

責任編輯：龍森娣



波司登
BSD
世界名牌

大公經濟



經濟新聞提要

港交所擬降第二上市門檻B2
60 港航船企市值大縮水B3
緣何沽空不減反增B4
郭樹清：鼓勵機構投資者入市B6
四大國銀：房貸風險可控B7

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpjj@takungpao.com

李寧3億沽出南區大屋

土地註冊處資料顯示，創立自家服裝品牌的體操王子李寧，或與有關人士持有的南區香島道33號單號大屋，作實以3億元沽出，大屋6079方呎，另設2600方呎花園，呎價約4.94萬元。成交價較原叫價4.8億元勁減38%。香島道33號由新世界（00017）發展，屋苑總數有10幢大屋，全部前臨深水灣海景，及設獨立升降機和私家車房。

另外，紀惠集團廖偉麟，連租約沽出持有的灣仔天樂廣場33樓全層，面積約3496平方呎，平均呎價6500元，涉資2272萬元。

高力國際物業投資服務助理董事甄浚岷表示，紀惠集團於去年2月份斥資2.09億元購入天樂廣場7層寫字樓樓面及2個地舖。若扣除地舖之價值，當時購入寫字樓部分之平均呎價約為5500元。廖偉麟是次以呎價6500元沽出33樓全層，帳面獲利350萬，物業於不足一年間升值18%。



▲柏景灣成交解凍，帶動九龍區表現造好

二手續悶局 12屋苑零成交

農曆新年將至，節日氣氛濃厚，成交持續牛皮，二手交投繼續低位浮沉。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周共錄111宗成交，較前周的108宗微增3%，成交量顯著偏離300宗的正常水平，未見起色，並多達12個屋苑捧蛋。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港島及九龍兩區表現較好，成交量有所增加，唯獨新界區表現持續差勁，買賣成交依然向下尋底。港島區方面，該區9個指標屋苑上周共錄21宗二手買賣，較前周的12宗大增75%，南豐新邨上周一口氣連錄6宗買賣，打破「零成交」悶局外，更成為港島區最熱賣的二手屋苑；同時，康怡花園及杏花邨的成交量同時急升2倍，亦是拉動該區二手成交急升的主要動力來源。

九龍區方面，西九龍區多個屋苑成交顯著轉活，尤其是維港灣、帶柏海灣、柏景灣及宇晴軒交投「解凍」下，帶動該區20個指標屋苑上周共錄得38宗二手買賣，成交量較前周的31宗增加23%。

至於新界區，該區21個指標屋苑上周僅錄52宗買賣個案，按周下跌20%。另外，上周共有12個屋苑交白卷，包括港島區的嘉亨灣、城市花園；九龍區的海逸豪園、翔龍灣、德福花園；以及新界區的都會駅、維景灣畔、沙田中心、銀禧花園、爵悅庭、荃灣中心及瀝景灣。

陳大偉認為，年關將至，加上樓市又欠缺利好消息提振，市場後向明顯欠方向感，買家普遍不願入市，業主亦難以提起精神賣樓、換樓，可以預見，短期二手交投將持續尋底，預期未來一周50指標屋苑的綜合成交量將繼續在150宗以下水平浮沉。

摸貨挫77%創歷史新低

額外印花稅（SSD）自2010年11月實施以來，短炒近乎絕跡，去年摸貨註冊低至533宗，較2010年劇挫77%兼屬歷史新低，摸貨比例佔整體二手的0.7%，按年跌1.1%，雙雙創歷史最低，可見影響力立竿見影。

香港置業高級執行董事伍創業表示，政府2010年底政府推出短期炒賣需徵收額外印花稅至今，短炒近乎絕跡，據土地註冊處資料顯示，去年錄得75195宗二手註冊，按年下跌近40%，當中短炒為主的摸貨註冊跌幅最明顯，僅錄533宗，較2010年的逾2200宗按年下跌77%，數字更創96年以來有紀錄新低。去年摸貨註冊佔整體二手註冊比率為0.7%，相比去年的1.8%下跌1.1%之外，比率更首次回落至不足1%水平，同創96年以來有紀錄低位。

該533宗摸貨註冊個案當中，有388宗註冊為向發展商購入再轉售的新盤摸貨註冊，佔本季摸貨註冊72%；新盤摸貨比例較多主要是部分新盤於2010年8月前批出預售，仍可於入伙以前以摸貨形式轉售，故部分業主於物業入伙前放售。



▲劉家敏稱昇御門50伙有信心即晚沽清

8財團爭荃灣地王

兩項目共接獲12份標書

儘管樓市氣氛轉靜，但發展商投地意欲仍然積極。市值逾百億元的荃灣西站（TW5）灣畔及城畔，昨天一併截標，反應均比預期理想，11個發展商分組8個財團競投。鑑於港鐵把項目拆細推出，迎合不同發展商的胃納，當中銀碼較細的城畔獲得8份標書，臨海的灣畔則獲4份，成績比同屬限呎的深水埗南昌站項目踴躍。

本報記者 林惠芳

反應理想

鐵荃灣西站灣畔及城畔成功打響砲，港鐵發言人指，荃灣西站灣畔及城畔共獲12份標書，包括4份灣畔及8份城畔，結果令人滿意，公司完成審標後會盡快公布結果。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚指，近期市況回落，部分發展商會抱着「博一博」的心態投地，伺機「執平地」，正因臨海的灣畔景觀較優，難以低價賣出，造就景觀較遜色的城畔變成競爭目標。

據了解，灣畔共獲4份標書，包括長實（00001）、信置（00083）及新地（00016）各以獨資方式入標，而新世界（00017）則夥拍會德豐（00020）及南豐入標競投。地產界指，灣畔地價連發展成本動輒逾百億元，有能力承擔的發展商有限，且地盤受制於限呎因素，打造成臨海豪宅較花心思，所以接獲4份標書已算不俗。

恒地嘉里中海外華懋獨資

城畔方面，新世界續夥拍會德豐及南豐繼續參與，而信置則變陣夥拍嘉華（00173）入標，而長實、新地、恒地（00012）、嘉里（00683）、中海外（00688）及華懋均獨資入標，反應非常踴躍。

嘉華國際香港地產發展總經理尹紫薇指出，公司已就城畔項目入標，她認為該地皮位於上蓋，交通十分便捷，所以入標參與。而早前已成功投得荃灣西站（TW7）項目發展權的長實，今次再競投荃灣西站（TW5）項目，市場人士預料，長實今次將積極競投城畔及灣畔2個項目，以擴大版圖，從而發揮協同效益。

發展商出價或較審慎

不過，雖然招標反應踴躍，但樓市正在走下坡，發展商出價將較審慎，測量界亦相繼調低2個項目估值，合共約101.3億至128.3億元，每呎樓面地價約3300至4250元。當中，臨海的灣畔估值介乎73.8億至95億元，每呎地價約3300至4249元；而城畔估值則27.5億至33.3億元，每呎地價約3313至4012元。

中原測量師行執行董事張競達表示，灣畔地盤規模大，風險相對較高，故入標反應較城畔遜色乃預期之內。他又謂，雖然標書數目不少，但現階段對其指標性作評論屬言之尚早，因出價未必會進取，故一切還看日後的標價。

港鐵荃灣西站（TW5）項目，合共提供3326伙，當中灣畔提供2384伙，中小型單位（實用面積538平方呎以下）約1240伙，佔約52%；城畔則須提供584伙限呎單位，佔約62%。

入標程序簡化 發展商大讚

港鐵上蓋住宅項目規模龐大，可以承擔的單一發展商不多，過往常因補地價太高的問題「流標」，為了提高號召力，政府去年展開簡化招標程序，競投者只需以「一口價」方式入標，分紅比例亦劃一為5%，新措施獲發展商高度評價，首個試點為曾經流標的西鐵深水埗南昌站項目，最終接獲4份標書。

為加快推出西鐵用地，政府與西鐵於去年中就西鐵用地的招標條款進行檢討，投標者以往必須就地皮向政府支付市價地價，前期工程及向西鐵公司提出分紅建議。在新的修訂安排下，投標者只須就西鐵用地一筆過預繳現金付款出價（合併補地價及前期工程費），價高者得，項目分紅比例亦劃一為5%。

在新修訂之後，曾經流標的深水埗南昌站項目捲土重來，最終在市況不穩兼限呎因素下，仍然獲得4份標書，項目最終由新地奪得。

地產界人士指出，除了簡化入標程序外，港鐵今次把荃灣西站（TW5）項目一拆為二招標，不僅可減輕發展成本，更成功迎合中小型發展商胃納，最終亦成功提升項目吸引力。



荃灣西站（TW5）城畔及灣畔資料		
項目	城畔	灣畔
地皮面積（平方呎）	14.4萬	46.1萬
總樓面（平方呎）	71萬（住宅）；12萬（商業）	180萬（住宅）；43.6萬（商業）
單位（伙）	942（限呎戶佔62%）	2384（限呎戶佔52%）
估值（元）	27.5億至33.3億	73.8億至95億
估計樓面呎價（元）	3313至4012	3300至4249
接獲標書（份）	8份	4份
入標發展商	長實、新地、恒地、嘉里、中海外、華懋等獨資，新世界夥南豐及會德豐財團，信置夥嘉華	新地、長實、信置獨資，新世界夥會德豐及南豐財團

元朗朗屏站上蓋快招標

為確保住宅供應充足，政府積極大舉推地，西鐵沿線多個巨無霸項目為重點供應之一。繼荃灣西站（TW5）2個項目後，發展局去年曾預告，西鐵元朗朗屏（北）項目，最快今年初推出招標，而輕鐵天水圍天榮路、東鐵大圍站及將軍澳日出康城4期等，隨後亦會緊接登場，粗略計算，四個全新項目預料供應逾8700伙。

據了解，政府計劃今年初推出元朗西鐵朗屏站（北）地盤招標，資料顯示，項目佔地約12萬平方呎，由4幢住宅組成，預計提供約770伙，當中75%為中小型單位。

此外，發展局局長林鄭月娥去年亦表示，除了西鐵朗屏（北）項目外，天水圍（天榮路）輕鐵車站上蓋（約1600伙）、大圍站上蓋（約2900伙）及將軍澳日出康城等，均準備財政年度內推出，希望達到每年住宅供應目標。資料顯示，上述4個項目之中，以將軍澳日出康城4期C及D地盤最矚目，據屋宇署資料，項目以商住發展，可建6幢58層及2幢59層的大廈，位於8層平台和2層地庫之上，其中住宅樓面約267萬平方呎，非住宅樓面逾58萬平方呎，預計可以提供逾3500伙。

昇御門昨沽35伙呎價逾萬

新地（00016）夥信德（00242）的紅磡昇御門，劈價推細戶反撲奏效，昨可供售的50伙首兩小時速沽逾70%，即約35伙，發展商稱有信心可沽清。發展商即晚加推23伙，呎價9596元至1.2萬元。消息透露有買家大手洽超過10伙1房及2房，涉資5600萬元。

新地項目聯絡經理劉家敏約6時許表示，昇御門昨日開賣第3批50伙，並於傍晚6時展開揀樓程序，不少區內買家有意購入多於1伙，而落實購入單位的買家，以本地客居多，暫未統計內地客比例，初步反應熱烈，有信心50伙可即晚沽清，即晚向眾要求加推23伙應市，加推單位維持原價，加推伙數維持約50伙，最快可於3日後開賣。

昇御門一直接持春節後開賣，突然提速至昨日揀樓，劉家敏解釋，因為經濟好景不少市民計劃趁春節長假外遊，遂因應有市民要求提前揀樓，集團亦樂意來個順水人情作出配合。

市場消息指出，昇御門昨晚售出的單位，大多為1房及2房戶型，當中包括第一張價單的1座23B面積1662呎，呎價1.47萬元，涉價約2448萬元。另外，指該盤獲買家大手洽購逾10伙，主要為1房及2房單位，涉資5600萬元。至於首兩批推出的大部分單位，則維持春節後賣。

昇御門售樓處設於上環招商局大廈，由於大部分買家仍未趕及下班，現場未見人頭湧湧，入夜後始見魚貫進場。

昇御門昨日推售50伙，分布1座的3至28樓，面積482至941呎，訂價452.9萬至897.7萬元，呎價8838至11719元，平均呎價10148元，樓盤越推越平，較首批及次批平均呎價16118及11972元低，扣除樓層及景觀因素，昨日開賣的50伙較次批單位減價逾10%。

昇御門急推，信置（00083）牽頭的油麻地御金·國峯銷情未受影響，消息指截至昨日累售550伙，確認成交連預留共600伙，佔總數81%，市場預計餘貨可於數日內沽清；該盤前晚再加推12伙標準戶及1伙特色戶，標準戶平均呎價15619元，特色戶為1座37A，面積1923呎，呎價20380元。