

大公經濟

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

經濟新聞提要

- 銀河證券擬AH同步上市 B2
- PMI連續3月高於50 B3
- 美國可能提早退市 B4
- 波音交付量601架贏空巴 B6
- A股開門紅 盤中震盪加劇 B8
- 百城房價連升七月 B9

唱高開「筭」低意向價三成 天晉Ⅱ開售每呎8149元

買家印花稅（BSD）效應令發展商開價收斂。2013年新盤頭炮新地（00016）將軍澳天晉Ⅱ昨突擊開價，首批50伙4房至尊單位建築面積平均呎價10688元（實用面積呎價13581元），較吹風價1.5萬元大幅低近30%極度震撼，折實所有回贈呎價低見8149元貼近市場水平，與出招前同系瓏門伙伙貴絕屯門大相徑庭，市場人士表示，該盤呎價最低近8200元，極具叫座力，雖然伙伙過千萬元，兼缺乏內地及公司客撐場，已足以號召換樓及投資客爭崩頭，有望打響今年頭炮。 本報記者 梁穎賢

一直預告最遲周日開價的天晉Ⅱ，新地（00016）副董事總經理雷霆前日張揚只會公布付款辦法下，卻炮製驚喜突擊開價。受「雙辣招」累及，新地早前已開腔表明因應政府出招調整推盤策略，首要任務是收窄售價差距，新地並非「得把口」坐言起行，向來唱高開高的新地一反傳統，來個反高潮唱高開「筭」，天晉Ⅱ開價相當震撼。

形容「買家頂級開心價」

天晉Ⅱ首批推出50伙4房至尊單位，分布2A座及3A座5至32樓的中低層，面積介乎1153至1200方呎，訂價1201.49萬至1824.62萬元，實用面積平均呎價13581元，建築面積呎價介乎10097至1.46萬元，平均呎價10688元貼近市場水平，並較吹風價1.5萬元動低近30%。該批50伙當中包括4伙連平台的特色戶，分別為2B座32B、3A座32B、2A座5A及2A座5B室，訂價1279.63萬至1824.62萬元，呎價最高1.46萬元。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，天晉Ⅱ為買家提供建築期付款及最高25%二按即供付款計劃。建築期付款買家若提早還款最多可獲6%樓價折扣；而即供二按因應借貸成數而定，若二按借15%可回贈樓價的4.68%，借足25%回贈則減少至3.38%。

今批4房單位全部包送1個價值138萬元車位，買家可選擇折現，而新地會會員額額外有3%樓價折扣，倘若同時選用建築期付款並提早至簽臨約120日內還款，可獲6%樓價回贈，若以最平售價的2A座6A室為例，訂價1201.49萬元，折實上述所有優惠後訂價低至969.69萬元，呎價低見8149元，甚至平過同區二手屋苑，天晉Ⅱ附近二手平均呎價約介乎7500至8100元，而1期成交不多，至今只得4宗，全屬樓花轉讓。

天晉Ⅱ開價吸引，雷霆索性以「買家頂級開心價」形容，對於首批呎價較吹風價大幅折讓，雷霆解釋，現時樓市已由用家及換樓人士主導，希望首批單位優惠用家及換樓客，強調加推單位必有超過10%加價空間，並對銷情充滿信心。

被問及與1期至尊4房單位的差幅，雷霆強調兩期的隔格及座向不盡相同，絕不能直接比較。又稱該批單位最快下周中開賣，開賣前夕仍會馬不停蹄推廣宣傳。

首批50伙料本地客可消化

翻查天晉1期至尊4房單位，建築面積一律1668方呎，戶戶向海，故呎價最高一度創出1.8萬元，即使日前成交的1伙中層，呎價也高達1.52萬元，與今批最貴的1萬元（不計特色戶），相差一大截，不過天晉Ⅱ景觀與1期也差一截，今批單位無海景，全望天晉1期及寶盈花園樓景，並座向西北，景觀絕對遜於1期，鑑於景觀的不同，今批單位售價純反映這些因素，不代表今批單位有減價。

市場消息稱，新地仍未決定開賣方法，只交帶經紀盡量「做功夫」撈客。經紀表示，雖然天晉Ⅱ伙伙過千萬，並非一般買家可以負擔，不過將軍澳及東九龍區市民承擔力驚人，相信單靠本地薑已足以消化該50個單位。與此同時，雷霆賣樓部署向來由貴賣到平、由高賣到低，相信稍後推出的細面積單位，呎價有驚喜，勢必搶樓。



▲雷霆（左）稱天晉Ⅱ加推必有10%加價空間，旁為陳漢麟

港島新界東樓價創新高

市場逐漸消化政府措施，各區樓價繼續搶高。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）連升4周，最新報115.78點，按周升1.23%。其中港島、新界東及新界西樓價均已返回出招後的高位，港



▲港島及新界東樓價指數創歷史新高

島及新界東樓價更創歷史新高。

政府推出雙辣招，但供求失衡下各區樓價仍再創新高。中原研究部高級聯席董事黃良昇表示，本周指數主要反映政府出招後第七周的樓價，各區樓價全面報升。CCL按周升1.23%，報115.78點，連續上升4星期。他認為，數據反映政府打壓樓市，只短暫妨礙樓價升勢，現樓價有跡象重拾升軌。

其中，港島、新界東及新界西樓價已重返政府出招前水平，較之前高出0.8%至1.16%不等。兩區樓價更升破頂，港島及新界東指數分別升0.56%及0.96%，最新報125.7及114.30點，創下歷史新高。總結2012年全年，CCL的1年間升19.75%，升幅較2011年升9.37%擴大。

樓市氣氛好轉，睇樓客數量亦略為增加，中原十大屋苑周末錄得970組預約睇樓客，按周升4.3%。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，聖誕及新年長假完結，買賣雙方外遊完畢回港，放盤稍增間接刺激準買家睇樓意欲上升。他續謂，本港利好樓市因素不變，低息環境持續，中細價物業仍然是上車客及用家首選，預計該類物業交投表現將造好。

事實上，細價樓業主叫價仍見進取，向來是上車盤集中地的天水圍嘉湖山莊，目前建築面積平均叫價已達4450元。中原助理區域營業經理王樹明表示，叫價較上周錄得約6%升幅，業主提供的議價空間亦不大，另屋苑本周預約睇樓量為120組，與上周相若。



天晉Ⅱ付款辦法	
建築期	樓價15%於臨約120日內分期繳付，85%可於賣方發出成交通知書14日內付清，倘若提早於簽臨約後120日至390日內還款，可獲6%-1.5%樓價回贈
即供二按	首期10%簽臨約時支付，餘款90%於100日內或賣方發出成交通知書10日內付清，以較早者為準
	（a）借貸15%二按可獲樓價4.68%回贈
	（b）借貸25%二按可獲樓價3.38%回贈
最高25%二按，首兩年息口為H（拆息）+0.7厘，其後全期P（最優惠利率）+1厘	

天晉Ⅱ附近二手造價	
屋苑	平均呎價（元）
將軍澳中心	8100
將軍澳廣場	7600
君傲灣	7500
維景灣畔	8300
天晉1期	至尊4房1手價約1.2萬至1.8萬

太古城實積呎價見1.85萬

實用面積計價令屋苑呎價無所遁形，以實用高見稱的港島龍頭屋苑鯉魚涌太古城無有怕，更連環錄成交，市場消息稱，春櫻閣頂層複式剛以1657萬元沽出，建築面積呎價1.46萬元，實用面積呎價則達1.85萬元，以實用計呎價冠絕太古城。

該名消息人士稱，太古城春櫻閣頂層連天台複式F室，建築面積1137方呎，實用面積897方呎，剛以1657萬元易手，建築面積呎價1.46萬元，實用面積呎價1.85萬元，以實用面積呎價計，則貴絕太古城。業主2002年約453萬入，勁賺1204萬或1.66倍。

東亞港灣兩單位沽5334萬

樓市氣氛回暖，近月妙風未算熾熱的寫字樓市場，有投資者仍能順利摸出單位獲利。市場消息指出，資深投資者「摸王」黎汝遠剛摸出灣仔東亞銀行港灣中心兩個單位，套現5334萬元，升值11%。

市場消息稱，灣仔東亞銀行港灣中心10樓02及03室，面積3556方呎，新近以5334萬元摸出，成交呎價1.5萬元。據悉，「摸王」黎汝遠在去年5月斥1.2262億元購入10樓全層樓面，當時呎價約1.35萬元，其後再分成4組單位出售，以今次成交價計算，升值11%。



▲大昌集團執行董事李永修表示，西貢區住宅供應比沙田九肚少，吸引公司垂青 本報攝



▲A&F執行董事李英豪表示，歐美市道沉寂，今市場上多了不少外資基金進駐香港 本報攝

豪宅看俏 兩地勁收24標書

政府推出買家印花稅（BSD）後首次招標的2幅豪宅地皮，似乎未受新措施影響，兩地合共勁獲24份標書，其中九肚豪宅地更獲私募基金競投，為上月佐敦「炙地」後，再有基金高調來港搶地。

地產界人士分析認為，歐美經濟疲弱，外資紛紛轉戰香港，惟BSD令住宅炒賣及舊樓收購成本增加，預料基金轉戰中小型官地將成趨勢。

雖然BSD措施令豪宅承接力轉弱，但地產商對本港豪宅前景仍然看俏，昨天截標的九肚第56A區（B1）地皮，吸引

10間財團競逐，成績跟去年8月批出的同區B3及B4地皮看齊，惟較去年5月由資本策略投得的區內地皮共16標書遜色。

基金捲土重來爭九肚地

當中，已奪得九肚B3及B4地盤的永泰（00369）和萬泰再度組財團參戰；而長實（00001）、新地（00016）、信置（00083）、新世界（00017）、會德豐地產、嘉華（00173）及百利保（00617）等投地常客亦有競逐；就連外資亦有地參與，勢與一眾「本地薑」搶地。

九肚西貢兩地皮資料						
地皮位置	用途	可建樓面（方呎）	估計樓面呎價	估值	標書數目	部分入標發展商
沙田九肚第56A區（B1）	住宅（丙類）	14.2萬	約9000元至1萬元	12.8億至14.2億元	10份	百利保、新地、A&F、嘉華、長實、信置、新世界、會地、永泰夥萬泰財團
西貢沙角尾	住宅（丙類）	24.9萬	約4000至9000元	10億至22.42億元	14份	嘉里、麗新、英皇、富豪、大昌、新地、嘉華、長實、信置、新世界、會地、永泰

A&F CAPITAL MANAGEMENT執行董事李英豪表示，公司屬東南亞資金背景的基金，有見歐美地產市道持續沉寂，令市場上多了不少外資基金進駐東南亞和香港市場，公司今次已非首度在港競投官地，對上一幅出手入標的是淺水灣道豪宅地皮，惟最終敗北，今次遂再出手競逐九肚用地。

李英豪又謂，雖然政府推出BSD措施打沉豪宅，但今次截標的九肚地皮位於區內最頂端位置，加上一幅出手入標的是淺水灣道豪宅地皮，惟最終敗北，今次遂再出手競逐九肚用地。

沙田九肚B1地皮位於九肚山山頂，景觀優越，可建樓面約14.2萬方呎，測量師估值介乎12.82億至14.2億之間，每呎地價約9000至1萬元，比去年區內2幅批出地皮保守，原因是受到早前推出的BSD措施影響，令豪宅承接力轉弱。

西貢限量地爆冷接14標書

至於另一幅同日截標的西貢沙角尾「限量」地，爆冷勁獲14標書，反應熾熱，除了長實、信置、新世界、會德豐

地產、新地、嘉里（00683），以及永泰夥嘉里（00683）財團外，因地皮發展規模適中，故獲得不少中小型地產商垂青，包括大昌集團（00088）、英皇（00163）、富豪酒店（00078）、嘉華，以及麗新（00488）夥資本策略。

去年已摘下淺水灣道近110號用地的地大昌，集團執行董事李永修表示，西貢地皮旺中帶靜，不但鄰近西貢市中心，更享郊區寧靜，可打進洋房及低密度豪宅，且西貢供應比九肚少，公司遂以獨資方式競投，被問到BSD措施，他不諱言會影響出價，但長遠看好樓市前景。

麗新發展副總裁潘銳民表示，公司今次與資本策略旗下向家生活合資競投西貢地皮，各佔一半權益，該地位置方便，地盤剪裁布局較多發揮，雖然BSD出招令市況已經轉慢，但預期今年上半年樓價仍會平穩發展。

英皇地產部高級物業主任施穎怡則指出，公司以獨資方式入標，該地皮鄰近西貢市中心，周邊設施配套完善，可以發展洋房及分層住宅，配合公司未來發展，而BSD因素已在出價上反映。

西貢沙尾角地皮面積約16.6萬方呎，可建樓面約24.9萬方呎，最少須建240伙，建築物高限約8層，測量師估值10億至22.42億元，樓面呎價4000至9000元。