

晨光30年
供港奶源 國際品質

大公

經濟

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

經濟新聞提要

- 尼克森 99%股東接納收購B2
- 西班牙有望下周求援B3
- QE撐不到樓市多久B4
- 洛鉅A股募資縮八成B6
- 京緊急叫停十宗地出讓B7

南豐3日6破頂冠港島東

太古單日添食4宗成交 杏花呎價升穿萬一



▲瓏門大3房示範單位，客飯廳連士多房和露台超過250方呎，相當寬敞

焦點新盤接踵登場，恒地（00012）夥新世界（00017）日前獲批售樓紙的大棠尚悅，擬定國慶假期出擊，售價參考屯門新盤；另新地（00016）屯門瓏門85伙今日開賣。

恒地營業部總經理林達民表示，尚悅已於前日取得售樓紙，該盤已部署成熟可隨時啓動銷售部署，有機會國慶前後開放示範單位，售價計劃參考屯門新盤，初步未定售價，同系大埔道曉尚137伙籌備下周開價。

林達民又稱，馬鞍山迎海保持每日沽出10多伙，至今累沽381伙套現23億元，平均呎價8500元，成交呎價及售價最高1.1萬及1230萬元，80%買家採用即供付款。該盤今日開賣44伙，其中32伙標準戶平均呎價8797元。另消息指該盤昨沽8伙。

此外，新地代理助理總經理放致遠表示，瓏門早前推出的85伙，將會分批於今日兩日開賣，已日前加推的62伙細3房延至最快下周一開賣，該批單位主要望內園，與早前推出的河景及公園景3房有7至8%折讓，主要反映景觀不同的因素，另該盤昨日開放923方呎示範單位。

另外，市場消息稱長實九龍塘瑤堡昨日再預留約4伙，包括低層G室1873方呎，以及中高層C室1673方呎，呎價分別1.72萬及1.75萬元，作價3221萬及近3000萬元，該盤累積預留超過11伙，平均呎價1.75萬至1.8萬元。

市場消息盛傳藝人張智霖以約1000萬元預留銅鑼灣曦峰低層A室，面積627方呎，呎價約1.7萬元。

又市場消息稱，沙田濠岸8號加推10伙3座A室4房雙套大宅應市，單位面積一律1663方呎，定價由1543.6萬至1701.1萬元，呎價由9282元至10229元，平均呎價為9894元，加價約3%。另該盤昨沽6伙，本月售逾50伙，呎價9000元至12000元。開售至今累售約740伙，套現66億元。

萬兆豐呎價9800元區內新高

住宅瘋價成交湧現，無額外印花稅限制的寫字樓市場高價成交亦接二連三。消息透露，觀塘萬兆豐中心一個高層單位，獲買家以呎價9800元承接，創區內分層商廈呎價新高；另灣仔富通中心高層全層則以該廈新高呎價1.41萬元易手。

市場消息指出，觀塘萬兆豐中心25樓C室，面積2480方呎，獲買家以2430.4萬元承接，成交呎價高達9800元。據悉，單位成交呎價創東九龍分層寫字樓新高，若連同特色單位計算，亦屬區內次高紀錄，僅次觀塘敬業街49號商廈頂層連平台單位，以該戶呎價1萬元計算，今次高價單位的呎價差距亦只有2%。單位上手業主在2010年以1624.4萬元購入單位，是次轉售帳面獲利806萬元，單位兩年升值五成。

另外，供應較短缺的港島區亦有高價成交，消息透露灣仔富通大廈30樓全層，面積6350方呎，以8953.5萬元成交，呎價約1.41萬元，料創該廈呎價新高。

舖市方面，炒家繼續密掃貨，資深投資者黃海明斥1680萬元，購入深水埗欽州街74A號地下3號舖；另資深張姓投資者亦以約2400萬元，購入土瓜灣北帝街59至65號地下B號舖。



▲萬兆豐中心由億京發展，項目在兩年前開售，近日一手單位已悉數沽出

鯽魚涌太古城旺場效應，港島東屋苑大爆發，坐擁無敵海景的柴灣杏花邨，躋身樓王行列，1伙東南大單邊全海景單位，剛以破盡屋苑呎價歷史的11186元稱王，直迫太古城；35年樓齡的南豐新邨極度誇張，最新呎價9325元再締新高，3日6破頂冠以破頂王之名；龍頭太古城行情看漲，昨單日再錄4宗成交，呎價清一色「萬萬聲」。

本報記者 梁穎賢

與 太古城只是三個港鐵站之隔，卻被視為二線屋苑的柴灣杏花邨終於抬頭，經過大半年的樓市狂潮，受太古城及居屋王康山花園連環破頂帶挈，終到該屋苑「威番次」誕樓王。屋苑單位22座高層08室970方呎，屬東南大單邊全海景樓王，放盤絕無僅有，業主僅放盤兩日，即獲買家以1085萬接貨，呎價11186元，屬屋苑史上最貴樓王，呎價更直迫太古城，為杏花邨寫下新一頁。業主2010年7月以860萬元買入，帳面賺225萬元，兩年升值26%。

南豐新邨可謂老而彌堅

頻頻破頂的南豐新邨，連日來不停自己刷新紀錄，最新8座中高層C室474方呎兩房戶，剛以442萬元易手，呎價9325元屬屋苑史上最高，業主2008年7月以285萬買入，帳面賺157萬元，升值56%。

樓齡35年的南豐新邨老而彌堅，堪稱樓市狂潮神話，單是過去3日6度破頂，獲冠名破頂王亦不為過，包括3座高層H室692方呎3房，成交價598萬元創屋苑歷史新高；5座474方呎低層F室，435萬元易手，呎價9177元創兩房戶新高。

太古城4交投呎價皆逾萬

此外，旺場場的太古城繼日前單日錄5交投後，成交繼續堅挺，昨單日再錄4宗成交，呎價更全部過萬元。中原地產首席分區經理張光耀表示，太古城表現持續出色，昨單日再錄4宗成交，呎價全部過萬元，包括南海閣中低層E室及中層C室，面積600及680呎，成交價683萬及710萬元，呎價11383及10441元；銀柏閣中低層G室1137方呎，成交價1500萬元，呎價13192元；以及銀星閣中高層H室843方呎，成交價970萬元，呎價11507元。

張光耀表示，相對旺市，太古城成交量僅屬九牛一毛，不過在政府實施SSD（額外印花稅）後，成交逐步疏落，加上現時整體放盤約700個，較SSD前每月保持1000個放盤明顯萎縮30%，最主要當中實盤可能只得10%至20%，盤源不足兼不少盤仍坐SSD監，



▲港鐵上蓋優質屋苑杏花邨呎價終抬頭，躋身樓王行列

故近年已甚少出現閒日有多宗成交的暢旺，事實上屋苑本月至今約只29宗成交，平均呎價超1.1萬元，相信樓價一浪高過一浪，以及政府實施第二套房政策下，交投難超上月的77宗。

綠楊新邨呎價見7780元

除港島東外，個別地區亦錄新高成交，中原地產

萬景峯分行經理陳麗嫦表示，荃灣高齡屋苑綠楊新邨也破完又破，S座極高層單位527方呎，兩房間隔連豪華裝修，單位屬單邊，景觀相當開揚，買家睇樓後愛不釋手，爽快扑槌以410萬元接貨，呎價7780元破盡屋苑紀錄。業主2010年4月以257萬元購入，持貨兩年多帳面獲利153萬元，單位升值近60%。綠楊新邨9月份至今錄得15宗成交，平均呎價6900元。

睇樓量終止4周連跌

美國QE3推出後住宅物業再成搶手貨，趁周末出動睇樓的準買家數目有所增加。利嘉閣數據顯示，港九新界各區預約睇樓量全面報升，本港50個指標屋苑錄得2605組預約睇樓客，按周回升5%，終止連續4星期跌勢。

二手市場氣氛因QE3推出明顯轉活，準買家趁周末出動睇樓，利嘉閣地產研究部指，全港50個指標屋苑共錄2605組客戶在周末預約參觀單位，較上星期增加5%，為連跌4星期後首次回升。該行又指換樓客睇樓意欲上升，今周換樓客比例為34.2%，較上星期升1.2個百分點。按地區劃分，港島、九龍及新界三區指標屋苑預約睇樓量全面報升，其中港島區9個

指標屋苑共有560組客戶預約在周末睇樓，按周增加6.7%，其中鯽魚涌太古城睇樓量急增近20%，鯽魚涌康怡花園、小西灣藍灣半島及鴨脷洲海怡半島睇樓人流則升7%至8%。

九龍區20個指標屋苑則有1035組客戶預約在周末睇樓，按周增加5.6%，其中藍田麗港城睇樓客量大增33%，紅磡黃埔花園、牛頭角淘大花園、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨預約睇樓客亦分別增加6%至10%。新界區方面，區內21個屋苑周末錄1010組準買家預約睇樓，按周升3.6%，其中沙田第一城、荃灣綠楊新邨、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣閣睇樓量增加8%至13%。

將軍澳限量地接8標書

發展商入標投地意欲未因市況轉旺明顯增加，將軍澳66C2區地皮獲8個財團入標競投，與對上一幅將軍澳地皮標書相若；入標財團亦與之前大同小異，新加入戰團的發展商有今財政年度首度競投將軍澳地皮的恒地（00012）及南豐。至於同日截標的坪洲東灣地皮，則僅獲3財團競投，反應冷淡。

長實新地新世界獨資投地

今個財政年度第三幅將軍澳區地皮昨正午截標，地政總署發言人表示，該幅位於將軍澳66C2區的地皮共接獲8份標書。換言之，較早前批出的將軍澳66D1區地皮多1份。

綜合現場所見及市場消息，今次入標地皮的財團與上次66D1區地皮大同小異，在區內擁多個項目的新地（00016）再度入標。另外，長實（00001）、新世界（00017）、信置（00083）、百利保（00617）、會德豐地產同樣再接再厲，連同今次地皮在內，在本財政年度已經第三次入標競投將軍澳區官地。值得一提的是，上次投得將軍澳66D1區地皮的嘉華（00173），今番未有再獨資競投，取而代之的是今年首度出手競投將軍澳地皮的恒地及南豐。

據悉在上述發展商中，至少長實、新地、新世界、百利保、會德豐地產是獨資競投項目。到場投地的百利保地產部總經理衛振聲直言，地皮位處無遮擋的臨海地段，加上發展密度較低，認為未來發展潛力較大；他又謂限量地有需求，不太擔心影響將來項目的吸引力。另會德豐地產物業估價及研究高級經理何偉錦稱，集團會獨資競投項目，而因地皮臨海，估計地價會較之前同區地皮為高。

坪洲地皮僅3標書遜預期

至於同日截標的坪洲東灣地皮，僅接獲3份標書，較之前截標的坪利路商住地皮，以及另一幅東灣地皮分別接8份及30份標書，今次市場反應算是相當冷淡。

已知有入標的發展商包括信置及畢架山苑，畢架山苑代表陳先生稱，該公司已非首次競投地皮，估計項目連地價總投資額約



▲南豐代表稱是次為公司今財年首度出擊 本報攝



▲會德豐代表稱地皮臨海關係地價會較高 本報攝



▲恒地代表稱會獨資競投項目 本報攝



▲新世界代表稱打算獨資發展物業 本報攝

兩幅昨日截標之地皮資料

地段編號	將軍澳市地段第117號	坪洲丈量約份地段第674號
地點	將軍澳第66C2區	坪洲東灣（B地盤）
用途	住宅（丙類）	住宅（丙類）
地皮面積	139,019方呎	19,160方呎
可建樓面面積	486,565方呎	14,372方呎
估計地價	2.04億至24.8億元	2,300萬至2,600萬元
估計樓面呎價	4,200至5,100元	1,600至1,800元

6000萬元。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張楚超認為，經過過往兩次招標後，坪洲地皮市價轉趨透明化，投機氣氛減弱，令標書數目減少。

資料顯示，將軍澳66C2區地皮可建樓面486565方呎，市場估值20.4億至24.8億元，樓面地價由4200至5100元；坪洲東灣地皮可建樓面則約14372方呎，估值介乎2300萬至2600萬元，樓面地價1600至1800元。