麗新周福安：四大任務完成一半

■麗新周福安笑指，集團資金可以同其他大地產商爭地皮。 資料圖片

香港文匯報訊 麗新發展（0488）副主席及執行董事周福安昨表示，加入麗新的四大任務，已經做了兩個，終極目標是將租金收入的佔比，擴大到佔整個集團總收入的70%至80%，向「收租佬」的目標進發。他又稱自己「現正分階段交功課」，希望日後可反映到公司股價上。

「現正分階段交功課」

周福安昨指出，去年6月加入麗新之後，着手重新吸引基金注意，至今已有一定成效，基金投資者比重已然增加。他說，早前2008年時，麗展主席林建岳已經向他問計，他當時就建議林將集團的互控架構改為垂直控股，一方面讓各公司的業務更加清晰，有利吸引基金投資者；另一方面，財務報表整合後，財務資源也更強，讓集團有更強的集資能力。

事實上，周福安在加入麗新不久，短短6個月即進行連串集資，目前手握逾130億元，資源已不同往日而語，「現在可以同其他大地產商爭地皮了」。他表示，連珠海橫琴地皮在內，集團已買了3幅土地，再加上其他土地，下一步就是按計劃興建，增加收租樓面，向「收租佬」的目標進發。

收租佔比冀升至80%

他指，以集團目前項目發展情況，若干年之後將有約900萬呎的收租樓面，其中麗豐約700萬呎，麗新約200萬呎。現時租金收入佔麗豐總收入約三分一，麗新則佔二分一，他的目標是將租金收入佔比，提升至佔70%至80%。

周福安笑稱，自己「現正分階段交功課」，希望日後可反映到公司股價上面。至於目前的系內各公司的股價，他加入之初曾經一度回勇，目前又歸於平靜，他坦言業務需一步一步建立，而去年內地及本港政府相繼推出打壓樓市措施，對股價也有一定影響。隨着加強與投資者的溝通，他們對公司的興趣已經增加。他希望，公司股價的折讓，可由目前的70%至80%，收窄至50%至60%。

另外，就麗豐早前在廣州拆毀粵劇泰斗薛覺先故居妙高台一事，周福安指目前正在處理，已提交多個補償方案予廣州市政府選擇，正等待廣州方面的回應。

恒地傳20億沽旺角九龍行

買家疑內地資金 須付1.7億DSD

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒基地產近年頻頻放售非核心物業，旗下旺角彌敦道555號九龍行全幢商廈，市傳剛以20億元易手，為政府推出雙倍印花稅(DSD)後，市場交易金額第三大的商廈物業成交。傳買家為內地資金。物業總樓面約11.34萬方呎，折合樓面地價約17,639元。

據悉，恒地是在1994年斥資9.2億元購入九龍行，按成交價20億元計算，恒基持貨19年，帳面獲利1.17倍。九龍行鄰近油麻地港鐵站，1988年落成，現址大廈樓高約23層，總樓面約113,384方呎，並非由恒地興建，恒地買入後，曾於2008年完成翻新工程。大廈地下至3樓為商舖，4樓至22樓為寫字樓，每層4,454方呎，按成交價20億元計算，樓面地價17,639元。由於物業交易金額龐大，新買家估計要負擔高達8.5%的雙倍印花稅，涉及1.7億元。

每呎樓面地價17639元

本報向恒地查詢交易，但至晚上8時仍未見回覆。翻查資料，該物業於去年全幢收租約280萬元，以成交價計算，回報率僅約1.68厘。不過，大廈未來有加租空間，加上鄰近旺角如家樂坊、兆萬中心等商廈，頗具潛力打造成銀座式商廈。據了解，物業去年亦曾低調放售，當時曾洽購至18億元，但因意向價超過20億元，故最後未有成功易手。

今年商廈市場雖然成交疏落，但亦經常錄得大額交易，其中最大宗為4月宏利險斥資45億元向會德豐地產購入觀塘海濱道One Bay East西座全幢物業，DSD稅款涉及3.825億元。當時會德豐賣出物業後，旋即以24.492億元投得將軍澳第65C1區商住地。而恒地上周五於沉靜5個月後再度投地，入標上水古洞及荃灣青龍頭地皮，手法模式如出一轍，故有業界估計恒地今次交易屬「換馬」。

會德豐傳52億沽物業

至於出招後第二大交易為冠君產業信託於4月以21.55億元投得產業署中環花旗銀行大廈逾6萬方呎商用樓面；之後為恒地售九龍行的交易，躋身DSD出招後第三大商廈物業成交。市場人士指，會德豐旗下One Bay East東座已批預售，近日有財團以52億元洽購，不排除發展商短期內會全幢沽售，到時排行榜又將刷新。另外，英皇亦於今年6月以買殼形式斥資15.88億元購入灣仔永享金融中心，由於交易為買殼，因而無需繳納印花稅。

事實上，恒地近年售出多項非核心收租物業，去年度就賣出彌敦道579號、淺月灣、大埔比華利山及喇沙利道25號，合共佔售樓收入17.15億元。

■恒地1994年斥資9.2億元購入九龍行，若是次屬實，公司將帳面獲利1.17倍。 資料圖片

新地荃灣地盤 棄住宅建商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 新地及相關人士持有的荃灣傅屋路13至17號，現址為工廈。地盤2年前獲准建住宅，現時亦規劃為「住宅(戊類)」用途，希望淘汰現有工業用途，但新地等認為發展未必可行，改作寫字樓發展會有利周邊環境，並為現有工業活動和住宅作緩衝。

傅屋路13至17號佔地約13,200方呎，擬以9.5倍地積比，於2層地庫上興建1幢25層的商業大廈及1幢4層高機電房及停車場出入口等，提供約12.54萬方呎樓面。另外，房委會就深水埗白田邨重建計劃向城規會申請放寬高度限制，下平台由100米改為122米(主水平基準以上，下同)，上平台由120米改為130米，以提供5,900個公屋單位，平均單位面積約506方呎。

美聯：一手註冊 豪宅近半

香港文匯報訊 多個豪宅新盤相繼推出，帶動逾千萬元一手住宅個案表現突出。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，11月首11日逾千萬元一手私樓註冊個案已破百宗，錄105宗，超越上月全月總數之餘，並已創半年新高。

累計個案超上月總數

本月迄今逾千萬元一手註冊個案最多新盤項目分別為天璽、海鑽・天賦海灣及YOO RESIDENCE。在此批新盤陸續登記下，帶動逾千萬元一手私樓個案佔整體一手私樓註冊量的比率大幅攀升，由10月僅11%急增至本月首11日48%，比率與註冊宗數同屬半年新高。

劉嘉輝認為，縱使本月首11日逾千萬元一手住宅個案已創半年新高，惟同期整體一手私樓註冊量暫錄約221宗，仍較10月全月774宗相差高達7成。不過，在豪宅個案陸續註冊下，月內整體一手私樓市場的金額已達28.7億元，較上月總數約51億元相差約44%，差幅遠遠少於宗數。預期仍有逾千萬元一手個案於本月陸續登記，有望帶動整體一手私樓註冊金額超越上月總數。

值得留意，逾千萬元一手住宅登記突破百宗的同時，金額同屬逾千萬元的二手住宅卻僅錄55宗，即一手較二手高出約9成。以今年為例，逾千萬元一手高於二手的情況於2月及5月亦曾發生。

私宅轉售獲利比例續跌

香港文匯報訊 近月一手新盤熱銷，令二手轉售獲利宗數比例連跌三個月，並創五個月新低。中原地產研究部指出，10月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,676宗，當中1,634宗帳面獲利，比例為97.5%，按月下跌0.1個百分點，三個月則累積跌幅1.0個百分點。

根據數據，10月二手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊，錄43宗。沙田第一城錄24宗，排名第二位。愉景灣錄20宗，位列第三。另外，大型屋苑沙田第一城、愉景灣、淘大花園、維景灣畔、珀麗灣、美孚新邨、海濱花園、大埔中心、荃灣中心及新港城，二手轉售獲利宗數比例100%。當中，大埔中心平均買賣帳面獲利幅度最高，平均每宗獲利幅度錄1.08倍。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑補充指，雖然二手樓市近況欠佳，惟樓價依然在高位企穩，私宅業主減價沽樓止賺離場者未見增加趨勢，綜合資料所得，其間每宗私宅轉手個案平均賺幅為63.6%，較9月微升0.3個百分點。

周滿傑：一手優惠削二手盈利

對於未來走向，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月期間新盤減價推售，影響二手成交稀少，料二手樓價回軟，預計二手私人住宅帳面獲利宗數比例將會下調。周滿傑亦認為，第四季一手新盤攻勢排山倒海，訂價「貼市」之餘兼且優惠林林總總，相信二手樓價下調壓力相應提高，估計私宅業主沽樓獲利所得會收窄3個至5個百分點，回落至60%以下水平。

10月二手私宅獲利買賣帳面利潤分佈

	獲利成交宗數（整體成交佔比）	
帳面利潤或虧損	10月	9月
獲利1倍或以上	387 (30.0%)	424 (30.9%)
獲利70%至99%	270 (20.9%)	260 (19.0%)
獲利50%至69%	213 (16.5%)	252 (18.4%)
獲利40%至49%	135 (10.5%)	131 (9.5%)
獲利30%至39%	119 (9.2%)	126 (9.2%)
獲利20%至29%	74 (5.7%)	101 (7.4%)
獲利10%至19%	54 (4.2%)	40 (2.9%)
獲利少於10%	22 (1.8%)	23 (1.6%)
平手	1 (0.1%)	2 (0.2%)
虧損	15 (1.1%)	13 (0.9%)
平均獲利幅度	63.6%	63.3%

註：以期內已知買入價的個案計算

資料提供：利嘉閣地產研究部

東涌昇薈月內首推280伙

■維峯售樓處人龍。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 新盤趁勢搶攻，南豐位於東涌的昇薈將於日內上載售樓書，最快月內推售，首批至少280伙。至於港島區單幢項目北角維峯及西環Imperial Kennedy昨日同步推售次輪單位，反應一般，前者加推48伙，售出10伙，後者加推15伙，沽3伙。另外，華懋盡推九龍城沙埔道的御・豪門餘下17伙，平均實呎價2.65萬元，提供240天長成交期付款及首2年免息供計劃。

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示，東涌昇薈盡快上載售樓書，最快月內開售，首批最少20%，涉及逾280伙，示範單位設於九龍灣。他指出，此盤共有1,419伙，間隔由1房至4房，並有6座洋房及12間複式大宅，目前東涌已為國際化地區，又鄰近珠三角，客源以用家為主。對於此盤單位數量逾千伙，會否擔心市場難以吸納，他認為，逾千伙不是一個大數目，香港每年都吸納逾萬伙一手盤，他亦未有正面回應會否以送稅優惠吸客。

買家1100萬購維峯2伙

恒基於北角維峯昨早11時以原價加推48伙，以先到先得方式推售，平均呎價27,140元，扣除20%折扣後平均呎價21,712元。記者於中環國際金融中心1期大堂所見，早上10時45分約有30名至40名地產代理及準買家到場輪候，期間在場保安不時阻撓在場記者拍攝。消息指，該盤全日只售出10伙，以本地客為主，其中2號籌買入一伙低層B室，亦有一買家斥資約1,100萬元買入8樓C及D室合共2伙，實用面積分別為284方呎及287方呎，均為1房戶。該盤已累售36伙，市場估計套現約2.2億元。

新鴻基地產昨日下午4時亦以原價加推西環Imperial Kennedy 15伙，反應更差，僅售出3伙。其他新盤方面，觀塘觀月・樺峯、大埔海鑽・天賦海灣，粉嶺逸峯及銅鑼灣YOO RESIDENCE各售出1伙。

御・豪門17貨尾盡推

華懋旗下九龍城沙埔道的御・豪門公布價單盡推餘下17伙，平均實呎價2.65萬元，面積介乎927方呎至2,199方呎，包括4伙複式戶，發展商提供5種付款優惠，分別為60天至240天付款及首2年免息供計劃，可按售價減3%至10%，即供入場費低於1,500萬元，即日起至明進行登記，周五發售。

壹鑾傳13億全幢易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 一度因玩不起減價戰而未賣樓便腰斬的全新樓盤跑馬地壹鑾，市場盛傳剛以約13億元全幢易手。對於壹鑾易手傳聞，發展商寶輝控股執行董事鄺德權昨回應表示，項目的確有數位準買家正準備全幢洽購，包括中資買家，但其身份、機構、意向價不便透露。對於昨日的市場傳言，他並不回應，只表示日後出售後會正式公布。

壹鑾位於跑馬地聯興街1號，由永光地產、寶輝控股及津懋地產合作發展。此盤為單幢式樓宇，共有28層，提供82伙，其中80伙標準戶實用面積由354方呎至877方呎，包括1房至3房。至於30樓及31樓為2伙頂層複式戶，實用面積均為1,439方呎，預期2015年10月落成。

發展商上月腰斬賣樓

該盤9月底曾上載售樓書，發展商10月中仿傚天璽以送稅方式賣樓，推出雙倍印花稅7成回贈，但僅供首15個簽約單位，首張價單涉及30伙，其中15伙原定於10月19日發售，分別在3樓至17樓，呎價介乎2.25萬元至2.97萬元，定價由796.5萬元至1,569.8萬元不等。不過，發展商到賣樓前一晚突然在上環售樓處門外張貼通告，指基於市場情況變動，暫緩賣樓。據發展商解釋指，因為不欲陪其他新盤減價，暫抽起不賣，同時與入票反應欠佳有關，加上連日來只有兩票，成為一手新例實施後首個未賣樓便腰斬的全新樓盤。

祥益否認賣盤傳聞

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 二手交投持續萎縮，地產代理行業難捱。昨日有Whatsapp傳聞主攻屯門二手樓的祥益地產以10億賣盤，祥益地產總裁汪敦敬回應時稱啼笑皆非，雖然多年來都有收購的邀約，但一直都不肯割愛。他笑稱，祥益都是一個大家庭，未來都是想保持現在大家庭的輕鬆運作，所以絕不出售。

至於傳言中說祥益長期虧損一點，汪敦敬表示，政府推出辣招後(2012-2013年)的會計帳目，公司需要準備的稅款仍然是8位數字的數目。而10月生意額比9月亦上升28.64%，每位同事平均開單3.5宗，已經回復旺市時水平。

沒有拖欠出糧

至於該Whatsapp訊息指祥益拖欠同事的人工之事，祥益回應稱，無論在勞工處或任何法庭都沒有任何個案是有關拖欠出糧的情況，該行會保留報警及追究誹謗的權利。

測量師學會京設辦事處

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 香港測量師學會宣布，於昨日在北京開設第一間內地辦事處，為在內地工作的會員提供更佳的支援服務，協助學會進一步與內地的政府部門及專業團體保持緊密聯繫。

現時，約800多名通過互認安排獲取香港測量師學會資格的會員分佈在不同的省、市，當中約120名會員常駐北京。

工廈摩貨上月2宗 十年新低

香港文匯報訊 政府推雙倍印花稅針對工商舖炒風已近大半年，相關交易受到沉重打擊，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月工業樓宇「摩貨」買賣合約登記僅得2宗，創2003年12月錄得1宗後近十年按月新低。

上月工廈「摩貨」宗數較上月的7宗下降71.4%，為自今年6月錄得42宗後連跌四個月，累計大幅下降95.2%。黃良昇表示，「摩貨」數字處於極低水平，反映9月間買賣市場明顯萎縮，僅錄得寥寥可數的成交。

登記額按月挫98%

至於金額方面，10月工廈「摩貨」登記額僅433萬元，創2009年2月錄得342萬元後逾四年半以來按月新低，按月下降95.2%。金額在今年7月錄得2.48億元後連跌三個月，累計大幅下降98.3%。

據了解，2宗工廈「摩貨」登記均位於新界區，分別為來自荃灣Dan6的登記（價值255萬元）及葵涌金運工業大廈的登記（價值178萬元）。

另一方面，萊斯物業高級客戶經理汪玲玲表示，獲委託放售位於荃灣橫龍街富利工業大廈中層單位，面積8,111方呎，業主意向價2,300萬元放售，平均呎價2,650元，現時租金回報厘數4.17厘。

汪玲玲續稱，活化工廈由2009年推出至今，吸引不少業主主動申請將工廈改裝成寫字樓及商舖用途，該區發展愈見理想，部分大廈申請轉為酒店，令未來區內發展有很大的良好影響。