

# 樂風看好傳統豪宅區 明年擬斥30億收購

## 周佩賢：樓市谷底回升 樓價料升10%

從事收購重建的樂風集團，憧憬減息周期展開以及施政報告鬆綁按揭支持，明年中小型住宅及豪宅市場有望借勢上升，料樓價有5至10%上升空間，集團專注傳統豪宅區如中西半山及跑馬地，物色收購機會以增加土儲，預算收購備用金約20至30億元。明年同時部署4個九龍項目登場，其中2個住宅項目中的太子基隆街1號有望為集團於年初打頭陣。

大公報記者 梁穎賢

樂風集團創辦人及主席周佩賢接受大公報訪問時表示，集團明年會積極物色併購商機，將主攻中小型住宅及豪宅兩類別，集中在中西半山、跑馬地及九龍塘等傳統豪宅區入手。收購條件首要是位於核心區，交通方便之餘又兼帶寧靜的居住環境，所以未必所有地盤符合集團需求。周佩賢直言，現時有若干個地盤研究中，來年預算約20至30億元作為收購備用金。

### 豪宅升幅跑贏中小住宅

本港銀行近期兩度減息，確認減息周期展開，加上施政報告兩招為樓市加甜，樓價有谷底回升跡象，相信有助推動明年中小型及豪宅市場轉好。其中中小型住宅現時確實出現庫存過剩問題，惟普遍發展商於過去兩年亦未有大舉買「麵粉」（地皮），有理由相信當市場消化一定的供應後，「麵粉」供應開始緊張，在出多入少下，價錢或會逐步回穩，料有力上升5%。

至於豪宅市場，同樣受惠專才通及全新投資移民計劃，看好豪宅升幅可達8至10%，跑贏中小型住宅市場。

明年推盤大計方面，周佩賢表示，來年部署兩個住宅、兩個商廈登場。鄰近太子港鐵站的基隆街1號，計劃未來一至兩個月展開軟銷，或有樓兩周上樓書，不排除為集團明年頭炮。該盤提供約140伙，樓花期

1年，住宅戶型比系內首個住宅旺角ELIZE PARK更多元化，至於戶型分布及組合，暫時賣個關子。

### 明年推兩住宅及兩商廈

界限街2C將緊接該盤於第一季尾亮相。周佩賢指，該盤提供約60伙，鄰近南昌、太子及旺角三個港鐵站，步程約於10或10多分鐘便到達，非常方便。預計落成時間為2025年第一季。

另兩個商廈分別位於佐敦南京街及尖沙咀漢口道，兩廈均用作醫療大廈，興建時已加入相關的鮮風抽風系統，及可開合的外窗戶等技術性設計，較一般商廈的建築費略高。至於租金會否高於一般商廈，周佩賢明言要視乎需求而定。

上述兩廈總樓面分別約12萬及14萬方呎，暫定來年下半年預租。預計落成時間為2026年第一季。

總括今年賣樓成績。周佩賢指，ELIZE PARK年內售出34伙，佔總數52伙的65%，平均成交呎價24662元，套現2.4億元。項目剛取得入伙紙，可望於明年首季交樓，屆時以現樓重推，頂層兩個天台特色戶有望創項目新高。資料顯示，該盤現時最高呎價為2.9萬元。

系內大角咀商廈One Bedford Place及工商Two Bedford Place，亦於年內招租出售，前者商廈樓面呎租約35元；後者暫售8個單位，當中有2層均由大手客購入。



▲鄰近太子港鐵站的基隆街1號，不排除為樂風明年的新盤頭炮。



▲周佩賢表示，明年繼續物色收購商機。

### 樂風集團2025年推盤部署

推出時間	項目	用途	總樓面(方呎)	伙數	落成日期
1月份	太子基隆街1號	商住	6.8萬	約140	明年第三季
首季尾	太子界限街2C	住宅	約2.6萬	約60	明年第一季
下半年(招租)	佐敦南京街	商廈	約12萬	--	2026年第一季
下半年(招租)	尖沙咀漢口道	商廈	約13-14萬	--	2026年第一季

## 藝里坊迷你盤548萬沽 6年蝕30%

【大公報訊】納米樓蝕不停，西營盤藝里坊1號有1房迷你盤以548萬賣出，呎價險守2萬元，原業主當年以每呎逾3萬元買樓花，現轉售賬面蝕230萬元，單位蝕3成，為項目入伙5年來最大蝕蝕讓。

尚臻物業營業總監黃國然透露，上址為藝里坊1號中層D室，實用面積259方呎，一手原業主2018年以778.72萬入市，剛以約548萬沽樓，實呎21158元，賬面蝕230.72萬或29.6%。其次，西半山輝煌臺高層D室，實用面積431方呎，傳以810萬元易手，原業主8年賬蝕16萬元。

美聯區域經理黃少明透露，將軍澳新都城3期2座低層D室，實用面積470方呎，原業主2023年3月以685萬購入自住，持貨不足2年剛以598萬賣出，賬面蝕87萬或12.7%。

高溢價開售的豪宅屋苑蝕幅驚人，何文田One Homantin 7座高層A室，實用面積795方呎，消息指以1500萬連車位蝕賣，實呎18868元，一手原業主2019年以2336.7萬買入，另斥資約330萬買車位，料賬面蝕逾1166萬元，蝕幅逾4成。

消息指，白石角天賦海灣1期19座中層C室，實用面積933方呎，單位涉多按紀錄，剛以863萬沽出，實

呎僅9250元，較估值低逾百萬，原業主2013年以1104.3萬一手買入，單位11年賬蝕241.3萬或21.9%。

新界上車盤亦難幸免，祥益區域董事袁忠賢說，屯門時代廣場A座低層1室，實用面積409方呎，成交價413萬元，原業主5年賬蝕107萬或20.6%。美聯助理區域經理張國成透露，元朗世宙1座高層H室2房，實用面積429方呎，成交價525萬，賣方9年賬蝕近60萬。

不過，樓價調整吸引用家低撈，港聯置業執行董事方健勝表示，藍田麗港城單日錄3宗買賣，包括4期20座高層F室，實用面積517方呎，以600萬沽，原業主持貨10年，賬賺50萬。

### 十大屋苑成交升至10宗

另外，據美聯物業統計，過去周末十大屋苑共錄約10宗買賣，按周增2宗，重回雙位數水平。



▲藝里坊1號有1房戶以548萬蝕沽。

**NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE 九龍燒鵝**  
Notice is hereby given that LAM KA MAN of SHOP G10, G/F, KINGS WING PLAZA 2, 1 ON KWAN STREET, SHEK MUN, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of 九龍燒鵝 situated at SHOP G10, G/F, KINGS WING PLAZA 2, 1 ON KWAN STREET, SHEK MUN, SHA TIN, NEW TERRITORIES to LAU Tsz Ching of SHOP G10, G/F, KINGS WING PLAZA 2, 1 ON KWAN STREET, SHEK MUN, SHA TIN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 2 December, 2024

**申請酒牌轉讓公告 九龍燒鵝**  
現特通告：林家雯其地址為新界沙田石門安群街1號京瑞廣場2期地下G10號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田石門安群街1號京瑞廣場2期地下G10號舖九龍燒鵝的酒精轉讓給劉紫晴其地址為新界沙田石門安群街1號京瑞廣場2期地下G10號舖。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2024年12月2日

**啓事 鴨洲街坊福利會**  
本會定於2024年12月18日(星期三)下午6時正假香港鴨洲平瀾街20號本會會堂二樓舉行註冊公司第64次會員同人大會報告會務並省覽2023年度年結及聘請核數師等事宜，請各會員屆時出席為盼！  
鴨洲街坊福利會  
理事長 李朱月華博士  
首席副理事長 鄧國銘先生  
副理事長 李月薇女士  
副理事長 傅少百先生  
副理事長 郭帶喜先生  
副理事長 陳國權先生  
本會聯絡電話：2552 7239 傳真：2553 2492  
E-MAIL: apkfwa\_mail@akfwa.com

## 領展翻新秀茂坪商場 投資回報料20%

【大公報訊】領展(00823)於近期完成秀茂坪商場3樓的翻新工作，這亦是領展在港完成的第100個資產提升項目。領展香港資產管理總監羅欣琪指出，是次工程涉及資本開支5500萬元，預計投資回報為19.9%。秀茂坪商場上一次資產提升完成於2016年，當時的資本開支為5900萬元。

秀茂坪商場位於觀塘秀茂坪的中心地帶，是區內最大的獨立購物中心，內部樓面面積達15.4萬平方呎，擁有逾80間零售舖和食肆。羅欣琪表示，是次翻新工程包括重新規劃3樓的空間，將原本的醫務所區域改為餐飲區，並引入6家新的餐廳。目前在3樓的食肆共有8家。

翻新工程包括將天台花園改造為佔地近1.2萬呎的戶外兒童樂園「幾何動樂園」。領展香港項目及工程董事總經理黃漢強表示，「幾何動樂園」原本是一處公園，儘管附近人口不少，但基礎設施不足，今年8月改造完成後平日人流增長兩成，周末及公眾假期增一成。

黃漢強指出，社區營造的

要求是吸引居民反覆遊玩，「一些很簡單的項目也能讓小朋友玩得很開心」，同時小朋友還會帶着不同年齡段的居民前來。

### 融入ESG理念 減少用電量

是次翻新工程並融入ESG理念。黃漢強提到，商場在翻新時將原有的風冷製冷機更換成更高效能的水冷製冷機，此舉既有效減少空調系統用電量，亦達到增加系統整體冷量以配合營運需要的目的。商場中庭天窗貼上太陽隔熱膜，減少進入商場的太陽熱量，從而減少空調系統用電量。屋頂

位置並安裝400多塊太陽能板，將太陽能轉化為電能加以利用。

至於北上消費潮流，羅欣琪表示，「區區都會受到一些影響，但會做好自己的基本工作」，區內本身有許多人口，如果能提供高品質、價錢適中的服務，有信心能吸引居民留在區內消費。

領展至今在香港完成100個資產提升項目，總資本開支約為94億元。目前在香港進行中的資產提升項目預計資本開支共為7500萬元，相關項目預計完成日期為2024年末至2025年中，規劃中有待法定

審批的項目，預計資本開支達6.57億元。

被問到安達臣項目等區內新盤的影響，黃漢強表示，安達臣項目屬新住宅區，完成後大概會有3萬人入住，領展在區內也有一座商場在發展中，工程建造已推進至地下部分(Ground Floor)，整個工程將於2026年年中完成，與安達臣住宅項目入伙時間相近，相信不會分薄生意，「反而可以把餅做大。」



▲羅欣琪(左)表示，有信心吸引居民留區消費。右為黃漢強。

## 富邦：美明年減息料縮至半厘 看好債券資產

【大公報訊】美國下任總統將於明年1月履新，或對全球金融市場帶來新格局。在貨幣政策方面，富邦投信指數投資部主管陳怡靜表示，預期美聯儲12月將再減息0.25厘，而2025年的減息幅度，則由原來預測的1厘下調為0.5至0.75厘；儘管預期減息步伐減慢，她認為美國不會太快地便掉頭加息。

在減息周期，一般利好債券表現。陳怡靜續說，特朗普上台後，預期市場波動性頗大，相信債券將扮演重要角色，有助為投資組合帶來穩定性。對於資產管理公司而言，不少都將債券的配置比重放在50%或以上。

由富邦基金管理(香港)發行的富邦Solactive核心多元資產指數ETF(03427)上周五上市，是香港市場上現時唯一一隻多元資產ETF，當中固定收益ETF在指數中的目標權重為50%，其次是股票ETF(佔30%)，以及商品和房地產

(佔20%)。富邦基金管理(香港)業務拓展部主管管泓姿說，在市況變動大的情況下，較難有單一資產類別能一枝獨秀，而多元資產有助分散投資風險。

港股和內地A股在今年9月時曾一度急升，惟其後輾轉回落。富邦基金管理(香港)投資經理賈夢婷解釋，內地A股主要由經濟基本面驅動，9月時急升，主要是投資者對宏觀經濟政

善有強烈預期，推動股市快速上升；不過，由於經濟「好起來」需要時間，而市場預期跑得太前，以致兩者之間存在落差，是A股和港股近期出現調整的原因所在。

展望未來，賈夢婷認為A股不會比之前更差，部分原因是內地仍有很多工具穩經濟。不過，她預期內地經濟不會強勁復甦，主要是內地信貸在過往20年經過快速擴張之後，居民和企業的槓桿都頗高，可能需要4至5年時間調整，再加上居民收入提升，槓桿才有望由高位(約2022年時見頂)逐漸回落。

### 高股息率港股看俏

在這段期間，她建議投資者可採用「高股息」策略。以日本為例，當地房地產泡沫爆破後，經濟曾陷入低潮長達20多年，而高股息策略都能持續跑贏市場。在香港市場，她認為採用高股息策略「更有優勢」，因為港股現時的估值更低，股息率更高。



▲富邦發表明年投資市場預測。左起為陳怡靜、管泓姿、莫偉民、賈夢婷、陳双吉。