

## 港房間增長跟不上需求

截至今年6月底，香港設有217家酒店，共提供68,677個客房。其中甲級高價、乙級高價及中價酒店分別有29家、63家及49家，客房數目分別為14,837間、22,698間及11,745間。儘管酒店及客房的數量在過去5年的複合年均增長率分別維持9.1%及5.3%，但強勁的客房需求已將房間增長數目抵銷，以致客房入住率持續高企。今年酒店新供應量為歷史新高，該行亦預期未來5年酒店供應保持正增長。

報告指，由於全球經濟在今年尚未表現出明顯復甦跡象，香港旅遊業市場仍然受此影響而令需求較為負面，到訪國際旅客在短期內更有所下滑的可能，但整體到訪旅客數字仍然會因為內地旅客和會議及展覽市場之增長而有所增加。

高緯環球亞太區研究部董事總經理 Sigrid Zialcita 表示，區內旅遊業正處於良性循環中，主要原因是區內經濟情況是向正面發展，同時配合基建設施及航空業都在擴張。這預示亞洲旅遊需求前景樂觀，對區內酒店業有正面影響。

## 亞洲酒店投資上升53%

今年在亞洲區內，日本、新加坡及中國內地的旅遊業投資市場佔比例可觀。在今年上半年，整體酒店業投資市場總產值接近51.6億美元(折合402.5億港元)，較去年同期上升53%。初步數據顯示，今年的首三季，整體投資額達81.4億美元(折合634.9億港元)。

高緯環球酒店業南亞及東南亞區域董事 Akshay Kulkarni 預期，明年酒店相關的投資活動將維持或接近今年的水平。日本投資市場無疑將進一步改善並領導其他區內市場，基於首相安倍晉三推行的經濟改革令投資者情緒樂觀，並帶來更大的投資需求。

另外，中國因買賣雙方期望價格相距頗遠，投資活動水平將會減少。印度、泰國、印尼以至菲律賓將受部分即將完成的成交而有所刺激。新興國家如緬甸及斯里蘭卡由於政治環境改善而漸受投資者注目。

# 太古城累減110萬易手



太古城泰山閣中層F單位以實用呎價11,856元沽出。(資料圖片)

個案，個別藍籌屋苑單位減幅超過10%，包括鯉魚涌太古城、北角和富中心、荃灣爵悅庭等亦錄得減價過百萬成交個案。

中原王秀芬表示，太古城泰山閣中層F單位，實用面積582方呎，原業主今年3月放盤叫價800萬元，及後數度回調，最終以690萬元賣出單位，累積減幅高達110萬元或13.8%，實用呎價11,856元。原業主1985年1月以44.5萬元入市，減價後賬面仍賺645.5萬元。值得一提的是，上址為太古城本月第3宗成交，對比上月同期8宗，市況明顯更為淡靜。

### 和富中心下調10%

另外，位於北角和富中心3座高層A室，中原陳淑強表示，單位實用面積1,031方呎，原業主2月叫價1,500萬元，後隨市況調整，減價至1,400萬元，再經議價後減50萬元，以1,350萬元成交，實用呎價13,094元，減

幅達150萬元或10%。單位於2005年3月以658萬元購入，是次轉手賬面大賺692萬元，單位升值逾1倍。

美聯物業徐偉業亦表示，荃灣爵悅庭西區軒中層C室單位，實用面積約722呎，業主5月份開價830萬元，後逐步降至760萬元，最後再減至730萬元成交，實用呎價10,111元，低市價約3%。業主前後減價3次，共減約100萬元或12%。

原業主2009年10月以約440萬元一手購入單位，轉售賬面獲利約290萬元。

### 買家提價50萬購海逸

另亦有新盤向隅客加價買樓個案。紅磡海逸豪園22座翠堤灣低層A室，實用面積787方呎。美聯物業何海光表示，業主原與首名買家協議以約1,300萬元沽出單位，惟新盤向隅客提價50萬元「搶盤」，物業最終以約1,350萬元成交，實用呎價約17,154元。

# 金禧地舖叫價減五成沽出

香港文匯報訊 新辣招下買賣成交膠着，商舖業主態度亦開始軟化，有大圍金禧花園地舖一口氣將叫價劈五成或2,100萬元，以2,100萬元沽出單位。另外，有時裝店功議價減兩成租用尖沙咀漆咸道南近二千方呎地舖。

美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，該行剛促成沙田大圍金禧花園地下14號舖，面積約700方呎，平均呎價約3萬元，成交價約2,100萬元，交吉交易。業主原叫價約4,200萬元，及後大幅減價五成至約2,100萬元，故買家獲悉後，便於24小時內迅速決定購入上址。該舖鄰近大圍港鐵站，屬區內居民必經之地，亦是加快買家入市步伐的原因。

### 漆咸道南地舖減租兩成

鮑氏續稱，該行最近亦促成一宗位於尖沙咀的租賃個案。該舖位於尖沙咀漆咸道南115號地舖，面積約1,954平方呎，原叫租約15萬元，因業主被租客誠意打動，最終願減價約兩成，以約12.2萬元出租，新租客為時裝



大圍金禧花園地下14號舖，業主原叫價約4,200萬元，及後大幅減價五成易手。(資料圖片)

# 置富收益分派增10.6%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)置富產業(0778)昨日宣布，公司今年第三季可供分派予基金單位持有者之收益為1.5342億元，按年升10.6%，每基金單位分派8.28港仙，按年增加1.47%。

### 續租租金調升20%

截至9月底止首三季，該公司可供分派予基金單位持有者之收益為4.6億元，較去年同期增加13.1%，而每基金單位分派26.28仙，

按年升9.6%。物業組合出租率於9月30日為98.3%，每平方呎租金為34.2元。報告期內的續租租金調升率達20%。

置富產業於首9個月總收入按年升12.5%至9.25億元，物業收入淨額分別較去年同期上升12.3%至6.53億元，主因擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率，於去年2月收購的麗城薈及和富薈提供收入貢獻，以及已完成資產增值措施所帶來的可觀回報。

# 新地大埔商場加租料逾成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產租務總經理馮秀炎昨日坦言，明年樓市有下行風險，零售業亦會面對壓力，旗下大埔超級城明年約有30%租戶要續租，集團會加強休閒及餐飲租戶組合，料明年該商場租金升幅仍可保持今年平均升13%的升幅。

### 珠寶區租戶生意升70%

馮秀炎指出，集團今年斥資1億元將大埔超級城的租戶優化，引入一田百貨(15萬

方呎樓面)，並擴大珠寶區樓面5倍至約1萬方呎，受惠今年金價下跌，又是嫁娶年，令珠寶區租戶生意升70%，每呎營業額介乎8,000元至1.5萬元。她稱，今年首三季該商場總人流逾5,200萬人次，按年升15%，內地客比例為15%至20%；營業額則錄24億元，年升17%。

她稱，該商場今年約有一半共81個租戶要續租，舊有租戶因生意佳，租金有15%至18%升幅，比新租戶的租金升15%為高。