

大公報

經濟

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

經濟新聞提要

■Prada賺63億增45%勝預期

■銀行收緊乾散貨船放貸

■索羅斯做空港股？

■白酒業步入調整「陣痛期」

B2
B3
B4
B6

樓價連降兩周確認轉勢

中原六大指數48周來首見全跌

辣招息魔夾擊，樓市被打殘，樓價漸走下坡。反映樓價走勢的中原六大指數罕見地全線報跌，屬48周以來首次，其中，中原城市領先指數（CCL）已連跌兩周共挫0.53%，確認樓價進入調整期。總結首季，雖然CCL仍升6.2%，唯次季恐難樂觀。市場人士認為，恐慌情緒蔓延，二手劈價、低價蝕讓成交接踵而來，CCL料續尋底，次季樓價或跌5至10%。

本報記者 梁穎賢

政府2月尾加推辣招後，樓市隨即冰封，3月14日銀行上調新造按揭息率，樓市再受沉重一擊。最新數據顯示，中原六大樓價指數全線報跌，屬48周或近1年以來首次，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，樓價確認進入調整期。CCL最新一周（3月25至31日）跌0.36%，連跌兩周共0.53%，滑落至123.01點。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass同樣連跌兩周，共跌0.62%，最新一周跌約0.41%至122.22點，黃良昇稱CCL及CCL Mass按周跌幅均為17周以來最大，銀行上調按息更雪上加霜，樓價直接受衝擊。

嘉亨灣跌價近一成

除CCL及CCL Mass反映樓市慘淡外，另外4個中原城市分區領先指數亦清一色全線向下，同為48周以來首次。CCL Mass共110個成份屋苑中，有28個屋苑按月跌價，跌幅由不足1%至近10%不等，當中5個位於港島區，其中西灣河嘉亨灣跌近10%最差。中原城市港島區領先指數兩周累跌0.86%報131.15點；至於中原城市九龍區領先指數兩周累跌0.36%，最新報123.49點，該區有7個屋苑樓價報跌，當中以將軍澳新寶城跌逾4%最急；新界西領先指數有14個屋苑報跌，兩周跌幅0.81%跌勢僅次於港島區，最新報103.90點；唯獨新界東領先指數本周呈止跌勢，按周跌0.59%報121.14點。

總結CCL首季走勢先升後回軟，雖然季尾表現失色，首季仍升6.24%或7.23點；CCL Mass升6.98%或

7.97點。分區方面，九龍升幅最大，季內升9.22%或10.42點。新界西升8.14%或7.82點，新界東升5.98%或6.84點，港島升4.33%或5.45點。

次季樓價恐跌5至10%

市場人士表示，首季樓價雖仍有升幅，唯次季樓價升勢難望保持，二手即使未現恐慌性劈價，減幅仍相當合理，但低市價及蝕讓接二連三，將拖低CCL的走勢，不排除次季樓價或掉頭回落，有機回調5至10%。

另一方面，中原地產十大屋苑周末預約睇樓量錄630組水平，對比上周輕微回升6.8%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，世界各大城市經濟體系均實行量化寬鬆政策，投資物業息口低，加上上月二手交投疏落，令市場累積一批購買力，主要來自用家自住需要；不少用家開始四出搜尋平盤入市，令睇樓量上升；惟普遍業主減價幅度未達買家預期，令交投未有明顯回升，大多用家仍處觀望階段，若業主態度進一步軟化，肯提供更大讓價空間，相信本月交投會由谷底回升。

業主逐步割價賣樓，吸引「餓市」多時的用家出動睇樓望執平貨，今周指標屋苑預約睇樓終扭轉跌勢。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有1,710組客戶預約周末參觀單位，較上周末增加6.5%，結束5連跌頹勢後首度回升。



◀加息辣招打殘樓市，次季樓價不排除有下調壓力

奧朗・御峰做二按減價3.5%

信置(00083)繼九龍城新盤減價及引入二按後，同系大角咀滯銷的奧朗・御峰引入二按計劃，採用二按可減價3.5%，即變相減價促銷。市場人士表示，港島區抗跌力及保值向來較強，九龍區向來遜一籌，加上今年眾多單幢盤搶客，預計九龍新盤要劈價5至10%始有希望。

信置營業部聯席董事田兆源表示，奧朗買家80%為本地用家，70%買入1房，有見用家居多，為協助有興趣買家置業，落實引入最高20%二按計劃，首24個月利

息為1個月香港同業拆息（即HIBOR）加0.88厘，或最優惠利率（P）減2.25厘（以較低者為準），選用二按買家可減樓價3.5%。另建築期及即供減5%繼續提供。

奧朗・御峰出招後隨即以536萬元沽出中層A室，建築面積441呎，建築呎價12,154元，實用面積322呎，實用呎價16,645元。

業界認為，九龍區供應過多，未來尚有多個新盤登場，預期樓價要劈5至10%，銷情始有望轉活。

yoo Residence昨售20伙

港島區供應缺乏，單幢盤高開仍有價有市。資本策略(00497)旗下向家生活以貴絕全港1房戶姿態開賣的yoo Residence，伙伙過千萬元銷情仍不俗，發展商稱個半鐘售出15伙，料全日可沽逾20伙套逾3億元，有投資者無懼淡市斥逾4000萬元掃入3間，發展商考慮日內加推加價1至2%。

向家生活董事總經理方文彬表示，yoo Residence昨午3時開始簽約，截至約四時半，已沽首批30伙的一半，即15伙，尚有買家整理文件待簽，料全日可沽逾20伙套現逾3億元，最大手買家約掃入2至3伙，涉資約4000多萬元，買家當中不乏要支付買家印花稅（BSD）及DSD（雙重印花稅）。方文彬指，該盤銷情不俗，考慮日內加推，不排除會有溫和加幅，約加1至2%。

市場消息指，昨日沽出的20伙，部分並不屬首批價單發售的單位，其中全港最貴1房戶的29A，據悉已成功簽約，建築呎價33000元，實用呎價45233元。

yoo Residence總共144伙，至今共推出34伙，昨日開賣的首批30伙，全為向大球場景單位。此外，其餘新盤銷情平淡，元朗向悅約沽兩伙，另荔枝角一號，西九龍錄得內地客成交，以即供價1406萬元買入2座高層A室，需支付210.9萬元買家印花稅（BSD）。

另市傳太古地產（01972）西半山蔚然頂層B複式戶，實用面積2590方呎，連100方呎空中平台及1286方呎天台及泳池，連雙車位以1.95億元沽出，建築呎價52349元，實用呎價75289元。另有指美滙雍澄軒再錄3宗賺錢摸貨成交，帳面賺約8.5萬至34.6萬元。

將軍澳地接9標書屯門地遇冷

政府不斷推地，向來「大小通吃」的發展商亦冷待質素較遜的地皮。剛截標的屯門虎地第52區住宅地僅接獲3間發展商入標，長實(00001)、恒地(00012)及新地(00016)等大型發展商齊齊「缺席」。同日截標的將軍澳65C1區地皮共接獲9份標書，反應屬預期之內。

政府推地步伐未減，發展商不愁無地可買的情況下，對質素較遜的住宅地皮興趣一般。位於屯門虎地52區及將軍澳65C1區的兩幅住宅地皮昨正午截標，其中前者規模較小，僅可作低密度發展，地政總署發言人表示，該地皮共接獲3份標書。

綜合市場消息，長實、恒地、新地、新世界(00017)等規模較大的發展商均未有入標競投虎地地皮，公司規模大且已知身份的發展商僅有信置(00083)。會德豐地產物業估價及研究高級經理何偉錦表示，屯門地皮規模太小，所以未有入標。嘉華(00173)發展總經理尹紫薇亦指希望做規模較大的項目，屯門地皮規模細，明言沒有深究其條款。

有業內人士指出，雖然地皮屬低密度地皮，但附近有高速公路包圍，有噪音問題之虞，發展商亦要就噪音問題提交評估報告。中原測量師行執行董事張競達則認為，地皮位置偏離屯門市中心，受近日大市氣氛低迷影響，雖然涉及銀碼較細，市場反應仍然冷淡。

相比之下，規模較大、兼附近有有不少新項目的將軍澳住宅地皮，市場明顯較有興趣。地政總署發言人指出，項目合共接獲9份標書，屬同區近年出售的地皮中最多，但僅較舊紀錄8份標書多出1份，反應仍屬業界預期之內。據了解，已知有入標的發展商包括長實、新地、新世界、富豪酒店(00078)、信置、嘉華、華大地產(00201)、華懋及會德豐地產。

華大地產理公司秘書王桂芳表示，將軍澳地皮可望河景及海景，而將軍澳又是成熟的發展區，公司

看好香港經濟故入標競投，未來亦會繼續投地。

另外，政府產業署推出的中環花旗銀行大廈3至6樓一籃子寫字樓亦在昨日正午截標。現場僅見信置有派代表到場入標，產業署未有透露接獲標書數目，但據悉會在今年6月4日或之前通知中標者招標結果。據悉，由於冠冠(02778)有優惠購買權，故市場反應一般。資料顯示，物業總樓面66318方呎，交吉交易。

兩幅地皮資料表		
地皮	將軍澳第65C1區	屯門虎地第52區
地皮面積	149856方呎	34154方呎
最高樓面	569459方呎	13660方呎
估值(元)	18億至26.7億	4500萬至5500萬
入標發展商	長實、新地、新世界、富豪酒店、信置、嘉華、華大地產、華懋及會德豐地產	信置及另外兩個財團
▶新世界代表入標競投將軍澳地皮 ◀王桂芳表示，將軍澳地皮可望河景及海景，該區發展成熟，華大地產看好香港經濟故入標競投		

▶何偉錦指出，屯門地皮規模太小，所以會德豐未有入標



地建會提四建議改善樓市

政府接連出招，地產建設商會再與政府過招，去信運輸及房屋局提出4項建議，例如將樓花期由20個月放寬至30個月，以及為「需求管理措施」設下日落條款等。

倡樓花期放寬至30個月

政府2月底出招影響遍及工商舖住各類物業，地產建設商會早前去信運輸及房屋局，表示擔心雙倍印花稅會令本身已經受破壞的地產市場進一步受打擊，又指政策改變將會令發展商風險胃納無可避免地下降，長遠會令房屋供應減少。

地建會認為，政府應該以身作則，將補地價金額更貼近現實，以降低地價；為加速房屋供應，應將樓花期由現時20個月擴展至30個月。

建議換樓業主豁免期兩年

地建會又指出，對於「需求管理措施」，商會認為應引入日落條款。另外，換樓業主在6個月內售出原有物業可豁免雙倍印花稅，該會認為並不足夠，建議將豁免時期由6個月加長至24個月。

另外，就即將實施的一手銷售新例，地建會將於本月17日再與政府開會。地建會執委會主席梁志堅表示，屆時會向政府反映新例執行困難，例如要申報地盤250米範圍內商用物業的行業用途等。他續稱，上月該會已就新條例細節的執行困難向政府反映，政府回覆除法例規定的部分不能改變之外，其餘意見可再作商討。

早前有傳部分發展商有意在新例實施之後暫停賣樓，梁志堅認為，措施在實行上有一定困難，但法例生效前發展商已有時間準備，不擔心新例影響樓盤銷售。另外，部分發展商今月起開始試行一手新例下的要求，梁志堅稱，由於違規可被刑事起訴，發展商均會小心執行，會將所有資料在樓書上列明，估計未來樓書均會超過1000頁。

地建會向運房局提出4項建議

1	政府應該以身作則，將補地價金額更貼近現實，以降低地價
2	為加速房屋供應，應將樓花期由現時20個月擴展至30個月，簡化設計、規劃及高度條款批核流程，及簡化各部門程序
3	為「需求管理措施」引入日落條款
4	將換樓業主豁免雙倍印花稅的換樓時期，由6個月加長至24個月

陳振聰3480萬沽半山豪宅

千億爭產案主角陳振聰敗訴後被抄家，債台高築下不論樓價平貴被迫變賣物業還債，繼去年賤價沽出發蹟地的寶雲道楠樺居後，早前以3480萬元沽出持有20年的半山麥當勞道威豪閣單位，帳面賺2530萬元，但僅夠他償還不足5%欠款，可謂九牛一毛。

土地註冊處資料顯示，千億爭產案主角陳振聰敗訴後近乎輸身家，被迫變賣資產填數，據土地註冊處資料，由陳振聰及其妻譚少清共同持有的半山麥當勞道35至37號威豪閣15樓B室，連一個車位易手，並於今年2月底簽訂臨時買賣合約，成交價3480萬元，以單位建築面積1815方呎計算，呎價19174元，按實用1643方呎計，呎價則為21181元。二人早在1993年聯名購入單位，當時作價為950萬元，事隔20年，單位升值2.66倍，令被指財困的陳振聰可獲利2530萬元。不過，相比起稅局追稅及要支付的訴訟費用合共多達5億元，今次陳振聰所賺金額不足以償還5%欠款。

英皇兩項目圖則獲批

屋宇署2月份批出8份建築圖則，屬近年新低，當中只有4個為新批項目，包括英皇國際(00163)銅鑼灣羅素街商業項目及屯門冠發街住宅地盤，前者准建1幢1層高的商舖，後者則建15幢2層高別墅。

英皇旗下羅素街22至24號地盤，准建1幢1層過的商舖，總樓面6559方呎，物業以1層過形式興建，奇在地盤面積只有2337方呎，根本無法「裝得落」1層過的地舖，未知是否向高空發展，再於單位內自製複式舖。英皇2010年以11億元購得的銅鑼灣羅素街22至24號地盤，地盤面積2337方呎，上蓋原建1幢舊樓，總樓面9400方呎，當時構思重建1幢約3200方呎的三連地舖（羅素街20號建築面積約佔1000方呎／羅素街22至24號可建2200方呎），預計物業回報率約2.1%。

另英皇去年以1.8億元投得的屯門冠發街地皮，准建15幢兩層住宅連1層停車位的別墅，總樓面38836方呎，項目總投資額約4億元，構思打造成精品式豪宅。

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，屋宇署資料顯示，2月份全港只有1個私人住宅項目正式落成（以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準），單位總數25伙，較1月份的203伙銳減近88%外，數字更創近28個月新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，2月份施工量（已接獲動工通知計算）涉及4盤共851個單位，按月微升2.8%，創5個月新高。