

經濟新聞提要

■全球併購資產16萬億跌2% …… B2

■穆迪警告美降級壓力未除 …… B3

■樓市陰乾 新盤受壓 …… B4

■港女首獲遠洋船長資格 …… B8

■非製造業PMI連升三月 …… B9

大公報 經濟

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

銅鑼灣商廈4.6萬呎 尖咀商場300舖位 兩商業項目單日套逾30億

工商舖物業狂潮未見減退，市場昨有兩個商業零售項目拆售，單日極速套現逾25億元。其中，金朝陽（00878）銅鑼灣銀座座式商廈THE SHARP樓花，僅數小時已獲買家一掃而空29層樓面，涉資15億元。大部分買家原先均為住宅投資者，當中頂層單位搶高至呎價4.8萬元成交，預料為全港最貴銀座座式商廈。另尖沙咀首都廣場亦在1日間沽出逾300個舖位，涉逾15億元。

本報記者 陸香明

金朝陽旗下銅鑼灣雲東街銀座座式商廈THE SHARP昨日下午正式開售，短短數小時內，共29層可售樓面悉數獲買家迅速承接。

金朝陽執行董事陳慧芬表示，29層樓面建築面積平均呎價為33576元，全盤套現逾15億元，當中最高頂層單位以呎價4.81萬元沽出，成交價8047.13萬元，為全盤最貴。據悉，該層單位呎價亦創下全港銀座座式商廈新高，貴過不少非核心區的舖位，而今次該廈成交呎價亦較上月易手的銅鑼灣開平道Cubus全幢高出35%。

THE SHARP傳即買即放

據了解，項目以全層形式拆售，標準樓層每層建築面積1580方呎，呎價由3萬至3.5萬元不等。至於頂層單位面積則為1673方呎，兼連686方呎天台。消息稱，該層單位獲多組買家洽購，發展商以競價形式出售物業，有指頂層買家為周啓邦夫人周譚月清，惟消息未能證實。市場估計，金朝陽賣出29層樓面合共套現多達15億元。

市場消息透露，發展商昨日中午才向代理正式簡介物業資料，但單位仍在短時間內獲買家一掃而空，與住宅投資者大舉入市有關。據統計，該廈共29層樓面中，合共有多達25層由地產代理的住宅部促成，佔整體成交逾八成。



▲THE SHARP為雲東街首個可供拆售的零售項目，且屬遠期樓花，在2015年中才入伙

本報攝

業內人士指出，客源分布反映在政府出招後，資金轉向不受政府出招限制的物業。另新盤及二手成交量在低位徘徊，一衆住宅部代理亦棄守「本業」，轉為落力推銷非住宅物業。另有代理指出，項目屬遠期樓花，在2015年中才入伙，不少投資者期望可在入伙成交前撈獲獲利，事實上，有傳個別買家「即買即放」，已加價一成放盤。

銀座商廈拆售有價有市

資料顯示，THE SHARP為雲東街首個可供

拆售的零售項目，項目共有32層，總樓面4.6萬方呎。早前發展商指會保留地舖，以及1至2樓作收租用途，暫時未安排預租舖位。

據悉，近期已有不少商廈業主將旗下銀座座式商廈拆售，例如資本策略（00497）在去年底斥8.3億元向德祥地產（00199）購入旺角彌敦道703至705號全幢商廈，之後隨即拆售，單是樓上舖已套現6億元，估計連同地舖可賺1.7億元或兩成。另資深投資者廖偉麟亦將尖沙咀厚福街商廈H8再拆售，全盤套現8.218億元，較入價高23%。

全年註冊價量97年後次高

政府去年連環出招下，整體註冊量未受太大衝擊，代理資料顯示，去年整體樓宇註冊量錄得11.5萬宗，按年升6.2%並連續6年逾10萬宗；涉及金額6539億元按年升11.2%，為97年後次高。

香港置業高級執行董事伍創業表示，整體樓市受去年底「雙辣招」影響回軟，惟去年全年整體註冊登記仍錄得升幅；據最新土地註冊處資料顯示，去年整體物業（包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）買賣註冊宗數共錄115533宗，較2011年的108814宗按年上升6.2%，更連續6年錄得逾10萬宗註冊紀錄。涉及登記金額升幅更突出，去年整體物業註冊金額再度超越6500億元，錄得6539.6億元，按年升11.2%，註冊金額更為1997年後第二個高位。

備受「雙辣招」打擊，去年11月開始住宅交投近乎癱瘓，大市幾乎由工商物業及車位撐起，造就該類非住宅物業註冊量表現標青，註冊量按年升42.3%錄得最大按年升幅，註冊金額亦按年升逾35%。與此同時，該年度非住宅物業註冊量及金額同創多年高位，註冊量共錄32389宗，創97年後新高；而註冊金額更創96年有紀錄以來新高，共錄約1987.5億元，因而帶動本年度整體物業註冊金額升幅跑贏大市。

至於住宅註冊方面，一手註冊雖錄按年升幅，惟二手註冊量未能與大市同步，去年全年二手註冊量共錄70183宗，按年下跌6.7%之外，更創2003年後新低；惟其註冊金額仍然錄按年升幅，錄約3230億元，按年微升約1%。

居屋買賣價按年升15.4%

政府去年公布容許白表人士今年起免補價購買二手居屋，促使居屋造價率先炒起，創減基層用家入市機會，令去年居屋二手買賣一落千丈，全年登記量萎縮至貼近03年「沙士」年水平。據土地註冊處資料，全港去年只錄6535宗二手居屋買賣登記，按年再減3%，創下近9年新低，不過成交價則每宗按年升15.4%。

不過，鑑於去年整體居屋樓價大幅飆升，帶挈去年居屋成交總值逆市倒升12%至約160.95億元。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年每宗居屋二手買賣平均成交金額約246.29萬元，較2011年的213.37萬元上升15.4%，反映樓價急升強勁，削弱基層市民失去購買居屋自住的機會。

回顧各類樓價分類，細價及高價居屋二手買賣表現「兩極」。數據顯示，價值200萬元以下的物業成交報跌，買賣登記量由2011年的3075宗，銳減41%至11年的1814宗；至於200萬元或以上的物業登記宗數則「背馳」報升，其中價值400萬元或以上的單位買賣表現最標青，登記量按年大增1.32倍至190宗，增幅最大。此外，300萬至400萬元之間的單位買賣登記宗數，亦按月增加1.15倍，由11年的557宗增加至2012年的1199宗。

十大活躍成交居屋中，佔6個登記量報跌，減幅由3%至15%不等，其中沙田穗禾苑去年僅錄161宗買賣登記，按年減少15%，跌幅最顯著；此外，熱門居屋屯門兆康苑及九龍灣麗晶花園的買賣登記量，按年亦分別下跌3%及7%。不過，去年十大熱門居屋中，所有屋苑造價悉數上升，屯門兆康苑的實用面積呎價更按年漲35%，升幅勝過不少私人屋苑。

周滿傑認為，受制政府「雙辣招」以及政策干預風險提升，導致客源減少及相關流轉轉弱影響，明年住宅勢將陷入拉鋸悶局，加上今年私宅新盤供應增加及「置安心」綠悠雅苑單位登場，分散二手購買力，預期今年居屋二手交投將會繼續滑落，估計減幅多於10%。

天晉II多種付款法今公布

新地（000016）今年重頭巨獻之一的將軍澳天晉II逐步駛入開賣直路，今日將公布多元化的付款辦法，設於國際金融中心（IFC）9樓的展銷廳今日正式對外開放。

新地副董事總經理雷霆表示，天晉II鐵定最遲周日或之前開價，繼續採用慣有的建築及實用面積同時報價陳述，並率先於今日公布付款方法。

此外，天晉至尊建築面積1200方呎（實用面積約943方呎）4房戶昨日優先向傳媒開放，該類單位主要吸引區內外的換樓人士，新地代理助理總經理陳漢麟表示，該單位客飯廳面積逾300方呎，主人套房面積逾200方呎；單位樓面至樓面高度為約3.12米，該類單位更特別首度引入連接廚房的「休閒用餐區」，附送高級雲石餐枱組合，而廚房則以德國頂尖品牌豪裝，估計較標準戶最少貴30%。連帶屋內豪華裝修，天晉至尊用近1000萬元裝身，該個示範單位會於稍後時間開放，設於同廈9樓的展銷廳則會於今日正式對外開放。

陳漢麟又稱，該盤自去年10月路演至今已收到接近約5萬個查詢；另有約5個查詢2A座頂層特色戶天池屋。

太古城實用率高交投飆40%

全城二手樓今年起以實用面積計價，加上「雙辣招」威力漸褪，促使高實用藍籌屋苑鯉魚涌太古城，本月短短首3天已錄7宗買賣，比上月同期5宗大升40%。

中原地產分行經理王秀芬表示，今年起以實用面積報價後，太古城挾高實用率的優勢，大受準買家歡迎，本月首3天，太古城已錄7宗二手買賣，比上月同期5宗上升40%。現時屋苑建築面積平均呎價10932元，比上月約1.15萬元下跌，原因是本月以2房單位主導，本月實用面積計平均呎價則12496元。

太古城最新成交為鳳山閣低層F室，單位實用面積582方呎，建築面積675方呎，屬2房間隔，望街景及球場景，現交吉以660萬元易手，建築面積呎價約9778元，屬市場價，實用面積呎價為1.13萬元。原業主於1991年以157萬元購入物業，帳面獲利503萬元，單位升值達3.2倍。

此外，「雙辣招」威力漸褪，準買家擔心「小陽春」後樓價更貴，近月爭相趕上車，屯門怡峰園單日已錄2宗成交。中原地產助理區域營業經理劉月華稱，近期屯門細價樓成交暢旺，不少用家見樓價有升無跌，擔心農曆新年後樓價更高，紛紛加快入市步伐，其中怡峰園於元旦日連錄2宗成交，已平了上月全月2宗的數量。

其中，怡峰園5座高層D室，建築面積618方呎，實用面積526方呎，享內園及泳池景，成交價313萬元，建築呎價5065元，實用呎價5951元。

買家為用家，原業主於1998年以301萬元買入上址，帳面獲利12萬元。同日亦錄得3座中層B室成交，建築面積771方呎，實用面積659方呎，成交價398萬元，建築呎價5162元，實用呎價6039元。買家亦為用家，原業主於1998年以235.5萬元買入上址，帳面獲利162.5萬元。

同時，在「置安心」青衣綠悠雅苑推出及白表免補地價購居屋措施下，青衣二手市場回暖。中原地產高級分行經理陳輝麟表示，青衣指標屋苑盈翠半島本月首2天已錄2宗成交，其中3A座極高層H室，建築面積649方呎，實用面積518方呎，附裝修，以603萬元獲區內租客買入，建築呎價9168元，實用呎價11486元。

據了解，原業主於2008年5月以388萬元買入上址，現轉手帳面獲利207萬元，單位4年多升值53%。同時，盈翠半島6座高層H室亦告易手，單位建築面積655方呎，實用面積518方呎，附裝修，以603萬元獲用家購入，建築呎價9206元，實用呎價1.16萬元。原業主持貨11年帳面獲利318萬元。

置安心帶挈 青怡2房破紀錄

受「置安心」及白表免補地價購居屋措施刺激，近日細價樓破頂潮此起彼落，其中青衣青怡花園一個2房戶，以呎價7523元沽，締屋苑歷史高峰；屯門居屋兆邦苑有2房戶亦以196萬元連地價賣出，破盡歷史紀錄；而交投向來疏落的將軍澳公屋景林邨一個中層單位則以220萬元沽出，平了最高紀錄。



▲青衣青怡花園一個2房戶以建築呎價7523元沽出，創屋苑新高

呎價7523元，打破了去年錄得的7300元紀錄，創屋苑新高，若以實用面積計呎價更達9475元。據了解，原業主於2010年以約197萬元購入上述物業，帳面獲利128萬元，物業升值近65%。

公屋景松樓實積價6304元

一直交投疏落的將軍澳公屋景林邨，甫踏入2013年已錄買賣。世紀21物業（將軍澳）董事總經理鄭志輝表示，景林邨景松樓中層單位，建築面積420方呎，以220萬元易手，造價平了該屋苑景棉樓高層戶去年創下的220萬元歷史紀錄，單位建築呎價5238元，若以實用面積349方呎計，呎價則達6304元。

受白表客免補地價購居屋措施刺激，居屋價格也愈升愈竄。中原地產分行經理鄭家進表示，屯門單幢居屋兆邦苑高層C室，建築面積496方呎，實用面積376方呎，2房間隔，近日連地價以196萬元易手，創該廈新高，建築呎價則達3952元。據了解，買家見屯門區200萬元以下居屋買少見少，決定加快入市自住，而原業主於91年以27.35萬元以綠表形式買入上址。

二手氣氛回暖，私樓亦愈搶愈貴，多個屋苑頻頻破頂。美聯物業高級

營業經理陳國志表示，火炭御龍山1座高層C室，建築面積717方呎，實用面積515方呎，以688萬元易手，折合建築面積呎價9595元，創屋苑2房新高，實用呎價則達1.34萬元。原業主於2009年以609萬元購入上址，帳面賺79萬元。

世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角英皇道單幢樓東寶大廈中層A室，面積411方呎，實用面積335方呎，獲區內用家以408萬元承接，呎價9927元，創該廈歷史新高，若以實用面積計呎價則達1.21萬元。原業主於02年底以119.5萬元買入上址，帳面大賺288.5萬元。

九龍塘陶源複式造價破頂

此外，受到中海外（00688）九龍塘苑開賣在即刺激，九龍塘豪宅亦不斷破頂。香港置業營業經理余振樑表示，九龍塘陶源複式單位，望鯉魚門海景，屬4房間隔，建築面積2868方呎，連291呎平台及2個車位，以4800萬元沽出，折合呎價16736元，無論造價或呎價俱創屋苑歷史新高，若以實用面積2228方呎計呎價更達21544元。原業主於2004年以2708萬元購入上址，帳面大賺2092萬元。