大公經濟

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

經濟新聞提要

■新世界擬分拆酒店業務 …… B2
■中海外上月銷售保百億 …… B4
■美失業率7.7%四年最低 …… B5
■中航運料業務勝去年 …… B9
■張欣傳洽購美通用大樓 …… B10
■歐美股市過度亢奮 …… B17

六財團爭何文田百億地王

東涌商業地銀碼細接九份標書

政府推出雙倍印花稅後首次有地皮截標，發展商興趣未減，其中遭測量師調低估值的何文田常樂街住宅地皮，有6個財團入標，早前在輕鐵天榮站齊齊交「意見書」的長實（00001）及新地（00016）亦未再缺席。東涌商業地則接9份標書，其中以由5間發展商合組的「東薈城」財團較為矚目。

本報記者 陸香明

政府出招後樓市氣氛一般，有發展商劈價賣樓，有測量師將昨日正午截標的何文田住宅地皮估值大幅下調逾一成。

長實新地恒地會地均亮相

不過，何文田地皮未有重現上月底輕鐵天榮站「食白果」慘況，發展局發言人稱，地皮共接獲6份標書。據悉，上次僅派代表到場交「意見書」的長實及新地，昨均有入標，其中新地已知是獨資競投。

此外，綜合市場消息及現場所見，恒地（00012）及會德豐地產均以獨資形式競投何文田地皮；信置（00083）及嘉里（00683）都有派代表到場，惟未知是否合資入標。美聯測量師行董事林子彬表示，市場反應理想，反映發展商對後市仍具信心，但他指發展商會將政府新招帶來的風險計算在入標價內。

資料顯示，何文田地皮佔地25.9萬方呎，可建總樓面114.2萬方呎，市場原先普遍預期地皮可望成爲「百億地王」，每方呎樓面地價逾1萬元。不過受市況轉淡影響，部分測量師調低地皮估值逾一成，若綜合市場預測，地皮市值90億至126.4億元，樓面呎價7880至11067元。

至於同日截標的東涌3A區商業地皮，因銀碼較小，又可作酒店或商業用途，雖中標發展商要負責巴士站搬遷，仍獲不少發展商垂青，當局共收到9份標書。

其中以本身已在區內經營「東薈城」商場的財團較爲矚目，財團由恒隆（00101）、恒地（00012）、新地（00016）、新世界（00017）及太古地產（01972）合組，市場料發展商欲擴大版圖，令新物業可與原有商場產生協同效應。

百利保富豪合作投酒店地

其餘入標財團包括長實、信置、帝盛(02266)及百利保財團。帝盛執行副主席余浩宏稱，內地客對酒店需求殷切，看好大嶼山發展，擬獨資發展該項目。他續指，由於中標發展要興建巴士總站，出價態度會較審慎。

百利保地產部總經理衛振聲則表示，公司在同區有項目，了解該區發展，故今次與富豪（00078）合資競投，擬發展成商場及酒店。他續稱政府出招對市場有心理影響，但指出酒店項目屬中長線投資，又稱旅客數字仍在增加。

東涌地皮佔地10.8萬方呎，限高70米，最高可建樓面約54萬方呎。市場估值由8億至16億元。

▲長實代表 ▲新地代表

兩幅昨日截標地皮資料

何文田常樂街與常盛街交界	地點	東涌達東路與美東街交界
九龍內地段第11227號	地段編號	東涌市地段第11號
住宅（乙類）	用途	商業
25.9萬方呎	地皮面積	10.8萬方呎
114.2萬方呎	可建樓面面積	54萬方呎
90億至126.4億元	市場估值	8億至16億元
7880至11067元	樓面呎價	1480至2965元
長實、恒地、新地、信置、嘉里、會德豐地產	部分入標財團	長實、信置、帝盛、百利保財團、東薈城財團

力寶7488呎單位沽2.03億

市場消息透露，金鐘力寶中心1座18樓03至07室，面積7488方呎，新近以呎價2.03萬元成交，成交金額1.52億元。

單位原業主在2001年入市，當時購入價4116萬元，是次轉售帳面賺逾1.1億元，升值2.69倍。據悉，業主在出招前已沽出單位，是次轉售不用繳交雙倍印花稅，涉近650萬元。不過，市傳該廈高層09室，有業主以呎價2.1萬元摸出，造價較半年前購入價減2%，蝕約100萬元。

另外，市傳觀塘鴻圖道建大工業大廈獲買家出價約10億元洽購。

十大屋苑睇樓量周挫20%

政府連環加辣嚇窒睇樓客，綜合3間代理統計，本周預約睇樓量全面報跌，其中中原地產10大屋苑僅錄650組睇樓，按周劇挫20%。

本周中原地產10大屋苑錄650組預約睇樓，睇樓量比上周進一步縮減20%，除鰂魚涌康怡花園無升跌外，其餘9個屋苑的預約睇樓量全線縮減，減幅由14.2%至40%不等。叫價方面則大致持平或略爲調低，惟減幅最大亦只得3.5%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新辣招推出已兩周，負面情緒仍籠罩市場，買家對入市窒步，再加上近日有個別發展商劈價促銷新盤，搶走二手市場焦點之餘，亦令二手市場準買家憧憬樓價會跌，故現階段暫停入市，繼續觀望後市發展，相信3月份二手成交將繼續冷清。

逸峯即供呎價6562元平通街

政府出招未影響細價盤訂價取態，恒地（00012）負責銷售的粉嶺逸峯依然勇猛。首批138伙平均建築呎價6981元，即供減6%折實後6562元（即供實用平均呎價8782元），較毗鄰逾14年樓齡的綠悠軒貴24%，但以平均呎價計則平盡全港新盤，最低消費僅265萬元，完全符合上車族需求，代理可即時收票，最快周一開賣。

▲林達民稱若逸峯反應理想會加推應市，旁為中原亞太區住宅部總裁陳永傑

粉嶺最少5年來無新盤

香港小輪（00050）持有、恒地負責銷售的逸峯，經過一輪軟銷後終於開價，昨晚十時首推138伙分布1及2座，單位即供售價由265.3萬元起，建平均呎價6981元，即供平均呎價6562 （即供實用面積平均呎價8782元）。

恒地營業部總經理林達民表示，該盤至今接獲7萬個查詢，反應熱烈，發出首張價單，包括第1座及第2座單位，更考慮於短期內加推第3座應市，預料買家對此項目單位的反應將非常踴躍，示範單位星期四開放公衆至今參觀人數超過兩萬人。粉嶺區超過最少5年無新盤供應，林達民稱該區積存一批換樓及上車購買力，以逸峯售價相信可吸納不少買家。

中原資料顯示，逸峯毗鄰的綠悠軒現時平均呎價約5300元，帝庭及御帝軒平均呎價約5900元，皇府山平均約6494元，逸峯建築平均呎價6981元則冠絕同區，若以即供平均呎價計則與皇府山相若，相比其他樓齡較舊的二手屋苑，則高出最多24%；若比較全港，則屬今年全港最平呎價的新盤。

逸峯總共728伙，標準單位建築面積約由346平方呎開放式單位，至約1,021平方呎三房一套連儲物間單位不等，而兩房單位則佔標準單位逾60%。

一號西九累收30預留

另長實（00001）劈價力谷荔枝角一號・西九龍奏效，各路買家聞風而至，消息稱發展商要盡量清貨，售樓處將會開到無客到爲止，連未出價單的單位也照樣讓買家預留，據悉過去兩日已錄得近30個預留，據悉1座中層B室獲內地客買家，扣除所有優惠後售價約1000萬元，需繳付15%買家印花稅（BSD），即約150萬元，另需繳付7.5%雙重稅，若扣除發展商回贈的3.25%，印花稅實需支付42.5萬元，連BSD合涉稅近200萬元。此外，該盤昨日上載54個位於2樓車位的價單，訂價介乎113萬至120萬元，即供付款減20%，折實後90.4萬元起，規定早前買兩伙的買家優先選購。

華懋則搭長實劈價順風車，旗下青山公路御濤・凱濤10個貨尾乘機賣大包，由原先85折送1個車位，擴大至75折送2個車位。此外，跑馬地Hampton低層A室3350方呎，剛以逾8000萬元沽出，建築呎價2.4萬元。

西貢酒店地申增地積比

財團積極發展酒店項目，由「殼王」陳國強及方逸華共同投得的西貢市第4區酒店地皮，業主向城規會申請，將地積比率由1.5倍放寬至1.72倍。

「殼王」陳國強及方逸華向城規會申請，將早前投得的西貢市第4區酒店地皮「商業及與旅遊業有關的用途（包括酒店）」的地積比率，由原先的1.5倍放寬至1.72倍，放寬後可建樓面28.97萬方呎。物業有3幢，連3層地庫共高6層。

此外，觀塘鴻圖道51及53號業主，申請將現址上兩幢工貿物業，改作酒店及寫字樓用途。修改用途後，整個項目提供144844方呎酒店樓面及339514方呎寫字樓，餘下20174方呎則用作商舖等用途。項目共有360間房。

另有業主申請將葵涌一幢工廈改作酒店用途，物業位於葵涌和宜合道75至87號，總樓面140451方呎，提供200間房。

中原料樓價次季見頂回落

蛇年樓市屋漏兼逢連夜雨，政府加辣兼廢除勾地制、長實(00001)劈價促銷荔枝角一號・西九龍「踩多一腳」，二手成交結冰，代理預計次季樓價將調整，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)勢必見頂回落。

2月23日雙倍印花稅（DSB）生效，及後再廢除勾地機制要做主導，顯示政府推地決心，二手買賣成交量急跌，市場觀望氣氛濃厚，3月7日長實劈價力谷一號・西九號，二手樓價進一步受壓，預期次季樓價將會調整，CCL亦會回落。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映樓價走勢的CCL最新報121.95點，按周微升0.26%，反映元朗RESIDENCE譽88於大年初四開出紅盤，樓價繼續高企。新春前後3周，CCL微升0.23點或0.19%。連同最新公布的指數，CCL已經連續4周在121點高企，惟高處不勝寒，樓價高位勢危，面對重重考驗，次季樓價難免一跌。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報121.27點，按周微升0.25%。另4區大型屋苑樓價指數方面，九龍、新界東及新界西均錄得上升。

差餉物業估價署最新數據顯示，樓市小陽春提前來臨，1月全港各類私人住宅單位樓價按月上升1.85%，升速有所加快，其中面積430方呎以下，以及430至752方呎這兩個類別的中小型住宅，按月勁升2%最勁。至於面積在1722方呎以上的豪宅，則受政府「雙辣招」波及，樓價按月跌0.7%，跌幅較前1個月的1.7%則有所收窄。租金方面，1月份各類型私人住宅租金下跌0.53%，5個類別的住宅租金跌幅由0.4至0.8%不等。

旺角都匯40伙原價招租

買家避辣招紛買轉租，租盤吃香不愁無出路，裕泰興旗下早前買轉租的旺角都匯，已租出10多伙，尚餘40伙原價招租，月租介乎2.2萬至2.7萬元，平均建築呎租25.2元。

裕泰興地產董事總經理羅守耀表示，旗下旺角都匯過去租出10多個單位，月租介乎2.2萬至2.7萬元，平均建築呎租25.2元，租客以本地客爲主，偶有跨國公司職員，尚餘下40多伙單位維持舊價出租，參考已租出單位的水平，並交由美聯獨家招租。他續謂，項目暫無意賣散，看好租務後市，傾向持貨20至30年後，再拆卸重建。至於基座商場，地下14個舖位連1樓逾6000呎商業樓層，同樣保留收租，意向呎租50至60元，預計每月租金收入約160萬元。羅又稱，同系西營盤高街99號蔚峰、九龍城聯合道項目，部署年內推出。