

## CCL處高位樓價橫行

政府連環出手頓時急凍樓市，最新預約睇樓量劇跌6.6%；另反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報121.64點，按周升0.05%，反映新春前成交轉淡，樓價橫行。

利嘉閣指出，政府上周再次出招，急凍樓市氣氛，買家普遍預期樓價下調選擇轉買為租，不僅引致指標屋苑周末預約睇樓客量滑落，而且，租客睇樓比例則顯著攀升，情況近年罕見。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有2110組客戶預約周末參觀單位，較上周末減少6.6%。客源方面，「雙倍印花稅」推出後，投資者睇樓意欲驟降，睇樓客參觀覽盤比例按周大減近4個百分點至14.9%，反觀，用家轉投租賃陣營者愈來愈多，租客比例因此急增7.2個百分點至31.7%的偏高水平。

本周中原地產10大屋苑周六、日預約睇樓量錄得815組，按周下跌5.8%。只有沙田第一城的睇樓量錄得升幅，其他9大屋苑之睇樓氣氛僅持平或明顯轉弱。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府上星期推出雙倍印花稅等新措施壓市，為市場增加不明朗因素，加上歐美財政問題浮現，經濟表現疲弱，買家對後市轉趨觀望，入市態度變得保守，預計樓市短期內將呈膠着局面。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報121.64點，按周上升0.05%。反映臨近新春長假期前，樓市成交大減，影響樓價短暫在高位橫行。2013年2月23日雙倍印花稅生效，對樓價的影響，有待2013年3月下旬公布的CCL開始反映。

## 投資者擬拆售泉章居舊舖

雖然工商舖市場氣氛一般，但部分投資者仍有意拆售大額商場物業。消息稱，內地的資深投資者劉軍，擬拆售銅鑼灣泉章居舊舖址，市場估計訂價會較同區銅鑼灣地帶略低。

市場消息透露，內地建築商劉軍有意拆售銅鑼灣波斯富街108至120號寶樂大樓泉章居舊舖址，面積約2.3萬方呎，初步打算拆分成200個舖位出售，每個面積約100方呎。市場人士估計，舖位訂價可能較華置(00127)正在拆售的銅鑼灣地帶略低，入場費有望低於1000萬元。

據了解，雖然工商舖市場氣氛偏淡，但工商舖物業不需要繳交買家印花稅，故仍有一定吸引力。消息稱，中環蘭桂坊8至11號3樓1至3號舖，2700方呎，以5748萬元成交，呎價21289元，新買家有傳為住宅客。

此外，資深投資者物流張持有的屯門虹橋酒樓舖址，1樓部分將分別租予超級市場及火鍋店，面積分別為1萬及6000方呎，月租26.8萬及16.8萬元。地舖1300方呎則正在招租，有點心店正在洽租，意向租金5萬元。據悉，物流張在去年以1億元以交吉形式購入物業，上手業主為虹橋酒樓的有關人士。

## 將中兩房呎價12258元創新高

政府辣招增供應雙管齊下，將軍澳中心兩房實用呎價12258元仍能創兩房戶新高。

中原地產將軍澳維景灣畔分行經理伍錦基表示，將軍澳中心1座高層A室，建築面積617方呎，實用面積465方呎，兩房兩廁，新近獲買家以570萬元承接，建築面積平均呎價9238元，實用呎價則12258元，創屋苑兩房戶新高。據了解，業主2002年6月以206.1萬元買入，持貨近11年，帳面獲利363.9萬元，升值近1.8倍。屋苑上月全月錄得11宗交投，平均實用呎價達10883元。

# 劉鑾雄重建天價屋

## 深水灣道3號料成全港最貴洋房

超級豪宅地段靚地難求，華置(00127)主席劉鑾雄早年以天價購入的南區深水灣道3號洋房，獲屋宇署批出建築圖則，可興建1幢3層高、另連低層地下的住宅，總樓面8156方呎。市場估計，重建工程可望在年底現有租約期滿後開始，劉鑾雄或其家人將來有機會遷入自住，成為全港最貴洋房的真正主人。

本報記者 陸香明

近年城中富豪紛紛購入貴價屋地興建大屋，屋宇署資料顯示，由華置主席劉鑾雄持有的深水灣道3號，已獲批興建一幢樓高3層、另連1層低層地下的住宅，面積約8156方呎。

### 華置8.888億購入

資料顯示，上址現時為LYNX HILL，早在1964年入伙，香港賽馬會在2011年放售物業，最終由華置以8.888億元購入，以舊有物業總樓面約8730方呎計算，呎價高達101810元，成為本港，甚至亞洲區最貴洋房。其後華置再以總代價9.268億元，將物業轉售予劉鑾雄私人持有。

當年物業成交時，上手業主已經將物業租出，每月租金47萬元，按首次購入價計算，回報低至只有0.64厘。因此當時市場已經盛傳，劉鑾雄醉翁之意不在酒，並非購入上址作投資用途，實際上是打算重建物業自用。

據悉，物業租約期至今年12月底屆滿，現時屋宇署已批出建築圖則，相信重建工程可以在租客遷出後立即開始。

業界相信，劉鑾雄或其家人有機會在大宅落成後遷入自住，成為該幢全港最貴洋房的真正主人。資料顯示，劉鑾雄現時居於渣甸山白建時道12號，該廈面積達14854方呎。

### 上月共批16份圖則

另外，屋宇署稱，上月合共批出16份建築圖則，當中有8份為住宅

或商住項目，商業及工業項目各有兩份。其中，規劃較大的有資本策略(00497)九肚56A區項目，將興建18幢兩層高，以及兩幢3層高住宅，另有1座機房，全部建在1層地庫之上，整個項目住宅樓面50375方呎。

此外，雅居樂(03383)副主席陳卓賢以私人名義投得的西貢碧沙路地皮，則獲批興建5幢兩層高及3幢3層高的住宅，另設1座兩層高的會所等，總樓面32998方呎。

港島區方面，堅尼地城南里有兩個項目獲批，其中華置南里1至3號項目獲批興建1幢28層商住樓，住宅及商業樓面面積分別為31767及6316方呎。

新世界(00017)南里4至14號則可興建1幢22層高商住物業，另有1層低層地下，住宅及商業分別有39260及2149方呎，據悉，項目已命名為Eight South Lane。

### 私樓落成僅203伙

另一方面，上月全港只有3個私樓項目落成，共涉203伙，伙數按月減近94%，包括鯉魚門Ocean One、何文田Kadoorie Hill及汀九金臻。至於動工數字方面，上月共有6個私樓項目動工，共有828伙，伙數較多的項目包括元朗沙浦項目1期，提供504伙，另房協長沙灣喜盈亦有130伙。利嘉閣研究部主管周滿傑估計，今年私樓落成量大約只有1.3萬伙，雖然按年增加28%，但仍不足應付每年2萬伙的市場自然需求，估計今年住宅單位供不應求的情況仍然持續。



▲香港賽馬會在2011年以8.888億元將深水灣道3號售予華置，華置其後再將物業「平手」轉售給劉鑾雄(右小圖)

### 上月新批圖則項目

物業	座數(座)	最高樓高(層)	住宅樓面(方呎)	非住宅樓面(方呎)	業主
深水灣道3號住宅項目	1	3*	8,156	---	華置主席劉鑾雄
九肚56A區住宅項目	21	3#	50,375	---	資本策略
西貢碧沙路住宅項目	10	3	32,998	---	雅居樂副主席陳卓賢
堅尼地城南里1至3號商住項目	1	28	31,767	6,316	華置
堅尼地城南里4至14號商住項目	1	22*	39,260	2,149	新世界

\*建於1層低層地下之上  
#建於1層地庫之上

## 新農動力具環保概念 與歐洲廠商合作具吸引

新股市場熱潮湧動，市傳作為內地領先獨立品牌汽車發動機生產商之一的新農動力(新股編號:01148)國際配售反應熱烈，獲得多家長線基金、機構投資者以及高淨值個人投資者的捧場，已錄得超額認購。市場人士認為，新農動力為近年來少有的高度市場化的新股，機構投資者的熱烈反應顯示出對公司投資價值的認可，也反應出新股市場的回暖。新農動力將於下周二(3月5日)完成公開發售。

### 與歐洲廠商合作有「賣點」

新農動力是國內獨立品牌發動機行業中成長最快的製造商之一，主要客戶包括華晨中國、華晨集團、鄭州日產、廈門金龍及廣汽長豐。董事長兼執行董事吳小安在周三舉行的新聞發布會上表示，目前公司有15條生產線，預計今年發動機的產能可達至30萬台。財務總監徐炳初預料，今年及2014年的資本開支分別為人民幣3.9億元及2億多元。

2012年12月12日，新農與一家歐洲領先乘用車製造商及華晨寶馬汽車訂立發動機組裝許可協議及相關協議，授權新農製造該歐洲乘用車製造商的一款先進發動機。根據協議，該歐洲乘用車製造商允許新農運用其技術製造發動機，並會為新農提供相關技術顧問服務。市場人士認為，新農的這條發動

機生產線為公司的股票增添了不少「賣點」，因為該線預計14年投入生產，年產能將達到50,000台。此外，由於該新產品是用寶馬技術生產的高端新產品，屆時產品售價可望大幅提高。

### 具環保概念有吸引

新農開發的產品中，多數產品的標準高於當前國家強制標準水平。新農還計劃在三年內推出5款產品，所有這些產品都符合國四或國五排放標準，以及第三階段燃油消耗限額。有分析人士指出，受國內政策及油價的雙重推動，市場更加青睞低排放、高燃油效率及高可靠性的發動機，而隨着內地人口不斷增長及城鎮化的發展，汽車的需求日益增加，汽車發動機潛力很大。新農動力着重研發，除了對現有產品進行改進，亦開發新型節能環保產品，因此在未來公司業務發展可看高一線。

新農動力共計發售3.134億股，招股價2.2至2.8元，集資額最多8.78億元，每手1000股，入場費2828.22元，未行使綠鞋的情形下，預測其2012年市盈率為7.7倍至9.8倍。若行使綠鞋，公司將允許承銷商出售更多股份以滿足需求，集資額最多可達到1.3億美金。據招股書披露，公司擬將集資額約65%用作擴大產能；24%用於新產品開發活動；11%用作建設成都的研發中心。



左起：副總經理賴勇先生、財務總監徐炳初先生、董事長兼執行董事吳小安先生、行政總裁兼執行董事王運先生、高級副總裁李昌震先生

## 逸峯月中開賣

未來土地供應源源不絕，發展商全速「起筷」，剛於前日新鮮批准預售的香港小輪(00050)粉嶺逸峯，樓盤圖則及簡介資料陸續於市場滲透，最快周一上載樓書，翌日開示範單位，月中開賣。

市場消息稱，該盤由恒地負責銷售、小輪持有的粉嶺逸峯，預售樓花同意書剛於前日獲批後，發展商二話不說連隨展開銷售大計，昨日即向代理簡介樓盤細節及推盤部署，並向代理派發圖則及資料。

據資料顯示，346至417方呎的開放式單位只得54伙，佔7.4%；535至681方呎的兩房戶有459伙，佔63%；約827至1021方呎的細3房及大3房戶共189伙，佔26%，另行政樓層及特色單位則有26伙，面積由523至1747方呎。每呎管理費2.3元，預計項目總值超過30億元。

市場消息指出，該盤暫定最快下周一上載樓書，下周二開放示範單位，示範單位將設於尖沙咀美麗華商場3樓，包括1個裝修示範單位及1個標準示範單位，隨後即開價，料月中開賣，市場料入場費低於400萬元。

### 內地客買溢玥繳稅240萬

此外，市場另有消息謂，信置(00083)白石角溢玥錄內地客入貨，11座中層B室，建築面積1162方呎，獲內地客1071.3萬元買入，建築呎價9220元，實用呎價11904元，需繳付15%買家印花稅(BSD)及雙重印花稅(DSB)，總涉及240萬元。該盤已累沽逾430伙，標準單位佔逾90%，套現逾55億元。

## 將軍澳屯門兩地料值逾22億

政府「辣招」及掌控賣地主導權，意味未來供應勢持續增加，連帶效應有測量師調低4月5日截標的將軍澳及屯門地皮估值，兩地調低約5%，預料兩地共值約逾22億元。

本財年2幅壓軸招標的將軍澳第65C1區及屯門虎地富盛街住宅地皮，昨日招標，4月5日截標。將軍澳地皮面積149856方呎，可建總樓面約569459方呎，指定作住宅丙類用途，附帶限量條款，住宅單位總數不得少於655個。

中原專業服務公司總裁黎堅輝表示，將軍澳第65C1區地皮景觀比早前區內數幅臨海地皮較為遜色，



▲逸峯下周開放示範單位

另遠展深水埗晉嶺前日起委託代理自行收票，登記費用15萬元，有意短期內極速開價，該盤示範單位設於銅鑼灣伊利沙伯大廈，正在趕工搭建，跟足指引各搭建1伙交樓標準及連裝修單位，料項目最快3月推售。

又附帶單位數量限制，預計發展商投地態度會轉趨保守，加上毗鄰兩幅地皮亦將於年內推出招標，未來區內地皮供應充足，因此調整該地皮每呎樓面地價至3800元，若以3.8倍地積比率計算，估值約21.6億元，較早前調低5%。

屯門市地皮面積34154方呎，劃作丁類住宅用途，可建總樓面13660方呎。黎堅輝稱，受政府上周加辣影響，大市交投氣氛放慢，觀望氣氛即時轉濃，加上早前天榮站上蓋項目未有接獲標書，預計亦會影響發展商對屯門虎地住宅地皮之競投意欲，故將其每呎樓面地價3500元調低至3300元水平，估值約4508萬元。

### 4月5日截標兩幅住宅地皮

將軍澳市地段第112號	地段編號	屯門市地段第430號
將軍澳第65C1區	地點	屯門虎地第52區
住宅(丙類)	用途	住宅(丁類)
149,856	地皮面積(方呎)	34,154
569,459	總樓面(方呎)	13,660
3800	每呎樓面地價(元)	3300
21.6億	估值(元)	4508萬