



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，估價達 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信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 本報攝

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

，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。

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

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。

業大廈重建項目，地基工程預料要至明年 1 月才能完成，但仍希望在今年內開售。

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%。喜雅截至前日亦已累收逾 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%。



▲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 資料圖片