

恒地(二)部明年推5盤涉逾千伙

韓家輝：中小型住宅價料平穩向上

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年樓市火熱，一二手成交額創新高，豪宅呎價破頂，又見天價商廈成交，恒基地產營業(二)部總經理韓家輝接受訪問時表示，中國經濟向好，本港經濟基調佳，失業率低，看好明年豪宅價仍有上升動力，中小型住宅價會平穩向上，商廈價格亦會追落後。他又透露，明年該部門會推售3個至5個住宅新盤，全屬中小型住宅，提供約1,000伙至1,600伙。

韓家輝指出，明年該部門會推售3個至5個住宅新盤，全屬中小型住宅，提供約1,000伙至1,600伙，包括開放式至兩房，逾一半為一房戶。其中，旺角嘉善街8-30A號(利奧坊系列2期)及西營盤忠正街6至22號計劃明年第二季起推售，分別提供約500伙及約200伙，北角木星街13至23號計劃明年下半年推售，提供逾200伙。至於西營盤忠正街1至19號及利奧坊系列3期合共約700伙，要視乎項目工程進度而決定推售時間表，最快明年底推售，或於2019年才推出。

御苑大單位待現樓發售

他稱，今年該部門推售的粉嶺高爾夫·御苑已累售170伙，套現14.15億元，平均成交呎價17,026元，特色戶最高成交呎價達2.7萬元，屬新界北區紀錄。由於大單位買家喜愛現樓，該盤的大單位及洋房會留待現樓才推售。至於他於過去四年負責銷售系內市區重建中小型住宅項目H collection共有7個，合共提供1,476伙，已累售1,407伙，銷售率達95%。

談及集團於旺角利奧坊系列發展規模，他表示，該系列亦屬H collection，合共分5期發展，其中2至5期的總樓面達65萬方呎(住宅及零售)，零售部分作收租用。系列第2期至4期計劃今年至明年分期推售，第5期已收80%業權，尚未推

行強拍。至於系列1期即利奧坊·曉岸共有448伙，至今已累售445伙，套現20.18億元，平均成交呎價17,813元，預計本月內開始交樓。

展望本港住宅樓市前景，他指，今年一二手成交量料達5萬宗，比去年高，成交額創新高，年內本港所推售新盤無論是中小型住宅及豪宅盤都賣得非常好，豪宅成交價及呎價均破紀錄。他相信，明年樓市會持續有好表現，皆因中國經濟向好，本港經濟基調佳，失業率低，有利支持樓市。

豪宅價格仍有向上動力

由於細單位需求始終大，豪宅供應少，加上發展商於早一至兩年所購入的土地價格成本不算平，建築費高，「成本都有番咁上下」，發展商要有合理利

潤下，樓價會再升。他預計，明年豪宅價格仍有向上動力，中小型住宅需求大，但要看負擔比率，料明年中小型住宅價會平穩向上。

期望政府多找「麵粉」

對於政府有意於明年推出首置上車盤用地，並以公私營合作方式進行，韓家輝指出，政府的建議對社會是一件好事，但認為，最重要是政府多找一些土地，以便市場有足夠「麵粉」來製造「麵包」。

他又認為，美國聯儲局將於明年2月換主席，估計明年美國會加兩至三次息，香港銀行未知會否跟隨，但與以往相比，現時美國加息幅度屬溫和，每次只是加四分之一厘，加息對樓市的影響力亦不如以前般大。



利奧坊·曉岸



恒地韓家輝認為，加息對樓市的影響力不如以前般大。香港文匯報記者劉國權攝

恒地(二)部未來計劃推售新盤資料

樓盤	單位數目	推售時間
旺角嘉善街8-30A號(利奧坊系列2期)	約500伙	明年第二季起推出
西營盤忠正街6至22號	約200伙	
北角木星街13至23號	逾200伙	
西營盤忠正街1至19號	約200伙	視乎工程進度，最快明年底或
利奧坊系列第3期	約500伙	2019年推出

製表：記者 梁悅琴

宏安上載薈薈樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)宏安地產於沙田大圍的薈薈上載樓書至一手銷售資訊網，發展商於今日會公佈首張價單及首度開放示範單位傳媒參觀。

該盤提供336伙，實用面積252方呎至1,075方呎，主打開放式及一房戶。其中，花園複式戶面積僅由505方呎起，位於2翼1及2樓C07室，花園面積231方呎。

愛炫美再錄捷訂

另外，長實於荃灣的海之戀及海之戀·愛炫美再有捷訂個案，令捷訂單位增至32伙。根據成交紀錄冊顯示，最新一宗捷訂來自海之戀·愛炫美2A座52樓B室，於上月底以2,291.9萬元簽訂臨時買賣合約，但之後交易未有進展，若以5%訂金計，買家損失近

114.6萬元。

內地客佔比料微增

本港一手中小型住宅買賣向旺，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日預期，內地買家今年第四季有所增加，但佔比卻只有輕微上升，回到一成的水平。因為本地買家增加更多更快。

第三季香港一手中小型住宅市場中，已知內地個人買家佔宗數比例9.4%，佔金額比例10.1%；數字按季分別下跌4.1及4.5個百分點。反映本地買家主導市場，推低內地買家所佔比例。內地買家佔宗數及金額比例為八個季度新低，佔宗數比例更跌破一成水平。

至於二手中小型住宅市場，已知內地個人買家佔宗數比例6.6%，佔金額比例7.1%，分別按季微升1.1及1.2個百分點。

拒評炮台山甲廈被洽購

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)繼中環中心日前獲中資牽頭的財團以402億元天價承接後，恒地旗下炮台山京華道18號一幢甲級新商廈亦傳獲中資青睞。恒基地產營業(二)部總經理韓家輝不評論市場傳聞，但認為本港商廈價格正追落後，未來仍有上升空間。

樓面近35.9萬呎

彭博引述消息指，中國太平正有意向

恒地洽購炮台山京華道18號甲級新商廈，全幢估值料達101億元，惟暫未知是買入全幢或分層。資料顯示，該商廈總樓面近35.9萬方呎，地盤面積近3萬方呎。恒地自2005年以6.2億元購入該地盤，並以22.18億元補地價，將原先工業用途改為綜合發展。倘以市場估值價成交，折合呎價將逾2.8萬元。

韓家輝指出，本港優質甲級商廈已買少見少，但不少中資、外國基金以及本

地投資者都於市場尋找入市機會，過去數年商廈價格升幅不大，因此他相信未來本港甲級商廈價格會追落後。

美利道項目計劃長線收租

被問到恒地於今年5月以232.8億元投得中環美利道商業用地的發展大計，他稱，項目正找國際級則師進行前期工作，準備興建，集團會保留作長線收租用。

領展中期分派增8.7%



領展羅雅倫(中)認為，本港市道有好轉跡象。旁為張利民(左)及王國龍。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)領展(0823)昨日公佈截至9月底之半年業績，期內收入按年增7.4%至49.49億元，物業收入淨額按年升9.5%至37.67億元。每股派中期息1.215元，按年同期多派8.7%。公司股價昨先跌後回穩，收報66.4元，無升跌。

未落實出售物業

集團早前宣佈就旗下物業進行策略性評估。被問到何時再有拆售資產部署，領展主席羅雅倫稱出售資產只是其中一個方案，也有其他可

能性，期望年內能完成評估工作，一有消息便會向外公佈。至於早前有傳媒指領展擬標售旗下17個商場，涉及估值逾百億元，有指內地資產亦納入考慮，羅雅倫不評論相關言論。行政總裁王國龍補充指，即使出售資產，所套現的資金會用作償還債務、回購或買入新資產等用途。

續租調升率26.8%

對香港零售前景，羅雅倫表示不感悲觀，認為市道有好轉跡象，旗下商場以售賣日用品為

主，需求強勁。期內，續租租金調升率為26.8%，按年同期增加5.8個百分點；出租率為96.3%，較今年3月底增長0.2個百分點；平均每方呎租金約59元，較今年3月底時上升6.7%。王國龍形容，租續情況滿意，又認為在過去數月零售遜色時也有這樣成績，相信未來會更好。

對於被外界形容為晉身發展商行列，王國龍指，一般發展商的做法是「買地起樓賣樓」，而領展則長線收租，強調公司模式有別於發展商。

羅氏家族破頂呎價沽信德

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)上環信德中心創出新高呎價成交。先機企業集團公佈，以逾3.2億元購入信德中心西翼15樓一籃子寫字樓物業，擬用作集團在港總部及營業地點，預期明年2月9日或之前完成。交易涉及樓面10,011方呎，呎價達3.2萬元，創信德中心呎價新高。

據土地註冊處資料顯示，物業原登記於前基置業有限公司名下，登記董事包括羅開親、羅敬明、羅敬亭及羅名承等，為大家樂羅氏家族或相關人士。該公司於2011年底以合共1.5億元購入該批物業，迄今轉手，物業賬面升值逾1.1倍。

中心業主轉揸貨等升值

商廈連獲高價承接，為業主打下強心針，美聯商業蕭惠碧表示，信德中心有業主轉售為守，期待日後善價而沽。涉及信德中心西翼20樓04及05室，早前以招標形式推出市場，物業總面積共約3,961方呎，意向呎價約3.3萬元。

太和邨登新東公屋呎價王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)公營房屋再錄新成交，據土地註冊處資料顯示，大埔太和邨喜和樓高層29室，面積217方呎，上月以297.9萬元(已補價)易手，折合呎價13,728元，成為新界東歷來呎價最貴公屋。原業主自2000年向房委會以9.77萬元買入上址，迄今轉手相信扣除五成至七成的補地價後，仍升值不菲。

同時，市場消息指，青衣青泰苑G座高層1室，實用面積401方呎，以550萬元(已補價)易手，呎價達13,716元，貴絕青衣一帶居屋。

居屋天富苑罕見捷訂

不過，天水圍居屋現罕見捷訂，天水圍天富苑C座高層5室，實用面積650方呎，7月份以446萬元(未補

價)屋苑次高價成交，折合呎價6,862元；惟後來未能完成交易，料被業主沒收樓價一成，涉近45萬元訂金。

粉嶺花都廣場兩日連環錄三宗車位成交，利嘉閣黃啓立指，三宗成交價分別為150萬元、153萬元及155萬元，成交之頻屬市場罕見，原因或與市傳欣盛苑鄰近爛地停車場將被收回的消息有關。翻查資料，花都廣場目前最貴車位造價，於上月以156萬元創下，今次3宗成交反映花都廣場車位已近由150萬元起跳。

住宅註冊企穩逾5千宗

另外，香港置業行政總裁李志成昨日表示，土地註冊處最新資料顯示，本港10月錄得5,459宗一、二手住宅註冊(不包括一手公營房屋)，涉及金額約

437.1億元，雖按月跌6.1%及5.2%，惟已連續兩個月企穩逾5,000宗及逾400億元水平。

一手私宅交投表現較為遜色，10月錄得1,542宗註冊，較9月下跌35.5%，拖累整體住宅市場註冊量按月錄得跌幅，當中新界區一手私宅註冊量跌幅居首，全月錄得1,027宗註冊，大跌44.9%。港島區錄得32宗註冊，跌20%；九龍區錄得483宗註冊，微跌0.6%。

反觀二手住宅市場表現向好，10月錄得3,917宗註冊，較9月增加14.5%。當中，九龍區增幅較為突出，錄得1,242宗註冊，較9月增加17.5%；而新界區及港島區則分別錄得1,949宗及726宗註冊，分別增加13.5%及12%。



大埔太和邨喜和樓高層創出呎價13,728元成交紀錄。資料圖片



豆腐人登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節快到，新地代理租務副總經理孫雅茜昨日表示，今年V city聖誕節宣傳費用逾750萬元，包括與日本豆腐人To-Fu Oyako合作，於場內設置多款豆腐人主題裝飾、AR互動遊戲及全港獨家Pop Up Store，預期商場期間人流及生意額將升8%至12%。