



經濟新聞提要

- 中電信：不大規模減價B2
中英船務接50油輪生意B3
樓價潛在大跌風險B4
新股上市改革再推新舉措B6
鋼鐵業信貸風險飆升B7

坪洲地呎價 1628 元締歷史

南豐 60 億獨資奪壽臣山

南豐以60億元重錘投得壽臣山青鬱地皮，計劃把上址重建

資料圖片

外圍經濟動盪，無礙發展商投地意欲，獲財團勾出的壽臣山青鬱地皮，由山頂大地主南豐以60億元獨資投得，較勾地價高67%，每呎地價約2.42萬元，發展商計劃把上址拆卸重建，測量師估計落成後呎價挑戰4萬元；而惹來30財團瘋搶的坪洲地皮，則以呎價1628元批出，較信置(00083)投得的同區地皮貴逾2倍，創島上歷史新高。

本報記者 林惠芳

南豐重錘投得的壽臣山深水灣徑8至12號地皮，前身為高級公務員宿舍青鬱，勾地價達35.89億元，如今以60億元批出，不僅比勾地價貴67%，更為香港仔惠福道之後、南區5年來最大額地皮買賣。

單位可挑戰區內新高

南豐發展董事總經理蔡宏興接受本報查詢時表示，集團以獨資方式投得青鬱地皮，計劃把上址物業拆卸重建。據資料，該地面積11萬方呎，可建樓面24.81萬方呎，屬區內罕有具規模豪宅用地，估價值44.6億至77.4億元，賣地章程顯示，發展商可選擇保留現址翻新或拆卸重建，但地皮設有高度限制，預料可建12至15層高豪宅，合共約100伙。

有測量師指出，雖然把上址拆卸重建會增加建築成本，但發展商可以把項目重新布局及設計，以打造各具特色的戶型，另提供少量洋房，把檔次提升至超級豪宅，以吸納內地或海外富豪，他預計物業落成後呎價可達4萬元，個別單位可挑戰區內分層住宅新高。

事實上，壽臣山一帶以洋房及低密度豪宅為主，住戶多為本港富豪，鮮有二手放盤，區內低密度分層住宅起步呎價2萬元，洋房呎價約3.5萬元起，其中壽臣山道西松苑一個分層戶，面積約3000方呎

，今年初以6000萬元易手，呎價約2萬元；另新地(00016)發展的Shouson Peak 17A洋房訂價更達2.08億元，呎價47316元。

坪洲地兩月價飆2倍

另邊廂，一向與世無爭的坪洲小島地價亦被推至歷史新高。惹來30個財團入標的坪洲東灣地皮，以每呎地價達1628元批出，不僅比信置2個月前投得的區內用地貴逾2倍，更刷新島上地價新高。

地政總署表示，新界坪洲東灣(A地盤)用地，以1501萬元批予洋盈建築，比勾地價貴1.73倍，折合每呎地價1628元，打破了1993年島上近碼頭的海景住宅地皮每呎933元紀錄，創島上新高。據賣地章程顯示，坪洲東灣(A地盤)佔地12298方呎，享海景，地積比率0.75倍，可建樓面9222方呎。

中原專業服務總裁黎堅輝指出，今次批出的坪洲地皮位於東灣，可享沙灘海景，無論景觀或規模均比信置投得的坪洲地皮優質，所以2幅地皮造價差距較大。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚指出，政府下季推地計劃中，坪洲地皮再佔2幅，反映政府銳意把區內打造成新社區，吸引地產界進駐，他預料坪洲地價會愈戰愈勇。



南區壽臣山及坪洲東灣(A地盤)招標結果

Table with 3 columns: 地段編號, 鄉郊建屋地段第1190號, 坪洲丈量約份地段第673號. Rows include 地點, 用途, 地盤面積, 可建總樓面, 地積比率, 地價, 每呎地價, 發展商.



北帝街重建今截標

市建局馬頭角北帝街/木廠街項目重建今日截標，有業內人士分析稱，地皮位處將來地鐵土瓜灣站出口對面，加上投資額不大，相信市場反應不俗。

今日下午5時截標的馬頭角北帝街/木廠街項目，早前共接獲16份發展意向書。美聯測量師行董事林子彬稱，由於項目涉及投資規模不大，加上受惠鐵路效應，故相信入標競投的反應將會不俗。林子彬又認為，土瓜灣區多條街道正在重建，加上受惠鐵路效應，帶動該區升值潛力。

據了解，如項目售樓收益超過7.2億元，市建局便可按比例獲分紅，首個額外3500萬元獲分兩成，第二及三個3500萬元則可獲分紅三及四成，其後的分紅比例則為五成。

資料顯示，北帝街/木廠街項目地盤總面積約為8288方呎，項目完成後總樓面74704方呎，將提供約92個住宅單位，以及12379方呎商業樓面。項目設有有限條款，約半數單位屬面積500方呎以下的中小型單位。

地建會：一手樓規管逆來順受

全港二手樓明年起以實用面積計價，但同時准許給予建築面積資料，惟政府立法規管一手樓銷售卻無情請，發展商只准劃一以實用面積銷售，地產建設商會炮轟指，已建成的一手樓與二手樓無異，政府做法存在不公平，更直言無奈只有逆來順受。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，地建會於今年4月底已就《一手住宅銷售條例草案》，向立法會法案委員會呈交了法律意見書，指出該草案的一些條文存在漏洞，當中「陷阱」很多，實應在提交立法會審批前妥善處理。

他舉例指出，現時新盤開售前3天公布價單，當中全數單位30伙的新盤，售價必須全數一次過公布，倘若市況轉變，發展商在公布價單3天後未能悉數沽出，一般會按市況調整減價，並公布新價單，但在條例草案存漏洞之下，擔心發展商有機會承受被指誤導市場風險。

他又指出，地監局最近發出執業通告，表示容許地產代理在銷售二手住宅時，除了指定以實用面積報價外，更可以同時提供建築面積資料，甚至可以差餉物業估價處的實用面積作準，但發展商卻只准提供實用面積作表述，他認為政府於一手及二手住宅的處理手法不公，何況差估處提供的單位數據與實數數據常存出入，倡議政府小心釐清有關漏洞，以免日後發生爭拗。

不過，梁志堅坦言，即使政府最終立法規管一手住宅銷售，地建會亦只有逆來順受，直至今天，該會沒有向政府提出司法覆核的打算。他重申，地建會百分百同意政府立法規管一手樓銷售。

另外，港鐵(00066)旗下大圍站上蓋項目開始招標，項目補地價達127億元，並不准以舊例發水，發展商日後必須重新入則，梁志堅相信，有關安排不會影響發展商的入標意欲。



▲梁志堅坦言，政府立法規管一手住宅銷售，地建會只有逆來順受

漆8下周對撼濠玥



▲漆岸8號昨開放示範單位，屬4房雙套的迎河大宅

新盤市場連場混戰，新世界(00017)夥港鐵(00066)的沙田漆岸8號樓書昨晚上載網頁，消息指最快下周三賣，首批主攻3及4房河景單位，意向呎價勢必超過1萬元，3房入場費超過1200萬；另信置(00083)及南豐牽頭的白石角濠玥，傳4伙天池屋呎價2萬元起，最低消費4600萬元，樓盤最快今日開價下週賣，兩盤勢必下周掀起激鬥。

市場消息，漆岸8號樓書昨晚上載網頁，最快下周三開賣，首批先推1座A及B室迎河大宅的3及4房單位，面積1225至1646方呎，意向呎價過萬元，入場費1200萬元，而4房雙套入場費約1600萬元。該盤曝光後，至今收逾5000個查詢，並以查詢4房雙套迎河大宅者眾；另設於荃灣愉景新城的4房河景單位昨日開放傳媒參觀，今日將開放兩房及3房繼續予傳媒率先參觀，隨後開放予代理及銀行界參觀，估計將吸引過千人次。

市場人士又指出，大圍站補地價金額達127億元

御·太子加價最高17%

九龍3盤戰情白熱化，施突襲開賣的英皇(00163)九龍城御·太子表現靚靚，市場消息稱分層戶即時加價最多17%；另九建(00034)深水埗景怡峯今開賣118伙，料最少沽出80%；被左右夾擊的房協深水埗喜雅無懼風雨，昨日再加推60伙應戰，平均呎價8290元，呎價最高見9147元。

英皇國際執行董事張炳強表示，將先開放九龍城御·太子示範單位予代理參觀，包括兩個面積分別1248及602方呎的連傢俬示範單位，另有3個交樓標準單位。市傳項目多個單位已獲買家預留，張炳強稱

相關成交並未確認，公司將按公布價單後72小時規定賣樓。項目意向呎價維持在1萬元，特色戶呎價則約1.4萬元。

市場消息，御·太子呎價較同區御·豪門低20%掀搶購潮，累積預留25伙，最後5伙兩房戶即時加價7.8%至17%不等，其中16A室605方呎，原價681萬元，經調整後最新售價為795萬元，加幅17%，呎價1.3萬元。消息指出，除上述5伙兩房戶外，21樓以上6個全層特色戶尚未獲預留。

張炳強續說，集團發展的干諾道西180號長嘉工

，連同港鐵分經及建築成本等，保守估計物業未來開賣呎價達1萬元。新世界總經理陳觀展表示，漆岸8號將參考同區新盤呎價，保守估計同區大圍站上蓋開價呎價將超過1萬元，有助推動漆岸8號的銷情；另該集團對大圍站上蓋亦感興趣及會積極考慮。

新界搶奪主角的信置白石角濠玥，天賦海灣示範單位昨日正式開放，信置營業部總經理田兆源表示，示範單位昨錄2000參觀人次，當中約10%至20%為內地人士，其中約有10拾客查詢天池屋，天池屋僅得4座供應，面積由2312呎至3117呎不等。市場估計該些單位呎價可達2萬元，最低消費約4600萬元。

峻濠料6月取得預售

另外，長實(00001)地產投資董事郭子威表示，將軍澳峻濠預料可在6月取得預售，售樓處將於本星期底完成裝修。他補充說，有信心項目在開售後短時間內沽出大部分單位，而項目早前在深圳及廣州路演，兩地各有3000及1000名客戶留下聯絡資料。

長實將與四大代理推出「租住易」網站，方便業主放租及租客尋找租盤，網站料在樓盤開售後局部運作，投資客比例有機會由原先兩成增至三成。

喜雅呎價高見9147元

此外，房協公布，昨日加推60個單位，分布1及2座5至18樓，平均呎價約8290元，其中1座23F面積777方呎，售價710.7萬元，呎價9147元，暫為已推出240伙中最高呎價；此外，當中的1座E單位再較2座的E單位加價8%至12%。喜雅截至昨日亦已累收逾1600份申請表，超額認購逾25倍，未來數天將會繼續密切留意市場情況，再考慮會否加推單位。直至昨日喜雅累推240伙。

率先偷襲成功的景怡峯，今日正式開賣118伙，由於該些單位大部分已獲預留，估計最少沽出80%。

英皇無否認買銅鑼灣舖王

本港舖王買家身份漸露端倪，據土地註冊處資料顯示，該舖新買家登記公司董事為郭嘉敏，過往曾經是英皇國際(00163)購入物業的登記公司董事，市場相信該舖位由英皇購入機會最大。英皇執行董事張炳強未有直接回應有否購入該舖，僅稱「既無承認、亦無否認」。

核心消費區舖價狂飆，土地註冊處資料顯示，銅鑼灣波斯富街83號地下K號舖早前以1.78億元成交，雖然略低於早前市傳成交價2億元，但以該舖位實用面積192方呎計算，成交呎價仍高達927083元，為全港呎價最貴舖位。至於市場最關注的買家身份，其登記公司名稱為喜順有限公司，董事為郭嘉敏，其登記地址為屯門一私人屋苑。據了解，英皇國際之前購入西環卑路街街恒輝大廈地舖等一籃子物業時，最初登記公司的董事亦包括郭嘉敏，惟現時該登記公司的董事已轉為英皇國際執行董事張炳強。市場估計，銅鑼灣波斯富街舖王的買家以英皇國際機會最大。

張炳強回應本報查詢時表示，郭嘉敏並非旗下部門的同事，但又謂「至於係咪我地(英皇)買，至少我未聽過，不過我既無承認亦無否認」。

另邊廂，發展商近日積極沽售非核心物業表現，市場消息指出，新地(00016)剛以1.5億元，沽出大角咀形品·星萬1至2樓，面積共25214方呎，呎價5949元。此外，東亞銀行(00023)或其相關人士持有的灣仔莊士敦道44至46號地舖，面積1750方呎，有傳以1.25億元沽出，市傳新買家為英皇或華置(00127)，其中英皇張炳強稱，之前有入標競投該舖，但暫時未聞英皇投得舖位。

近日大額物業交投暢旺，市場昨亦傳出多宗逾億元成交或洽購個案。消息人士稱，跑馬地成和道31號全幢以1億元易手，呎價2萬元，消息稱新買家為紀惠集團。另外，有傳九龍城太子道西348號民生商業大廈全幢，獲買家出價3.1億元洽購，物業總樓面35857方呎。



▲銅鑼灣波斯富街83號地下K號舖早前以1.78億元成交，現舖租客為米蘭站