

晨光30年 供港奶源 國際品質

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

經濟新聞提要

- 富士高: 部件供不應求B3
- 軟庫買 Sprint 七成股權B4
- 全球股市三大隱憂B5
- 本港上月糧量跌2.4%B7
- 滬指下跌65% 虧損股民超八成...B8
- 出口提振 人幣新高破6.26B9

8 雄爭朗屏北 上蓋項目

市場調高估值至19億元

樓價急速向上，地產商群起搶地，規模不算大的西鐵朗屏（北）地皮昨天截標，吸引了大大小小8組財團爭奪，比8月「翻叮」的灣畔地皮還要多，反應踴躍。測量師稱，市況向好，近期多幅地皮均以高價成交，遂調高朗屏（北）估值至19億元，料每呎地價3200元。

鐵（00066）以西鐵代理人身份推出的朗屏（北）限呎及限量地，屬於西鐵沿線第6個推出的發展項目，受QE3推波助瀾，本港樓價不斷向上衝，發展商也積極搶地，16間已遞交意向書的財團中，多達8間入標，參與率達50%，比同屬西鐵沿線、今年8月份重推的荃灣西站五區灣畔的43%參與率（6份標書）理想，標書數目與今年初推出的荃灣西站五區城畔看齊。

麗新加入角逐

該項目規模不算龐大，所以除了大型地產商外，不少中小型財團亦加入戰團。已確認入標的地產商，包括已摘掉前元朗郎屏地皮的長實（00001）、區內「大地主」新地（00016）和新世界（00017），還有中海外（00688）、會德豐地產、恒地（00012）、嘉華國際（00173）及今年轉趨積極的麗新發展（00488）。

新世界物業發展高級經理葉慧怡遞交標書後說，集團看好元朗區發展前景，認為朗屏（北）項目符合公司發展方向，遂以獨資方式入標競投，被問到朗屏（北）地皮有不少發展限制，必須實而不華及限呎等，她指入標地價已反映有關限制因素。

會德豐物業估價及研究高級經理何偉錦則表示，朗屏（北）位於西鐵沿線，交通便利，所以集團以獨資方式入標，雖然用地鄰近工業區，而且同區供應愈來愈多，但相信對項目影響不大，而投標地價亦會反映有關因素。

嘉華國際地產發展總經理尹紫薇於

遞交標書後亦指，朗屏（北）項目位置理想，遂決定入標競投，但不願透露是否獨資參與。此外，新地回應查詢時指集團以獨資方式入標。

建832住宅單位

西鐵朗屏站（北）地盤鄰近東頭工業區，總樓面達52.3萬方呎，可以興建約832伙住宅單位，其中75%（624伙）實用面積必須少於538方呎，項目可望明年動工，預計2017年至2018年落成。測量師對地皮估值介乎15.7億至19億元，每呎地價約3000至3600元，預計除了大型財團外，中小型發展商亦可冒納，測量師預料地皮可獲中型至大型財團競逐，反應熱烈。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，同屬西鐵沿線的荃灣西站五區灣畔，早前獲發展商以每呎地價約4300元高價投得，對朗屏（北）有一定的指標性，所以調高地皮估值12.5%至每呎3600元，地價升至18.9億元。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，雖然朗屏（北）位於東頭工業區附近，位置不及前元朗郎地皮，但項目規模不算龐大，迎合中小型發展商冒納，令招標反應理想，他估計項目每呎地價約3200元，估值約16.77億元。

美聯測量師行董事林子彬表示，朗屏（北）接獲8份標書，反映發展商對後市具信心，在QE3的帶動下，該行料地皮估值達19億元，每呎地價約3600元。他又謂，新界西北區物業受歡迎程度已隨着交通網絡改善不斷上升，而且鐵路沿線項目向來深受市場人士歡迎，故發展商亦積極吸納相關地皮。



西鐵元朗朗屏站北地盤

朗屏站（北）項目資料

地段編號	元朗市地段第513號
用途	非工業用途（不包括貨倉、加油站和酒店）
地皮面積（平方呎）	約10.4萬
地積比率	5倍
可建樓面（平方呎）	約52.39萬
估計每呎地價（元）	約3000至3600
估計地價（億元）	約15.72至19
標書數量	8份
入標地產商	長實、新地、新世界、中海外、會德豐地產、恒地、嘉華國際及麗新發展

上季補地價金額58億

政府加快補地價處理，地政總署公布，今年第3季錄17宗補地價個案，涉及補地價金額58.7億元，而上月錄得的大額補地價為會德豐油塘東源街5號，補地價約5.6億元，平均每呎樓面補地價約2256元。地政總署在今年第3季共註冊了14宗契約修訂及3宗換地個案，其中7宗為技術

性的契約修訂，並不涉及補地價金額。而上述土地交易所獲得的地價收入共約58.7億元。

今年8月份錄得的補地價個案中，以會德豐旗下油塘東源街5號較矚目，涉及金額約5.6423億元，若以項目總樓面約25萬方呎計，平均每呎補地價約2256元。發

展商早前透露，項目提供250伙，面積約700至1000方呎，計劃2年後推出市場。

此外，財團積極試勾離島蚊型地，今年9月份再錄1宗試勾失敗個案，該地皮為8月份被試勾的大嶼山住宅用地。

同時，上月有2宗全幢工廠改裝簽訂特別豁免書，物業均位於觀塘區，其中觀塘偉業街164號改裝酒店，另觀塘偉業街213號則提供食肆、辦公室、私人會所及商店用途。



中小樓價首三季升23%

金管局收緊按揭，但受措施影響較微的中小型住宅樓價，繼續上揚。物業顧問戴德梁行指出，今年首3季中小型住宅樓價按年上升23.9%，估計年底前最多仍有5%升幅。

低息環境下樓價持續上揚，戴德梁行香港董事總經理暨北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，今年首9個月本港整體中小型住宅價格按年上升23.9%。不過，首9個月整體豪宅價格按年升幅只有5.6%，陶汝鴻解釋，主要原因是當局收緊按揭等措施，對豪宅市場影響較大，令投資者對中小型住宅興趣增加，為該類物業價格帶來不小升幅。

陶汝鴻表示，年初至今的中小型住宅樓價升幅，較該行在年中預測最多15%至20%。他預期，今年年底前樓價仍將錄得0至5%升幅，至於明年上半年樓價升幅則介乎5%至8%。

成交量方面，陶汝鴻稱，今年第三季物業成交量平均約每月1萬宗，屬預期上限，相信原因是不少買家認為置業可抗通脹。

不過他亦指出，本港樓市有制衡因素，包括環球經濟環境仍然不明朗。他未有評論現時本港樓市是否有泡沫出現，但認為2015年息口有機會上升，買家入市時宜小心。

另外，該行中國投資部董事總經理葉國平表示，第三季寫字樓市場成交宗數與第二季相若，但分層寫字樓成交金額由第二季24.32億元升至第三季34.65億元。他補充，第三季寫字樓成交多為非甲級寫字樓或非核心區商廈。

首都兩房呎價6598

樓價狂升，造就不少坐艇艇大翻身，一度淪為重災區的日出康城首都，終有出頭天，1伙兩房剛以450萬元易手，呎價6598元創同類戶型新高，業主賺34%。

日出康城本月至今暫錄約15宗成交，包括首都6座高層RC室682方呎兩房，座向東南方，享開揚翠綠山景，剛以450萬元易手，呎價6598元屬屋苑兩房戶新高。買家見樓價越升越高，遂堅決拍板買入自用。原業主2010年8月以335萬元買入，持貨逾2年帳面獲利115萬元，升值34.3%。

首都連環錄成交兼賺錢，市場消息稱，3座高層RB室686方呎，早前以420萬元易手，呎價6122元，業主08年3月1手380萬元買入，4年僅漲價40萬元，賺幅10.5%，完全跑輸通脹。

另有消息傳天水圍栢翠豪園2座中層B室666方呎，以3434萬元易手，成交價破同類戶型新高，呎價5450元；業主07年以175萬購入，帳面賺96%。

摸出觀塘商廈 120天賺1380萬

東九龍商廈熱炒，市場消息指出，觀塘皇廷廣場26樓全層以約1.08億元摸出，為該廈過去1個月第三宗全層成交，原業主持貨不足4個月（約120天）速賺1380萬元，升值15%。

市場消息透露，觀塘皇廷廣場26樓全層，面積12682方呎，新近以呎價8500元摸出，涉資約1.08億元，原業主在今年6月才以9400萬元購入單位，持貨不到4個月已賺約1380萬元，升值15%。資料顯示，連同今次成交在內，皇廷廣場在過去1個月已錄得多達3宗全層成交，之前易手的樓層包括16樓及27樓全層，每層涉資均逾1億元。

另外，港島區亦錄得多宗商廈成交，消息指灣仔海外信託銀行大廈24樓全層，面積7344方呎，

以約1億元成交，呎價達13616元，料創該廈新高，原業主持貨1年多賺1700萬元，升值兩成。另同區海港中心26樓01室，面積1222方呎，以呎價2.2萬元易手，涉資2688.4萬元。

港置旺舖營業董事林偉文透露，投資者蔡志忠剛以6580萬元，摸出西灣河街82至84號海寧大廈地下B及C舖，舖位面積4000方呎，呎價16450元。蔡氏持貨僅3個月，帳面獲利900萬元，升值16%。另外，市場亦錄得德元舖位成交，消息稱，尖沙咀加拿分道4B至6H號集友大廈地下5（6B）號地舖，面積1200方呎，新近以1.15億元成交，呎價高達95833元。原業主在2010年11月以9400萬元購入上址，持貨近兩年，帳面獲利2100萬元，賺幅22%。

上環服務式住宅月租2.9萬

市場對服務式住宅需求殷切，樂聲置業旗下上環服務式住宅項目99 Bonham近日開始軟銷。項目客房面積全屬開放式間隔，面積540至600方呎，單位月租2.9萬元起。

近年積極發展服務式住宅的樂聲置業再有新項目登場。樂聲置業董事總經理李本智表示，旗下第5間服務式住宅、位於上環文咸東街99號「99 Bonham」近日開始軟銷，單位月租2.9萬元起，平均租金則為3萬元。李本智稱，今年旗下服務式住宅項目租金升幅約5%，估計明年升幅亦會相若。他透露，公司位於同區皇后大道中194號服務式住宅，料可於下年落成；旗下南區大潭道45號項目正安排入則，料可在2013年底至2014年初取得滿意紙，暫時仍未決定會將項目出售或收租。

海桃灣天池屋半億沽締新高



►海桃灣天池屋半億沽出

全城缺盤，南豐惜售多年的奧運站海桃灣天池屋終名花有主，內地客以半億元承接，呎價25566元，售價及呎價均一舉打破項目新高，尚餘4伙特色意向呎價2萬元。

南豐地產部副總經理黎學良表示，海桃灣唯一1個有泳池的特色戶，新近獲內地客承接，為1座54A室天池屋，面積1987方呎，附建233方呎平台及421方呎天台，連1個車位以5080萬元售出，呎價25566元，售價及呎價同時破該廈紀錄；該盤2座60A室連按摩池單位，面積1762方呎，早前以3935萬元沽出，呎價2.23萬元，該盤尚餘4伙特色戶待售。

市場消息稱，海桃灣尚餘4伙特色戶面積1338至1607方呎，全部連天台，意向呎價2萬元，最低消息2676萬元，到價即沽。

黎學良續指，旗下東涌住宅已申請預售，冀明年上半年開賣，區內二手表現大勇，售價將參考港鐵上蓋物業；另系內跑馬地雲暉大廈A座推售以來沽出4伙，新近包括兩伙低層，售價5840萬及5730萬元，面積2468方呎，呎價2.3萬元，呎價最高為高層2號室售7540萬元，呎價3萬元。

市場消息透露，永泰（00369）西半山懿峰高層B室1888方呎，以5600萬元沽出，呎價2.95萬元。

恒地（00012）夥新世界（00017）的元朗大棠路尚悅，昨日推介1樓花園平台大宅及頂層平台大宅戶型，分別13及11伙。恒地營業部總經理林達民預計，1樓連平台花園大宅呎價必過萬元，單位面積約1200至1946方呎；另頂層連天台單位未定意向價，不排除該些特色戶會於首批發售，樓書今日上載網頁，有機同時簽發銷售委託，周內開價，最快月底開價，設於尖沙咀美麗華商場示範單位，鑑定明日優先開放予恒地會員參觀，周末正式對外開放。另項目天池屋已接獲20個查詢。

信置（00083）白石角天賦海灣及溢明銷情凌厲，昨日再沽7伙，即日加推5伙，包括7座17A室頂層天際花園大宅2006方呎，另有1403方呎天台，呎價14417元。營業部聯席董事田兆源表示，項目銷情理熾熱，溢明餘貨有加價空間。另指天賦海灣即供折扣額由5%縮至4%。

英皇集團執行董事張炳強表示，西環住宅項目預計明年第2季開賣，提供125伙，標準戶面積約800至逾2000方呎，意向呎價2.3萬至2.4萬元；特色戶面積約4000至5000方呎，呎價預計3萬元。張續稱，集團今年賣樓近50伙，套現6至7億元，來自九龍城御太子31伙，尚餘5伙或考慮加價10%以上推售。