

晨光30年 供港奶源 國際品質

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

經濟新聞提要

- 倫港人幣業務可互補B2
- 無限QE 靠害全球B4
- 顧維軍出獄 喊冤籲重審B5
- 煤價併軌方案料年底出台B8

迎海料沽300伙李家誠打氣

呎價最高1.1萬 反應理想

蔡伯能炒舖3小時袋300萬

美國聯儲局再三放水，二線街舖瘋狂熱炒，尖沙咀半島中心地下G37號舖，面積約950平方呎，投資老手蔡伯能於昨午甫接手，在不消3句鐘內即以2900萬元「摸出」，帳面大賺300萬元，炒舖時薪百萬元，比「歌神」張學友巡迴演唱會的時薪還要高。

據消息人士指，資深投資者蔡伯能昨天以2600萬元，向全國政協委員兼遠成集團(00126)主席馬介璋或有關人士，購入半島中心地下G37號舖位後，旋即於3小時內極速把物業「摸出」，帳面大賺300萬元，賺幅高達11.5%。

據了解，該舖位面積約950平方呎，現時租客為快餐店，每月租金約2.9萬元，蔡氏購入物業後，旋即獲買家出價2900萬承接，新買家可享租金回報約1.2厘。而馬介璋則於1991年以約720萬元購入上址，持貨21年帳面賺約1880萬元。

若以蔡伯能3小時摸貨獲利300萬元計算，每小時速賺100萬元，不僅比普遍上市公司的執行董事時薪還要高，更較著名歌手演唱會酬勞吸引。據資料顯示，張學友的《1/2世紀演唱會》已歷時約1年半時間，觀眾人數突破200萬人次，估計每場歌酬約230萬元，即每小時約80萬元。

此外，消息人士透露，西環吉席街61號地舖，近日亦以1.1億元轉售，該物業現租客為權發飯店，地舖及閣樓面積均約7000平方呎，折合每呎售價約15714元，據資料，原業主於05年以約2850萬元購入上址舖位，帳面獲利約8150萬元，物業於7年間升值達2.9倍。

長實申請放寬紅磡住宅限制

長實(00001)於2010年投得的紅磡紅鸞道地皮，向城規會申請放寬住宅上蓋面積限制，由30%放寬至36%，以興建4幢28層高住宅和9幢3層高洋房，整個項目另設2層地庫，合共提供321伙。

該地皮規劃為「住宅(甲類)2」地帶，根據分區計劃大綱核准圖的註釋，在用地範圍內的任何新發展，住用上蓋面積上限為30%，非住用的上蓋面積上限為60%，但城規會可按個別發展的情況去考慮略為放寬有關限制。

申請人又指，該項目早於2010年批出建築圖則，若與已批圖則比較，現時的擬議申請可減少整體的上蓋面積覆蓋率，為了把住宅發展的配套設施也包括在住用上蓋面積計算之中，申請人遂提出放寬住用上蓋覆蓋率至36%。

資料顯示，長實於2010年以每呎地價9597元投得上址地皮後，項目獲批圖則，准建4幢28層住宅及9幢3層高洋房，整個項目另設2層地庫，總樓面39.6萬平方呎，住宅樓面逾36.5萬平方呎。

將軍澳地改劃數據中心

另外，為促進香港的數據中心發展，政府在2011至2012年度的施政報告中，提及將軍澳預留2公頃土地供數據中心發展，為配合首幅1公頃用地於明年推出競投，地政總署申請將將軍澳環保大道內1幅「政府、機構或社區(9)」地皮，擬議作資訊科技及電訊業(數據中心)，總樓面不逾47.36萬平方呎，地積比率4.3倍，建築物高度10層(包括1層地庫)，地盤綠化覆蓋率不少於20%，當中包括不少於10%在地面上。

同時，政府鼓勵工廈活化，大業主積極為工廈變身，其中，荃灣王子工業大廈再提改裝酒店的申請，提供454個房間。地盤位於荃灣沙嘴道368至370號，規劃為「綜合發展區(3)」地帶，現向城規會提出改劃為「商業(7)」用途，以計劃把24層高的工廈改裝為酒店發展。

◀長實紅磡紅鸞道地皮可建4幢28層住宅和9幢3層洋房

大嶼山地兩度試勾遭拒

樓市不斷升溫，各大中小型地產商積極吸地，離島「蚊型地」成為試勾熱門。據地政總署顯示，大嶼山長沙嶼南道1幅離島地皮，連續2個月獲財團試勾被拒。測量師指，該地皮比太古投得的2幅長沙用地更臨海，每呎估價約5500元。

兩度獲試勾的用地位於大嶼山長沙嶼南道，今年3月份起供市場申請試勾，佔地約1.54萬平方呎，可建樓面約6191平方呎，不可興建多於5幢樓高2層的住宅。

測量師表示，該地比太古投得的2幅長沙住宅地皮更臨海，投資潛力佳，每呎地價約5500元，估價約3100萬元。除太古外，信置(00083)在大嶼山亦持有土地儲備，加上項目投資門檻較低，故相信除了大型發展商外，私人投資者亦對該地皮有興趣。另外，據資料顯示，今年截至8月底，地政總署6度接獲勾地申請，其中5次涉及離島住宅用地。

啓德「樓換樓」補價14億

另外，行政會議去年底核准把啓德發展區1G1地盤，批予市建局發展「優質實用」單位，作「樓換樓」計劃，而市建局已完成有關用地的補地價，金額為14.0162億元。該地盤可提供約500伙單位，實用面積約400至650平方呎，預計可於2016年落成。在新《市區重建策略》公布後開展的重建項目，受影響的合乎資格的自住業主，均可選擇「樓換樓」安排。

馬鞍山迎海昨日開賣，遇上美國推出QE3、金管局收緊按揭，一放一收政策之下，迎海未受左右，大收旺場，可供發售的330伙中，首15分鐘便閃電沽逾100伙，料全晚沽逾90%，即約300伙。迎海報捷，恒地副主席李家誠更罕有落場打氣。不少買家認為收緊按揭無影響入市決定，但有準買家則慨嘆以後「為供樓要節衣縮食。」

本報記者 梁穎賢

迎海挾市價出擊，事前已預計銷情有望報捷，罕見落場為樓盤打氣的副主席李家誠，昨日更聯同合作夥伴新世界(00017)市務總監楊文，特意到場為林達民團隊激勵士氣。對於QE3及金管局出招，李家誠認為QE3心理上可刺激樓市，但政府同時相應地收緊銀行按揭成數，對穩定樓價有幫助，集團贊成政府做法。

龍門沽兩伙呎價屯門新高

新界兩盤開賣大戰打響，新地(00012)屯門龍門為「梁十招」後首個大型新盤，首批單位貴同區1倍銷情依然有價有量，昨日再沽兩伙，分別為2座高層G室及1座高層B室，呎價分別1萬及1.26萬元，又再創屯門紀錄；至於迎海挾上天下海舖天蓋地式宣傳造勢，形象成功「入屋」，昨日開賣撞正QE3及金管局收緊按揭，兩大利淡因素互相抵銷下，無損迎海銷情。

恒地營業部總經理林達民表示，迎海昨傍晚6時開始揀樓，在推售的330伙中，首15分鐘閃電沽逾100伙，反應極其踴躍，至晚上9時30分，售出近80%，最高成交呎價近1.1萬元，預計全晚可沽90%，即約297伙。初步買家以用家居多，初步甚少大手成交，暫時最大手為1名買家斥約2000萬元掃入3伙；買家亦多屬本地客，內地客佔比例不足5%。

迎海周末極大機會加推

林達民又稱，對於政府落實收緊第2套房借貸，屬針對性策略，對投資者或有影響，甚至有助提高用家及換樓人士的入市機會，有關政策有助樓市健康發展，集團未來推盤仍按正常程序，至於對迎海銷情仍不會動搖，仍然有信心1期928伙可於1月內「清袋」。

迎海挾市價出擊擊號召力強，連日來接獲逾千登記，昨日開買人頭湧湧，設於國際金融中心的售樓處簡直插針不入，現場處處見人海，排隊人龍更由商場內打蛇餅延至商場外，情況熾旺，不少買家早於3點抵達現場，人龍無會中斷過。俗稱街霸(在場兜客)的經紀通場飛，整個商場擠得水泄不通。

迎海至今共推出368伙，昨日可供發售的330伙平均呎價8500元。市場消息指，截至9時前約沽出140伙，繼1名買家掃入3伙外，再有1名買家掃入3座兩伙，涉資約1400萬元，估計買樓至凌晨可沽出90%，即約沽出297個單位。

加冕臺呎價2.2萬推41伙

發展商趁樓市火熱加快推盤，永泰(00369)日前推出預留試準水溫的西半山No.1加冕臺，昨晚突擊上載價單，首推41伙平均呎價2.22萬元，該批單位最快下周一發售，據悉其中30伙已於日前獲認頭。

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，首批推出41伙1房戶，呎價由2.06萬至2.7萬元，訂價894.6萬至1432.6萬元，面積391至564方呎，分布2至30樓，超過95%為19樓或以下單位，平均呎價約2.22萬元，該盤暫只提供建築期付款，首期20%於180日支付，餘款於2014年中物業落成時還清。

陳秀賢續稱，No.1加冕臺自命名以來，市場反應非常熱烈，接獲逾5000個查詢，當中涉及不少有興趣購買1層或以上的查詢。單位最快下周一開賣。

No.1加冕臺位於加冕臺1號，提供77個單位，包括72個420方呎至564方呎1房單位、3個391方呎至514方呎、連138方呎平台至289方呎的花園單位，以及2個頂層566方呎及703方呎連117方呎平台的特色單位。

加冕臺過去多日推出預留，市場消息指逾70%單位已獲預留，由於單位面積細售價吸引，吸引不少投資者掃貨，最少5宗掃入4伙或以上，最大宗涉資9000萬元掃9伙。

另外，嘉里建設(00683)市務總經理吳美珊表示，跑馬地紀雲峰8月至今售約18伙，套現5至6億元，尚餘約40伙，該盤不會因QE3加價。



迎海售樓處人頭湧湧，情況熾旺



▲李家誠(左)罕見親臨售樓處打氣，旁為林達民

買家：「買樓自住唔理得咁多」

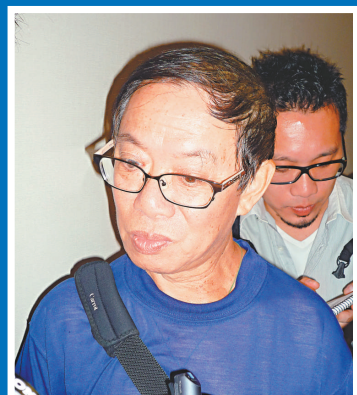
QE3及收緊按揭同日發生，迎海買家未及反應，不過大多數買家稱自住兼負擔力，影響不大。斥資500多萬元買入1伙兩房的張小姐表示，收緊按揭對其影響不大，計劃承辦70%按揭，入市前已經計掂數，即使政府再陸續出招控樓市，亦不擔心樓價下跌，因為自住根本無考慮過樓價升跌。

同樣斥約500萬元買入1伙兩房的方生，異口同聲表示政府收緊按揭無影響入市決定，況且買樓自住亦「唔理得咁多」，坦言無論政府「出咩咩」對佢無影響，因為本身負擔能力足夠。

計劃動用900多萬買入3房單位的郭生則稱，本身買樓自住並非炒賣，政府出招對其影響不大，至於會否因而殺錯良民打擊真正上車族，郭坦言要睇本身負擔及經濟能力，不過又發現現時樓價確實太貴，希望政府出招有效壓樓價，「政府唔做嘢，樓市會爆煲」。



陳生：日後會為供樓而節衣縮食。



方生：負擔能力夠，買樓自住也「唔理得咁多」。

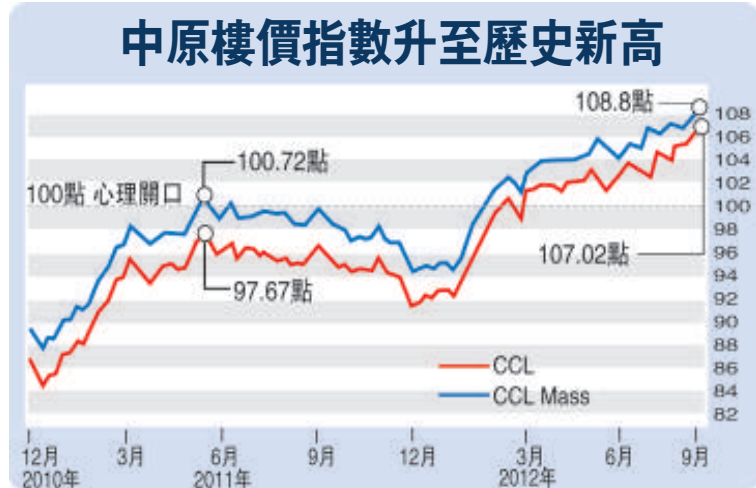


郭生：希望政府有效壓樓價，「政府唔做嘢，樓市會爆煲」。



張小姐：即使政府陸續出招控樓市，亦不擔心樓價跌

樓價指數見108點後市仍看升



美國再次放水救市，雖然市場預計QE3的威力將會遞減，但在長期超低息環境下，樓價仍會持續向上，中原地產預計，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL今年底可升至115點水平，比現時的108.8點歷史高位再升近6%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報108.8點，按周上升0.75%，該行早前預計CCL可達110點，現時距離目標只差1.2點，預計本月底便可達到該目標。

他指出，因本港樓市以用家為主，低息延至2015年，則有助本地樓市穩定發展，相信CCL繼續反覆向上，估計第四季可望升至115點水平。

值得注意的是，政府放寬白表居屋進入

居二市場的措施，刺激中小型住宅樓價急升，CCL Mass指數於過去8周累升5.53%，高於CCL累升的4.37%，同期新界西樓價累升7.83%，新界東累升6.16%，反觀港島區只累積上升3.75%。

另外，今年9月15日為全球金融海嘯4周年，據資料，08年9月金融海嘯爆發後，恒生指數下跌至09年2月的12811.57點谷底，而中原城市指數CCI的低位為08年12月的55.46點。

若把兩者同樣以按月低位開始計算，恒指迄今只累計上升61%至昨收市報20629點；反觀CCI則累升96.5%至今年9月估計的109點，顯示本港樓市的表現明顯跑贏股市。