

安保資本：地產股或跌 15%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）安保資本投資分析指出，香港及新加坡地產開發商的股票在全球同行中跌幅最大，且預計跌勢持續。該行分析指，由於兩地政府限制措施導致買家推遲在亞洲最昂貴房產市場購置房產，預測兩地地產類股還會進一步下跌，跌幅最高可能達 15%。

限制措施導致銷售大跌

安保資本投資認為，投資者擔心住宅銷售下滑，可能導致地產商降價促銷從而影響收益，東南亞最大地產開發商凱德置地的股票暴跌 25%，香港第二大開發商的新地（0016）則下跌 22%。

該行駐雪梨動態資產配置主管 Nader Naeimi 表示，香港地產開發商去年的住宅單位銷售量創出近 20 年來的最低水平，新加坡同行的銷售也降至 4 年低點。在過去 12 個月中，MSCI 明晟世界地產指數 101 個成份股中表現最差的 10 只股票中有 8 家是香港和新加坡開發商。

事實上，在住房按揭貸款利率水平緊隨美國和歐洲降至接近紀錄低點的水平後，香港和新加坡出台了包括增稅和上調最低按揭首付比例在內的一系列措施以抑制房價飆升。香港恒生地產類指數、新加坡富時海峽時報地產類指數和標普 500 地產類指數的走勢中可以發現，兩個亞洲指數上周下跌到至少 17 個月來的最低水平。

留意港品牌精品酒店

另外，仲量聯行旗下領盛投資管理昨發表報告，建議投資者應留意亞太區內的小眾和非傳統的地產投資機會，雖然風險可能較高，但價格競爭較小。該行認為，具吸引力的範疇包括海外學生數目增長迅速的城市例如澳洲悉尼、墨爾本及新加坡。未計算槓桿的回報率可達 12% 至 15%。此外，香港、新加坡或韓國的品牌和精品酒店發展項目亦具吸引力，因其針對增長中的中產自由行的需要。這類投資未計算槓桿的回報率亦有可能達 12% 至 15%。

穆迪：REITs 淮物業投資利好

香港文匯報訊（記者 陳楚信）證監會在上月底提出修訂《房地產投資信託基金金守則》，允許房地產投資信託基金（REITs）投資於物業發展，穆迪投資者服務公司認為，相關修訂會增加 REITs 的執行和金融風險。但同時，建議亦有助促進香港房地產投資信託基金市場的長遠發展。

穆迪助理副總裁兼分析師梁鎮邦表示，由於 REITs 投資於物業發展與投資於出租物業所需的專業知識不盡相同，而且建築期內出現的缺乏現金流入情況均會對公司本身帶來風險。但相信修訂中的 10% 的資產值投資限制可使風險降低在可控制範圍內，此外，部分房地產具有更多的投資選擇。

陽光房產（0435）行政總裁吳兆基昨在集團業績發佈會上表示，由於 10% 的資產值投資限制，房託不會大幅度投資於物業發展。集團對放寬 REITs 的投資限制表示歡迎，此舉有助房託重建發展項目時增加彈性。

愉景灣悅堤冀年中推售

香港興業：盼受惠政府大嶼山發展

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對政府持續增加土地供應，香港興業集團銷售及市務總經理史慕蘭昨表示，樓價自 2005 年上升至今作出調整屬正常，相信新盤供應較多的地區樓價會受到一定的壓力，由於集團於愉景灣的競爭不太大，因此不擔心該區樓價受壓。她透露，愉景灣最新一期悅堤正待批預售樓花同意書，此盤提供 102 伙疊建式戶，預計年中推售。

香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍指出，大嶼山愉景灣最新一期悅堤已獲入伙紙，並正申請滿意紙，亦待批預售樓花同意書，計劃今年中接近現樓開售。此盤位於開售中的津堤前面，共有 17 幢，提供 102 伙，全部均為複式單位，每幢 6 層提供 6 伙，單位實用面積約 1500 方呎至近 2000 方呎。

津堤 40% 非香港客

陳秀珍又稱，津堤於一手新例後沽 31 伙，套現 4.8 億元，現尚餘 4 伙待售，當中 40% 為內地及外籍客，60% 為香港客，該盤至今已累售 160 伙，套現約 16.3 億元。

陳秀珍表示，正與政府商討悅堤旁的另一期土地的補地價，地政總署與該公司首次商談出價後，已遭拒絕，此項目的總樓面約 18.5 萬方呎，與悅堤的總樓面相若。

對於屯門 2 幢土地以低於市場價出售，史慕蘭認為，屯門區土地供應持續增加，政府不斷改劃元朗及屯門的土地，因此發展商未來的選擇較多，相信發展商入標時亦有考慮這個因素。

至於即將截標的三幅啟德地皮，她指出，正研究該公司是否入標該項

目，不過，由於三幅啟德地當中有包含商業項目，而集團仍會以發展住宅為優先。

對於政府計劃發展東大嶼山，她指出，計劃對愉景灣將帶來一定機遇，尤其是當交通基建完善之後，包括港珠澳大橋及西部通道通車後，對東大嶼山發展有莫大益處，相信未來 10 年該區將起「翻天覆地」的變化。史慕蘭指出，香港興業會繼續與政府提交集團於愉景灣持有的土地規劃大綱，未來 10 年愉景灣仍是集團發展重點。至於去年中香港興業夥同豐合作投得九肚及獨資投得的屯門住宅地，現正進行規劃，預計於 2016 年中推售。

對於近期發展商推出優惠及減價促銷，她指出，由於政府「辣招」對換樓客及海外客戶有一定影響，相信發展商會繼續推出優惠，以作為發展商對這段心理調整期期間的補償。

浙江御緹灣申請預售

內地方面，史慕蘭稱，今年中亦計劃推售浙江省嘉興市御緹灣，現正申請預售批文，此盤共有 600 多伙，為高、低層住宅，平均每伙面積約 130 方米，預計售價每平方米約 1 萬元人民幣。



■香港興業集團銷售及市務總經理史慕蘭(左)及高級銷售及市務經理陳秀珍介紹悅堤。

記者梁悅琴 攝

爾巒傳收 700 票超 3.5 倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以送稅等變相大獎價約 40% 推售的元朗爾巒新一批 156 伙，雖然未公布銷售安排，惟消息指項目至昨日已累收約 700 票，以 400 多萬元的 2 房戶最受捧。

薈悅收票足額今抽籤

至於宏安於今晚推售長沙灣薈悅新一批 32 伙，消息指昨日已累收逾 30 票，剛獲超額，以自住及分支家庭客為主。此盤將於今晚 6 時 45 分截票，同晚進行抽籤，隨即揀樓。此批單位實用面積由 281 方呎至 356 方呎，屬開放式至一房戶，呎價 11,378 元起，定價約 360 至 420 餘萬元，其中入場戶為 5 幢 B 室，定價 362.8 萬元。發展商推出「至輕鬆」付款計劃，買家先繳付樓價的 10% 首期，其後每月只需供付樓價的 0.5% 至收樓。

至於信和置業九龍城 The Avery 將於今日開放現樓單位予代理參觀，項目共提供 78 伙，累售 67 伙，套現逾 3 億元。至於同系於觀塘觀月、樟峯昨日沽出中層 L 室，實用面積 536 方呎，扣除「利是優惠」23.8 萬元後，折實售價 652,888 萬元，平均呎價 12,181 元。

放式至一房戶，呎價 11,378 元起，定價約 360 至 420 餘萬元，其中入場戶為 5 幢 B 室，定價 362.8 萬元。發展商推出「至輕鬆」付款計劃，買家先繳付樓價的 10% 首期，其後每月只需供付樓價的 0.5% 至收樓。

珀麗灣減價 12.8% 易手

在新界區，中原譚振聲表示，馬灣珀麗灣 25 座高層 H 室位，實用面積 490 方呎，業主原價 485 萬元，終減價 62 萬元或 12.8%，至 423 萬元沽出單位，實用呎價 8,633 元。原業主於 2004 年以 239.8 萬元一手買入單位，持貨約 10 年獲利 183.2 萬元，升值 76%。

美聯麥列東表示，葵涌雍雅軒 1 座高層 H 室，實用面積 474 方呎，業主開價 430 萬元，終以 408 萬元成交，減價 22 萬元或 5.1%，實用呎價 8,608 元，原業主於 2011 年 2 月以約 295 萬元購入上述物業，是次轉售獲利約 113 萬元，升值約 38%。

日出康城 4 房蝕 62 萬

年僅獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

首都海景戶近平手離場

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 100 萬元。

美聯林振聲表示，同系首都 5 座高層 RA 室，實用面積 716 方呎，三房望海景，以 548.8 萬元易手，實用呎價 7,665 元。原業主於 2008 年 3 月以約 488.3 萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約 60.5 萬元，增值約 12%，計及雜費開支的話，亦只可平手離場。

另外，世紀 21 首選溫略丹表示，西環昌寧大廈高層 02 室連約 100 方呎天台單位，實用面積呎價 12,820 元，低市價約 7%。原業主開價 388 萬元，減價近一成以 350 萬元成交。原業主於 2011 年 8 月以 280 萬元購入，獲利約 60.5 萬元，扣除雜費僅平手離場。

利嘉閣鄭健沐表示，將軍澳日出康城 2C 期領凱盈得一宗蝕讓轉手個案，涉及單位為 9 座極高層 RC 室 4 房戶，實用面積 1,001 方呎，成交價 810 萬元，實用呎價 8,092 元。據了解，賣方在 2011 年斥資 872 萬元購得上址，至今轉售帳面虧損 62 萬元，折算帳面損失約 7%，若計及其他雜費，蝕足接近 10