永泰陳玉成：「佔中傘去」利明年樓市

全球續量寬 港豪宅看升10%

歷時逾兩個月的「佔中」行動終清場，永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成認為，「佔中傘去」有利明年經濟及樓市，內地客將重拾來香港消費及買樓信心，加上全球三分之二的經濟體系處於量寬狀態，美國亦未有條件加息，預料明年中小型住宅樓價走勢平穩，豪宅料升近10%。至於集團方面，未來3年永泰於香港及上海推售6個樓盤，合計逾750伙。 ■記者 梁悅琴

■永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成看好豪宅樓價明年升約10%。 記者張偉民 攝

受「佔中」影響，今年第四季內地客來香港消費及買樓都減少，令政府要將全年經濟增長預測下調至2.2%。陳玉成日前在接受本報記者訪問時指出，10月以來的「佔中」的確影響內地以至本港客的消費及買樓意慾，旗下何文田山畔剛好於第四季推出，難免亦受影響。

今年以來永泰的賣樓收入只有約3.74億元，主要來自紅磡何文田山畔售出7伙，套現約7,916萬元，銅鑼灣瑾華售出7個1房戶，套現8,586.2萬元，以及西半山懿峯售出3伙，套現2.09億元。

全球三分二經濟體放水

不過，他相信，隨着「佔中」清場，加上全球三分之二的經濟體系(包括中國、日本及歐盟)均處於量寬狀態，美國經濟亦未真正好轉，故個人維持明年第四季美國加息0.25%的看法，且2016年美國大選年，相信美國亦不會加息，而中國則有機會於未來1年再減息0.25%至1%，日本及歐盟亦要持續量寬，令其更相信美國無加息條件；至於人民幣貶值，亦有利內地客重拾來香港消費及買樓意慾。

中小住宅供應多價受壓

展望明年本港樓市表現，他指出，基於政府近年推出限呎及限量地，加上過去2年因樓市表現不太好，不少發展商為了銷路改圖則，興建不少中小型單位，令單位價值變細，加快賣樓套現，相信未來2年至3年中小型住宅供應會充裕，再加上市建局、居屋及公屋等加快供應中小型住宅，除非政府推出的3D稅項目有改變，否則個人估計明年800萬元以下細價盤將會有少少回調壓力。就以今年將軍澳的新盤可見，連續有3個新盤推出下，末段收票及銷售已現疲態。

另一方面，豪宅市道因全球三分之二經濟體系仍然量寬，「佔中」亦清場，他期望明年內地客可以重返香港消費及買樓。

內地客消費及買樓料增

他又指，近期所見，部分老牌家族及廠家亦看好量寬因素而重出江湖買豪宅，抵銷內地客減少的影響，加上政府未來尋找新土地供應仍困難，豪宅地更甚，預料明年豪宅樓價會升約10%。

永泰未來3年推售新盤

年度	樓盤	單位數目	實用面積(方呎)
2015年	紅磡何文田山畔	173*伙	1房至複式：327至1,802
	上海尚濱江	97伙	915至3,617
2016年	沙田九肚第56A區567號	158伙	1至4房：554至2,258 洋房 ： 1,511至4,996
	沙田九肚第56A區565號	69伙	4房：1,540至2,117 洋房：1,515至2,745
2017年	屯門小秀第55區青山公路	182伙	開放至特色戶：327至1,518 洋房：1,438至2,028
	筲箕灣項目	83伙	開放至複式：307至737

註：(*)其中7伙已於今年售出 製表：記者 梁悅琴

未來3年推港滬6盤

由於土地難求，陳玉成指出，未來3年永泰地產共有6個於香港及上海的新盤推售，合計逾750伙，平均每年只有兩個新盤。明年首季將繼續推售紅磡何文田山畔；第二季將推售上海尚濱江豪宅項目，此盤共有97伙，包括90伙標準戶及7個特式戶，面積由85平米至336平米(約915方呎至3,617方呎)。

九肚項目明年申預售

他稱，集團明年年中會開始申請沙田九肚兩幅住宅項目的預售樓花同意書，期望於2016年推出。當中，沙田九肚第56A區567號計劃2016年第一季推出，項目共有158伙，主打4房戶及洋房，分別佔44%(共70伙)及43%(共68伙)，實用面積介乎1,511至4,996方呎。而沙田九肚56A區565號計劃於同年第二或第三季推出，項目共有69伙，分別有40伙4房戶及29間洋房，前者實用面積1,540方呎至2,117方呎，後者實用面積1,515至2,745方呎。

及至2017年，他稱，計劃推出屯門小秀第55區青山公路住宅項目，共有182伙，包括1房至洋房戶，實用面積由327方呎至2,028方呎。另外，集團亦會推出筲箕灣住宅項目，共有83伙，單位實用面積307方呎至737方呎，包括開放戶至複式戶。

內房買港地變「新常態」

過去一年不少內地發展商爭相來香港高價投地，令香港發展商都難以招架，陳玉成相信，內地量化寬鬆，加上港元兌人民幣貶值，內房商來港等於八折買地所致。他指，香港是內房商熟悉的地方，他們自然更願意積極參與，情況猶如早年澳洲及日本資金來港掃商廈、開百貨店一樣，如今輪到內地客來香港買LV袋，內房商來港買土地，相信趨勢將會持續。

既然香港土地難投，曾有北上上海發展地產經驗的陳玉成，過檔永泰地產剛一年，剛好亦要負責銷售上海尚濱江住宅項目。他稱，永泰對物業質素要求更高，但自由度大，如今上海、香港兩邊走，他亦將早年於上海的賣樓經驗帶進來，自己亦好喜歡上海。

滬服務式住宅下月開業

他指出，香港一開始賣樓，全港都會知道其賣樓招數，然而，上海則不一樣，每個區的新盤，大家未必會互相認識。因此，即使用同一招數賣樓，於上海每個區的買家都可以感受到新鮮感。目前永泰集團於上海都有一些項目，旗下LANSON PLACE於上海有多幢服務式住宅，當中上海露香園項目的服務式住宅於下月開業。

見識滬人進取 憂慮港競爭力

■陳玉成認為，香港年輕人應該多到上海等地了解內地最新情況。 記者張偉民 攝

有北上發展經驗的陳玉成，寄語香港年輕人應該多到上海等地了解內地經濟及人才最新情況，拉近兩地距離，避免出現香港競爭力被內地迎頭追上。

他指出，上海作爲內地的金融中心，或多或少反映中央政府對上海的期望，而上海匯聚全國各地人才，不少更是海歸一族，其眼光及想法已令人刮目相看，以該公司於上海尚濱江的樓盤找來內地導演爲該盤拍攝宣傳片，已另有一番新角度。

嘆港青得閒識飲酒打機

同時，上海無論是成年人或年輕人放工後，仍可以到有文化氣息的餐廳聚會，相比香港，年輕人於放工後極其量只能打邊爐、或到蘭桂坊飲酒，甚至只是玩手遊，香港本土亦欠缺一些文化氛圍的地方 ， 無疑令人擔心。

鴨脷洲倚南單日售12伙

■英皇楊受成(右二)、張炳強(左一)出席維港峰銷售活動，藝人鍾欣潼(左二)亦有到場支持。 記者曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）節日氣氛濃厚，不少港人離港度假，過去兩日新盤銷情未算熱烈，昨日一手成交僅34伙。恒地鴨脷洲項目倚南昨日發售首批價單30伙單位，共沽出40%，即售出12伙，已售出單位折實呎價為17,385元至21,969元，平均呎價為19,481元。而華懋九龍城金．御門昨日首推36伙，僅售出6伙，不過有大戶入市，斥資逾1,900萬元連購2伙17樓分層戶。

倚南昨沽出戶型分佈平均，包括一房、兩房及三房主人套房連儲物房，其中70%買家來自港島南區及中西區，以自住為主，投資客僅佔30%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該公司入票客人出席率約有60%，由於區內新供應較少，客戶主要來自港島區，以屬意兩房單位的換樓客為多。

新地東涌盤擬趕聖誕檔

另外，新地東涌大型新盤項目東環今日會公布銷售部署，市場揣測發展商或趕聖誕檔期推售。該項目共有1,407伙，主打實用面積500多方呎或以下的一房及兩房單位，佔全盤約7成。

港島西營盤兩樓盤同樣積極推售單位。英皇集團發展的維港峰首推60伙市場反應理想，集團執行董事張炳強表示，登記買家數目穩步上揚，超額認購以倍數計，發展商計劃於聖誕前加推至少13伙，並會考慮調整售價，但有待周二首輪揀樓後確定，而64個車位的銷售安排將於周二後才公布。

張炳強表示，在各單位中，以望東九龍及中環景觀的D單位最受歡迎。截至昨日累積參觀人數達15,000人，登記買家投資及自住者各半，而且有不少內地客查詢，他更預期加強到內地宣傳後，反應會逐漸浮現。

AVA128次批加價1.8%

由盧華家族集團旗下HOQUEEN INDUSTRIES LTD發展的項目AVA128昨日公布第2號價單，該批30伙單位折實平均呎價為22,053元，以平均價計加價1.8%，整個項目63伙將於本周五公開發售。項目策劃總監盧文德表示，現時收票情況理想，預期短期內可沽清。她又預期30%至40%買家為投資客，因同區租金呎價達80元至100元，租金回報率吸引，有機會高達3.5厘。

另外，新世界發展旗下元朗溱柏入伙在即，刺激換樓客加快入市，過去兩日再錄4宗成交，均為四房大宅，其中1座15樓D室昨日以約892.1萬元連車位售出，實用呎價約9,332元。項目自11月初至今，售出逾41伙，除兩伙三房特色戶之外，其他均屬四房戶，平均呎價約9,000元，平均每伙售價約850萬元。該項目開售至今累售1,517伙，套現逾71億元。

中原：一手旺勢帶動二手

香港文匯報訊 近期新盤熱賣激發買家入市意慾，帶動二手成交持續平穩向上。中原地產十大屋苑過去兩日錄得22宗成交，較上一周再多1宗，創出22周新高，成交最多為嘉湖山莊，有7宗成交；次多為太古城及沙田第一城，各錄4宗成交，零成交屋苑減少至3個。

熱鬧持續至農曆新年

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤繼續主導樓市，聖誕節將至，發展商紛紛加強攻勢，趕於年底前衝刺推出新盤，令港九新界新盤百花齊放。最近推售的新盤以單幢物業為主，供應中小型單位，切合市場需求，因此均錄得理想銷情，預計熱鬧的二手市況可持續至農曆新年，樓市小陽春格局是否形成，則有待觀察。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，隨着政治運動淡化，買家對後市表現樂觀，市場氣氛有明顯的改善。

另外，一手市場未見有焦點項目推出，購買力重投二手市場，導致二手交投有上升的趨勢，加上聖誕佳節將至，買家紛紛積極把握於假期前出動，有助帶動交投氣氛。

香港置業高級執行董事伍創業表示，在年底之前，各發展商將爭食「尾糊」，短期勢維持「一手天下」的局面，而向隅客逐漸暖化二手市場，有助二手略為回勇「過冬」。

不過，據美聯物業分行統計，過去兩日十大藍籌屋苑錄得約16宗買賣成交，較上一周末約17宗輕微減少5.9%，連續兩個周末下挫。按15大屋苑統計，過去兩日則錄約19宗買賣成交，較上一末約20宗跌5%。

美聯：業主叫價趨硬

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，臨近年尾，買家入市態度漸見積極進取，惟多個藍籌屋苑屢現高價成交，刺激業主心雄，叫價越趨強硬。相較之下，價格優惠、數目眾多的新盤更見吸引，導致部分買家轉投一手市場，因而12月整體二手成交量未見突出，並且隨着長假臨近，二手盤源亦進一步收窄，影響市況氣氛，料後市成交將受壓。

代理十大屋苑表現

	過去兩日宗數	變幅
中原	22宗	↑4.8%
美聯	16宗	↓5.9 %
利嘉閣	19宗	↑12%
港置	11 宗	↑83%

有關規劃許可申請的通知

現特通知將軍澳規劃區第86區的物業擁有人(包括將軍澳市地段第70號餘段日出康城和將軍澳市地段第80號電力分站的物業擁有人)，本公司計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，修訂已核准的將軍澳規劃區第86區的總綱發展藍圖(佔地約34.8公頃)。擬議修訂主要把住宅單位數目上限提高4,000個，(總單位數目上限由21,500個更改為25,500個)。擬議修訂不會改變已獲批准的主要發展參數，包括總樓面面積上限，住宅樓宇座數和樓宇高度。

香港鐵路有限公司
二零一四年十二月十五日

MTR Corporation Limited
香港鐵路有限公司
MTR

陳卓林復任雅居樂主席

■雅居樂主席陳卓林 資料圖片

香港文匯報訊 雅居樂(3383)董事會主席及總裁陳卓林之配偶早前指收到昆明市人民檢察院通知，自9月30日晚上，檢察院對陳卓林執行指定居所居住的措施。雅居樂昨日公布，有關措施對陳卓林已不適用，而陳卓林今日恢復履行其作為公司執行董事、董事會主席及公司總裁的職務。

另外，早前與公司失聯的黃奉潮亦於今日恢復履行其作為執行董事、集團副總裁及海南雲南區域總裁的職務。公司宣布，集團的管理、營運及業務維持在一般及正常的運作。