大公經濟
TEL：2575 7181
FAX：2572 5593
E-mail：tkpjj@takungpao.com.hk

經濟新聞提要

■領匯分派創上市新高 …… B12
■港交所賺10億跌19%勝預期… B13
■地價堅挺 樓價難跌…… B14
■券商融資業務或大解禁 …… B16
■內地航運業今年加薪8.3%…… B17
■官方謀救光伏業 保大棄小…… B18

長實29億高價奪馬鞍山地

樓面價5160元 貼近同區二手樓宇

政府「雙辣招」無礙發展商高價搶地，長實（00001）繼早前高價投得荃灣西站5區灣畔項目後，再以29.01億元投得馬鞍山落禾沙彩沙街地皮，樓面地價高達5160元，直逼同區二手樓價，成為馬鞍山新地王，成價之高令人驚詫。有業界估計，項目將來開售呎價可達1萬元水平。

本報記者 陸香明

兩幅限量住宅地在政府出招陰霾下開標，雖然不少發展商揚言會減價投地，但最終成交價之高令市場側目。其中，長實擊敗原先獲看高一線的恒地（00012）及新世界（00017）財團，以29.01億元投得落禾沙彩沙街地皮，樓面地價高達5160元。

今次賣地的「麵粉價」，直逼區內部分二手屋苑的「麵包價」。據了解，同區由長實發展、在2000年入伙的翠擁華庭，近月平均成交呎價僅6000多元，個別單位更低至每方呎5500元或以下。

長實執行董事吳佳慶稱，該地皮環境優美，按現時設計圖則，所有單位均可享海景。她續謂，地皮毗鄰馬鐵烏溪沙站，是次造價非常合理。

同區地價3年升六成

雖然長實指造價合理，但其樓面地價不但較市場預期上限高7%，亦同時創下馬鞍山區賣地呎價最貴紀錄。另恒地在2009年10月接納落禾沙項目（即現時迎海）的補地價金額爲95.9695億元，每方呎樓面地價僅3253元，事隔剛剛3年，同區地價已升近六成。

長實近期多次以進取價格投地，例如在今年8月新特首上場後不久，以96.31億元投得荃灣西站五區灣畔項目，樓面呎價4309元，超出市場預期。

高緯大中華區評值及資訊部董事張翹楚稱，今次落禾沙地皮成交價超出預期，相信與發展商看好該區交通改善有關。他指出，將來港鐵沙中線通車後，由馬鞍山一帶往返港島區的交通將大大改善，屆時料可吸引一些原先認爲該區偏遠的市民遷入。張氏又估計，物業開售時呎價有機會接近1萬元水平。

景觀好 吸引力大增

另有測量師認爲，成交價高與地皮景觀有關。美聯測量師行董事林子彬指，將軍澳及落禾沙項目均屬優質海景地皮，相信是發展商積極入標的原因。他認爲是次成交價反映政府早前出招對發展商出價的影響，較市場預期爲低，發展商對後市仍具信心。中原測量師行估價部執行董事張競達亦指今次造價合理，反映新措施下發展商仍以市價積極增加土地儲備。

資料顯示，落禾沙彩沙街地皮佔地155002方呎，總樓面562171方呎，單位數目須介乎440至463伙。

3年斥420億購地

長實（00001）賣樓向來以貨如輪轉見稱，吸納土地儲備態度亦見積極。據統計，長實在過去3年間，合共斥資至少420億元投得多幅官地、港鐵（00066）及市建局項目，涉及樓面逾578萬方呎。

長實自金融海嘯後開始積極買地。據統計顯示，連同今次投得的落禾沙彩沙街地皮，長實自2010年至今已投得12幅住宅地皮或住宅項目，涉及總樓面578.5733萬方呎。當中，單是9幅政府推出拍賣或招標的官地，涉資已多達326.012億元，其中涉資最大的地皮，爲2011年6月長實在拍賣場上投得的半山波老道豪宅地皮，金額達116.5億元。

至於上次投得的荃灣西站五區灣畔，則爲長實近3年唯一投得的鐵路上蓋項目，亦爲期內長實購入樓面最大的地皮。

另外，長實近年亦積極競投市建局重建項目，包括在2010年1月投得市建局荔枝角道／桂林街／醫局街重建項目，以及在今年8月投得市建局卑利街／嘉咸街地盤B，兩個項目涉及樓面逾50萬方呎。

兩幅地皮資料

細項	將軍澳第66D2區	落禾沙地皮
地皮面積(方呎)	160965	155002
地積比率(倍)	3.5	3.63
可建樓面面積(方呎)	563377	562171
住宅單位數量(伙)	600至630	440至463
成交價(元)	25.45億	29.01億
每方呎樓面地價(元)	4517	5160

2010年以來長實購入地皮資料

批出月份	地區	地皮	成交價(億元)
2010年1月	深水埗	市建局荔枝角道、桂林街和醫局街重建項目	不適用
2010年8月	紅磡	紅磡灣填海區D1地盤	35.10
2010年8月	九龍城	亞皆老街204號地皮	41.00
2011年3月	元朗	前元朗邨地皮	24.10
2011年5月	元朗	牛潭尾地皮	6.62
2011年6月	半山	波老道地皮	116.5
2011年6月	元朗	屏山屏葵路地皮	3.00
2011年6月	紅磡	利工街地皮	8.01
2011年8月	北角	油街地皮	62.67
2012年4月	中環	卑利街、嘉咸街地盤B	不適用
2012年8月	荃灣	荃灣西站五區灣畔項目	96.31
2012年11月	馬鞍山	落禾沙彩沙街地皮	29.01

將軍澳68A1招標

政府銳意增加住宅供應，推出招標的新地皮亦接二連三。將軍澳第68A1區（**見上圖**）及九龍官涌街兩幅住宅地皮本周五起招標，市場估計將軍澳地皮樓面地價將與剛開標的66D2區相若，每方呎約4500元。

本周五再有兩幅住宅用地招標，地皮包括將軍澳第68A1區及九龍官涌街，截標日期爲下月7日。其中規模較大的地皮爲將軍澳第68A1區地皮，地皮面積171890方呎，總樓面429725方呎，地皮設限量條款，住宅單位總數不可少於400伙。中原測量師行執行董事張競達表示，該地屬臨海限量地，相信可吸引發展商積極入標。他續謂，參考剛開標的第66D2區地皮，每方呎樓面地價由4700元調低至4500元，估值約19.3億元，減幅4.3%。

官涌街地同於周五起招標

至於另一幅九龍官涌街地皮，地皮佔地僅2917方呎，以地積比率約8.4倍計算，估計可建樓面面積約24503方呎。張競達指，該地皮爲政府本季唯一一幅推出招標的市區地皮，加上地皮規模不大，入場門檻較低兼不設限量條款，商業樓面面積所佔的比例亦算高，相信可吸引中小型發展商入標競投，故維持其估值爲2.1億元，每方呎樓面地價8000元。美聯測量師行董事林子彬則稱，地皮估值1.54億元，樓面地價約每方呎6300元，料除吸引中小型發展商競投外，亦可能有投資者入標。

新地25億再奪將軍澳地

將軍澳66區大地主新地（00016），以大熱姿態擊敗6個對手，以25.45億元奪得將軍澳66D2限量地，平均每呎樓面地價4517元屬預期之內，呎價屬區內第3貴，上址爲新地過去兩年第4幅投得的將軍澳地皮，版圖越擴越大。發展商預計總投資額達60億元。

地皮總投資額料60億

新地副董事總經理雷霆表示，上址鄰近港鐵站及屬臨海靚地，非常優質，如同系的天晉1期，相信新項目可吸納不少同區及港島東客戶，料地皮總投資額達60億元，每呎樓面建築費約1萬元。

上址每呎樓面地價4517元，屬將軍澳第3貴地皮，較上次嘉華夥信置投得的66C2地皮低約4%，另比集團於2010年投得的市中心66B1區即天晉Ⅱ用地，每呎地價4628元低約2.4%。

新地銳意拓展將軍澳王國，於區內已擁有多個合資及獨資項目，包括將軍澳中心、將軍澳廣場、維景灣畔、清水灣半島及東港城等，新近有價量齊備的天晉1期，而即將開賣的天晉Ⅱ，呎價有可能再創將軍澳新高。

新地過去3年在將軍澳開疆闢土，行動從未停過，連同天晉Ⅱ、66A區以及66C1在內共購入4幅地皮，進一步擴大壯闊河山，雖然早前失掉66B2、66D1及66C2三幅住宅地，令其在該區的王國缺乏完整性，但未來尚有6幅住宅地皮排隊出柙，估計最少涉及4000伙，只要新地取得其中2至3幅地皮，勢坐穩大地主之位，區內樓價的高低，完全由新地主宰。

將軍澳第66D2區地皮佔地160965方呎，可建總樓面563377方呎，須興建600至630個單位，以每呎建築費高達1萬元計，未來3年落成後物業每呎售價將高達1.5萬元，現時將軍澳指標屋苑二手呎價普遍介乎7000至8000元（不計日出康城），同系即將開賣的天晉Ⅱ，過千呎大戶意向呎價高達1.4萬元。

太古城有單位減價12%

「雙辣招」震散二手市場，龍頭屋苑太古城有業主按捺不住，大減90萬元以760萬元沽出南海閣單位，減幅近12%，是近兩年來減幅最大的屋苑；另荔枝角美孚新邨成交「吞蛋」7日後終於「開齋」。

太古城交投拉鋸，終有業主肯讓步減價破僵局。中原地產太古城齊宮閣高級分行經理陳彪表示，太古城南海閣中層F室701方呎兩房，望向南園景，且裝修精美。原業主最初開價850萬元，出招後市況死靜，肯讓步減至770萬元，卒獲買家問盤後再議價拍板，以760萬元連約沽，前後減幅達11.8%，呎價約10842元，屬屋苑今月第2宗成交。有經紀表示，上述單位屬太古城近兩年劈得最勁個案。

美孚新邨成交「開齋」

此外，「守齋」7日的美孚新邨終於打開成交之門。中原地產西九龍美孚萬事達第三分行經理梁植霖表示，美孚新邨2期吉利徑15號高層B室774方呎兩房，享內園景，以495萬元沽出，呎價6395元。業主1984年以32萬元入市，帳面獲利463萬元，單位升值約14.5倍。

內地客付468萬BSD買名鑄

政府企圖以買家印花稅(BSD)阻嚇內地客買港樓，可是出招以來連錄內地客入市個案，新近更有豪客付近468萬元BSD，買入尖沙咀豪宅名鑄，是出招以來最大宗打稅個案，單是稅項已夠買元朗新盤1伙兩房戶。

政府實施「雙辣招」以來，新盤及二手均錄內地客BSD入市成交，對上一次有內地客付110萬元印花稅買入黃大仙單位，不足一周，再有內地客食得「辣」，豪付468萬元買入新世界（00017）旗下尖沙咀名鑄1伙1500方呎單位。

消息指，內地客落實買入50樓J室1570方呎，作價3115.8萬元，呎價19846元，買家需付稅467.37萬元，屬出招後最大宗打稅成交，連同樓價及4.25%釐印費，總開支超過3700萬元。單是買家印花稅便高達近468萬元，足夠買尚悅603方呎兩房。

此外，新世界夥恒地（00012）的尚悅及馬鞍山迎海，昨日不約而同加推60伙及20伙，平均呎價7121及1.06萬元。

而置地大坑上林重新包裝吸引內地客，兩個向來送車位及釐印的複式單位，聲稱非本地客購買有7%折扣，實情是將送車位及釐印優惠折實樓價，等同減7%。該兩單位分別是1座36及37樓複式及2座66B連傢俬裝修單位，呎價2.6萬及2.43萬元。

單偉豹4.3億買入雋寧閣

據土地註冊處資料顯示，路勁基建（01098）主席單偉豹作價4.3億元，向恒地（00012）主席李兆基家族或相關人士，購入九龍塘喇沙利道25號雋寧閣，每方呎樓面地價約20244元。

物業曾於2010年以3億元放售，一直未獲承接，叫價更隨市況轉旺大幅調高50%至4.5億元，去年中更透過暗標放售，直至最近才被單偉豹「相中」，物業持貨36年升逾209倍。上蓋物業已經清拆，地盤以現況交易，項目地盤面積約13467方呎，以地積比率1.8倍計，可建樓面約24241方呎。

南豐會德豐齊拆售車位

新盤成交近癱瘓，發展商繼續起哄賣車位。市場消息，南豐及會德豐地產也趁熱鬧，南豐拆售鯽魚涌南豐新邨約80個車位，售價介乎55萬至70萬元；會德豐地產則拆售一籃子車位，售價由40萬至80萬元不等。

市場消息，資深投資者動用7500萬元狂掃北角中心121個車位，平均每個作價62.5萬元。

市場消息指，「雙辣招」後新盤成交近乎癱瘓，資金全面轉炒非住宅物業，入場門檻低的車位，即成投資者新寵，過去一周掀炒車位熱潮，發展商亦陸續拆售車位。

據悉，南豐及會德豐地產也加入散車位行列，前者拆售南豐新邨約80個車位，每個售價約55至70萬元，全部連租約，月租約1700至1900元，回報約3厘。

會德豐地產則拆售一籃子車位，包括半山The Babington、沙田聚龍居、青山公路翠濤居、荃灣One Midtown及葵涌都會坊等，涉及約130個車位，售價介乎40萬至80萬元。

另方面，新世界早前拆售的一籃子車位，據消息指已沽出65個。

宏基資本大廈新價9046元

另外，宏基資本（02288）公布旗下觀塘宏基資本大廈最後10層單位價單，平均呎價高達9046元。價單顯示，每層面積介乎12007至12195方呎，訂價9756萬至1.2024億元不等。其中26樓呎價達1萬元，爲項目最貴，較之前已開價的27樓貴逾一成。此外，消息指觀塘敬業街49號15樓全層，以呎價9637易手，涉資6080萬元，8個月升值34%。