麗新周福安：無「黑天鵝」 港樓難挫

■麗新周福安表示，買地競爭較以往大，公司會繼續競投，「但都要睇有無機會贏返嚟。」 記者曾慶威 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）麗新發展（0488）最近幾次政府賣地都沒有投標，副主席兼執行董事周福安昨日回應，不入標並非放棄投地，只是公司研究過地皮並不適合，而且亦要留意自身的資產負債率及美國加息的影響等。他又稱，目前本港樓市仍處於供不應求的情況，在強勁需求之下，除非有「黑天鵝」事件拖累，否則樓市不會大跌。

中資高價買地引起廣泛關注，周福安談到這一話題時表示，香港一向公平競爭，本港發展商本身已有多個項目發展中，與中資來港競投在香港首個地盤的出價會有差別。他坦言買地競爭較以往大，公司會繼續競投，「但都要睇有無機會贏返嚟。」他強調，公司對各類地皮都會研究，但要視乎地皮的用途與大小，以及對地區是否熟悉，因為公司只是中型的地產商，大型項目要找合作夥伴。

「我唔知啲人有幾勇」

被問到地價會否繼續飆升，周福安回應稱：「如果你講再升我覺得呢個好難講，我唔知啲人有幾勇，但個市會否大跌呢？我就覺得未必，除非有打仗、金融風暴嗰啲，暫時未見到呢啲情況，我覺得香港樓市可以保留到呢啲價錢。」

政府供地未滿足需求

至於本港樓市，他認為住屋需求強勁：「過去呢5年至10年供應唔係幾夠，如果要追返，政府要加返多啲土地供應，政府一向都知道呢個問題，佢哋會諗點樣解決。所以短期我見到個價錢都維持到，咁大的需求，加埋個息又升得咁慢，全部都有幫助。」又認為現時市場升幅主要來自新樓或較靚地段的物業，舊樓及偏僻的物業升得少。

麗新系昨日公佈截至2017年1月底止中期業績，其中麗新發展錄得純利9.13億元，按年跌9.87%。每股基本盈利0.03元。麗豐控股(1125)則錄得純利3.364億元，按年上升10.95%，每股基本盈利0.021元，兩間公司均不派息。

周福安指出，麗新發展純利減少主要由於相比去年同期並無現樓項目銷售所致，但公司有出售樓花，位於將軍澳的藍塘傲已出售八成單位，未來12個月至18個月會銷售餘下約133個單位。零售方面，香港租賃業務半年度錄得營業額2.772億元，按年微升1.3%，主要因旗下3個主要香港商業物業並非主打高檔零售品牌，而主打民生零售方面，雖然租金並沒有大幅增長，但一直穩步向前。

對於麗豐控股(1125)業績，周福安指，雖然內地政府重推「限購令」等辣招，但是集團在受影響城市的項目已幾近沽清，影響不大。再者，麗豐有大概近16億元樓花項目未入賬，當中廣州御金沙合營項目佔約10億元，估計下半財年會有較多入賬。而單在上海，年內可售貨值達8億元至9億元人民幣，對未來1年至2年的銷情抱有信心。

擬競投啟德沙田商地

周福安又指，豐德麗控股(0571)現時在內地擁有4間戲院，香港有10間，未來會持續發展，尤其是內地市場。對於政府早前公佈將於啟德及沙田兩幅政府出售的商業用地中加入電影院，周福安表示感興趣，會以系內麗新發展競投後，再與系內豐德麗共同發展。

麗新系中期業績*(按年變幅)

	麗新發展(0488)	麗豐控股(1125)	麗新製衣(0191)	豐德麗控股(0571)
營業額(億元)	8.18(↓24.4%)	4.79(↓42.5%)	8.72(↑23.1%)	11.64(↑17.5%)
經營溢利(億元)	7.2(↑74.3%)	3.14(↓35.7%)	8.71(↑78.1%)	2.63(↓29.3%)
純利(億元)	9.13(↓9.9%)	3.36(↑11%)	6.74(↑19.4%)	0.28(↓17.1%)
每股盈利(元)	0.03(↓38.8%)	0.021(↑10.5%)	0.355(↑19.1%)	0.022(↓18.5%)
中期息(元)	不派息(去年亦不派)	不派息(去年亦不派)	不派息(去年亦不派)	不派息(去年亦不派)

*截至1月底之財年 製表：記者 蘇洪鏘

MONTEREY靚單位封盤

匯璽次輪收7千票 超額登記21倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷售依然熱烈，新地於南昌站匯璽次輪312伙於昨日截票，新地代理總經理陳漢麟稱，可衝破7,000票，超額登記21倍，估計明天有機會沽清推售的312伙，最快周日加推單位。會德豐地產於將軍澳MONTEREY更因銷情火熱要暫時將部分優質單位封盤。

新地夥拍渣打為匯璽推出「360全面賞」，承造按揭可選擇1%現金回贈或飛行里數，每承造10萬元按揭貸款，可獲1萬飛行里數。陳漢麟又說，集團下季部署開售多個新盤，包括西半山巴丙頓山、元朗錦田北PARK YOHO第2A期及北角海璇等，其中PARK YOHO第2A期及海璇仍申請預售樓花同意書。

Grand YOHO 2期停售

新地正銷售南昌站匯璽之際，旗下元朗新盤Grand YOHO 2期，因應即將出入伙紙，發展商宣佈將項目17伙暫停發售。新地副董事總經理雷霆表示，項目入伙紙估計日內發出，加上1期現在正值交樓，故2期單位稍後會以現樓形式發售。

星漣海呎價20874新高

消息透露，長實於馬鞍山星漣海昨日連錄多宗成交，其中1座15樓B室，實用面積1,661方呎，成交價3,467萬元，呎價20,874元，料創馬鞍山區分層標準戶新高紀錄。項目今日發售66伙，昨日截票錄逾800票，超額登記11倍。

長實助理首席經理(營業)何家欣稱，元朗意花園昨加推最後一幢5房4套「大亨屋」(佛洛斯大道22號)，合約所列樓價扣除代繳從價印花稅及現金回贈後折實3,634.8萬元，呎價15,344元，有機會本月內開售。該盤最後2幢3房3套房(洛蔓大道7號及38號)會招標發售，截標日期6月30日。

會德豐地產常務董事黃光耀稱，將軍澳MONTEREY發售的第1批及第2批單位接近沽清，集團對項目的銷售成績非常滿意，亦相當看好將軍澳之前景，將保留第3批單位包括項目最優質的第1座及第2座的南向3房及4房海景單位、以及低座第8座及第9座單位，稍後才開售，料屆時具加價空間。

興勝項目管理董事周嘉峯表示，負責銷售的九龍塘The Grampian累售3伙，套現約2.07億元，平均成交呎價約33,260元，平均成交價6,900萬元。項目2伙前日加價，其中8樓B室，價單售價由1.25億元，調高4%至1.3億元，價單呎價升至60,918元。至於項目1樓A室加價3.1%至6,700萬元，該單位周日起發售。

被問及興勝創建其他項目，他表示，火炭豪宅Mount Vienna最快7月取得滿意紙，傾向現樓形式推出發售。而集團近日以2.4億元購入九龍塘衙前圍道57A號舊樓項目，地盤面積約8,000方呎，可建樓面約2.4萬方呎，項目需要與政府商討補地價，估計最快2022年才推出。

興勝夥基金8億購工廈

他又說，集團與基金合作，近日以約8億元購入葵涌打磚坪街38號工廈。

華懋於大埔富．盈門其中4個1座複式戶加價，當中3伙加價約5.3%，加價後價單售價為3,059萬元至3,996萬元，呎價19,464元至19,638元。另一個1座18及19樓B單位，面積1,550方呎，另連254方呎天台，及144方呎平台，加價8.8%至3,068萬元，呎價19,795元。

Cluny Park五個月貴15%

至於信置於西半山Cluny Park的5樓A單位，早前曾轉為招標形式推售，發展商昨更新價單，加價至1.05億元，較去年10月首度推出時的價單售價9,085萬元調升約15.6%，下周一起發售。同系西貢逸瓏海滙亦更新價單，已推出尚餘未售的50伙全面加價約3%。

■新地陳漢麟(左)稱，集團下季部署開售多個新盤，包括西半山巴丙頓山、元朗錦田北PARK YOHO第2A期及北角海璇等。

皓畋大手客撻定逾140萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府「加辣」後有大批置業者以一份合約購買數伙單位，但並非每一名大手客最終都完成交易。據成交記錄冊顯示，嘉里於何文田皓畋本月初有一名大手客以2,801萬元購入2伙9座中層相連兩房單位，惟交易其後再無進展，按樓價5%計，買家遭發展商殺定逾140萬元。其後上述單位於月中再度售出。

尚築首錄撻定

另外，據成交記錄冊顯示，百利保於去年入伙的元朗洪水橋尚築，實用面積243方呎的3樓雙號室開放式單位，於本月初終止交易，料買家遭殺定逾31萬元，屬項目開售以來首宗撻定。

該單位面積243方呎，於2015年6月以310.59萬元售出。買家採用建築期方案，簽約時分兩次，變付樓價一成定金，餘下九成入伙時埋單。而尚築於去年中經已交樓，理論上不會事隔大半年方出現撻定個案。據悉，今次發展商給予該名買家至少半年寬限期籌錢，可惜對方最終係籌唔到錢，賣方惟有按合約沒收定金。

宏福859萬登新界最貴夾屋

■青衣宏福花園(中)最新成交呎價逾1.2萬元。 資料圖片

全港夾屋造價排名

單位	造價(萬元)	面積(方呎)	呎價(元)
何文田欣圖軒2座中層D室	910	725	12,552
青衣宏福花園4座高層D室	859	712	12,065
何文田欣圖軒4座中層G室	850	724	11,740
鴨脷洲悅海華庭1座高層H室	830	605	13,719
鴨脷洲悅海華庭2座高層H室	805	605	13,306

資料來源：市場消息、土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新界夾屋造價創新高，消息指，青衣宏福花園4座高層D室，面積712方呎，以859萬元(已補價)成交，折合呎價12,065元，成為新界最貴夾屋，並居全港第二貴夾屋，較去年底何文田欣圖軒創出的910萬元紀錄有5.6%差距。原業主於1995年以209萬元購入(未補價)。

與此同時，居屋二手市場繼續出現破頂，富誠地產陳錫金表示，黃大仙慈愛苑K座高層5室，實用面積650方呎，以550萬（未補價）成交，折合呎價8,462元，創屋苑綠表造價新高。原業主於2000年以168萬元（未補價）購入，升值2.3倍 。

太古城呎價1個月貴1千

私宅方面，指標屋苑樓價繼續隨大市上漲，中原張光耀表示，鰂魚涌太古城本月暫錄約21宗成交，平均實用呎價達17,500元，創歷來新高，較2月時的16,500元水平高出6%。

該屋苑昨日連錄兩宗成交，當中青松閣低層B室，實用面積1,015方呎，作價1,880萬元易手，折合呎價18,522元；原業主於2009年以990萬元買入單位，持貨8年單位升值九成。同時，恒星閣低層E室，實用面積748方呎，作價1,400萬元成交，折合呎價18,716元。

另外，祥益胡志偉表示，屯門南浪海灣2座中層G室，面積727方呎，以730萬元成交，呎價10,041元，成交價及呎價均創屋苑同類型單位歷史新高。中原王勤學表示，元朗YOHO Town的9座高層G室，面積461方呎，以607萬元沽出，刷新屋苑兩房單位新高價紀錄，折合呎價13,167元。

經絡料按息仍有機會下調

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年銀行為求爭取按揭生意而爭相減低H按利率，掀起按揭戰。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓昨日表示，按揭市場競爭劇烈，雖然預計息口仍會向上，不過短期內銀行為爭取市佔率，估計仍有機會調整利率以爭客，料會有20點子至30點子的調整空間。

首季新造按揭或創新高

劉圓圓預料，首季新造按揭金額可達800億元，創1997年後歷史新高，並按季增長達1倍。惟另一邊廂，被問到今年會否再有調低息率空間，中銀香港個人金融及財富管理部副總經理葉慧文表示，本港業界已近無減的空間。

經絡按揭與美聯物業、中銀香港合作，由即日起至6月30日止，美聯客戶透過經絡按揭轉介申請中銀香港一二手私人住宅物業按揭貸款，若成功批核及貸款，每筆合資格按揭貸款即可獲得高達4,000元超市現金券及高達250萬中銀信用卡簽賬積分，而整個推廣將送出高達1億中銀信用卡簽賬積分，另中銀香港亦提供1.5%現金回贈。

新地旗下商場首季生意增

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港零售市道出現回暖迹象，新鴻基地產(中國)董事馮秀炎昨表示，近月訪港旅客數字及零售數據開始回升，旗下12大商場首季生意額約43億元，按年升8%至10%。其中觀塘apm商場首季錄10億元營業額，按年升10%，而尖沙咀新太陽廣場1月及2月生意額按年勁升20%。

復活節檔期將至，她表示，12大商場期間(3月27日至4月17日)推廣費用約880萬元，其中apm商場以「蝶舞藝裳」為主題，以超過1萬隻漫天飛舞的彩蝶交織出20呎高的巨型時裝藝術裝置，又特別於彩蝶裝置內加入數碼互動遊戲元素。

apm續租平均加幅10%

她續稱，apm商場部分今年上半年約22萬方呎樓面續租，佔整體樓面30%，涉及60個商戶，大部分已完成簽租約，三分之一為新租客，租金平均升10%。商場實用呎租約100元至400元，商戶分成比例逾10%，目前出租率100%。她又透露，商場的戲院租約快到期，未落實會否仍由百老匯院線經營，但會要求未來經營者為戲院加入新元素，如4D技術等。

■新鴻基地產馮秀炎 記者梁悅琴 攝