



# 限制「發水」 舊樓收購降溫

## 市區重建發展遇冷 業界憂礙住宅供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府關於新樓宇發水面積設上限措施將於明年4月實施,市場上一批舊樓受到直接波及,發展商給予的收購價下調5%至10%,主因過往發展商收購時,往往連發水面積亦計算入收購價。有發展商更直言不排除擱置收購計劃,令原本熱火朝天的舊樓市場突然遇冷。市場人士相信,現時舊樓收購面對磨合期,只待買賣雙方重新接受新的收購價計算方法。



第一太平戴維斯投資部董事鄭漢華預期,本港舊樓收購市場的經營環境會愈來愈差。香港文匯報記者顏倫樂攝

專門從事舊樓收購的田生地產(0183),公司主席區永華接受香港文匯報專訪時坦言,政府限制發水面積在10%內,發展商於舊樓收購價錢上變得保守;業主雖有軟化現象,但心理上仍牢記之前較高的收購價,故買賣雙方於價格上現階段出現至少5%的落差,兩邊正試圖尋找「平衡點」。他相信,現時屬於過渡時期,市場很快會接受新的舊樓計算方法。

他又指,限發水所影響的主要是收購仍在初步階段的物業,一些收購至尾聲的舊樓,由於小業主普遍已接受了之前的收購價,一下子要他們面對收購價下跌的事實,他們未能接受。同時,發展商亦因為收購已近完成,不會主動減價令收購計劃告吹,故這類「埋尾」舊樓受到的影響相對較小。

### 田生:買賣雙方尋平衡點

事實上,發展商過往經常為爭取最大的發水面積而提早入則。區永華不諱言,曾經協助一些舊樓項目提早入則,最終令發展商願意以更高價錢收購;而為趕及明年4月的「死錢」,近期舊樓申請入則數量有增加,但情況未算嚴重,主要因政府近期審批圖則門檻提高,一般持有業權逾80%以上才會受理,再加上畫則需時,能趕及入則的大多是收購至尾聲的舊樓。

### 前景未明 發展商「睇定先」

另一收購中介公司第一太平戴維斯,其投資部董事鄭漢華表示,政府公布發水設限後,有發展商即時調低收購價5%至10%,再加上11月政府針對樓價高企「落重藥」,更令財團出價變得謹慎,部分已



坐落於銅鑼灣希雲街的希雲大廈受累發水設限及該區被下設高限,市傳金朝陽或擱置收購。

明言會「睇定先」。他續說,雖然樓價下跌令小業主心態有所軟化,但同一時間買家出價亦下跌,令雙方價錢一直存在落差,短期內要令雙方均接受新收購價存在困難。

### 業界憂慮政府拖慢重建

對於舊樓收購市場前景,鄭漢華覺得經營環境會愈來愈差,除來自業界的競爭大之外,發水設限、各區下設高限等因素,均令舊樓的潛力不斷下降。為適應變化,該行未來亦會收購一些地積比近乎用盡的舊樓項目,但該些舊樓的小業主出售意慾不會積極,因為財團的出價往往接近

市價,意味小業主可於市場出售物業,而無需出售予財團,將造成收購時的障礙。

近日市場傳言,政府將優先處理業權份數達百分之百的項目圖則審批,鄭漢華表示,若政府落實這項規則,發展商的收購意慾將因而大減,結果將拖慢舊樓的發展步伐,間接亦拖慢市場住宅供應。他說:「舊樓項目收購連強拍等一般需時要3年,若完成收購後才能申請圖則,則要再等半年至1年時間。期間發展商好難計數,之後再動工,再要3年的興建時間,整個項目由開始到完成最快7年,而以前是一完成收購就動工,所以舊樓發展速度一定減慢。」

## 「發水上限」對舊樓收購價影響

業界代表	收購價預期跌幅(%)
韋堅信	10-15
恒地	10
裕泰興	10
希雲大廈小業主	10
第一太平戴維斯	5-10
田生地產	5
學者潘永祥	/

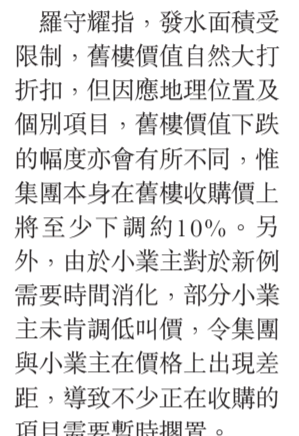
## 市場意見

### 恒地執行董事黃浩明



黃浩明表示,由於以往收購舊樓時會將發水面積計算入內,限發水後收購價錢將會調低,旗下一些舊樓收購計劃亦將受到影響。然而,現時很多項目已在「埋尾」階段,要調低收購價亦不容易,因為有部分小業主「已收錢」,餘下的小業主勢必要求相同待遇。他續指,因應發水設限,集團的舊樓收購價錢亦會調低約10%。

### 裕泰興董事總經理羅守耀



羅守耀指,發水面積受限制,舊樓價值自然大打折扣,但因應地理位置及個別項目,舊樓價值下跌的幅度亦會有所不同,惟集團本身在舊樓收購價上將至少下調約10%。另外,由於小業主對於新例需要時間消化,部分小業主未肯調低叫價,令集團與小業主在價格上出現差距,導致不少正在收購的項目需要暫時擱置。

### 希雲大廈小業主

銅鑼灣希雲大廈樓齡已滿50年,該廈一名小業主向香港文匯報稱,原則上支持政府於新樓上設發水限制,因可令樓市變得更公平,但本身利益則肯定受損。以該廈為例,受到發水設限影響,加上該區被下設高限,原本正在收購該廈的金朝陽因此將收購價調低10%,每方呎調低至約9,000元。她又指,新例下舊樓發展潛力下降,發展商出價變得審慎,在多種因素壓力下,更有傳金朝陽更可能因此擱置收購,個人亦只感無奈。

### 城大建築科技學部高級講師潘永祥



潘永祥表示,以往財團於舊樓收購時,會連同發水面積計算入收購價,現時收緊發水上限,發展商收購價亦相應下調。他又提到,政府未清晰釐定舊樓業權持有份數多少才可以入則,會造成市場訊息出現混亂。舉例說,若以8成業權為一個界線,一幢6個單位的舊樓已收購4伙,仍只得業權66.6%;大型項目雖然尚有數十個單位未完成收購,卻已收購8成以上業權,無論哪一邊可以入則,均會引起市場各界的反對聲音。

# 門檻放寬 強拍申請歷年最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2010年已步入尾聲,縱觀全年舊樓收購表現,由申請強制拍賣的數字可見端倪。自4月政府將強制拍賣門檻下降,舊樓強拍個案如「雨後春筍」湧現,年內至今多達17宗強制拍賣申請,冠絕歷年紀錄。有業界認為,政府設定「發水上限」,或間接令往後強拍個案持續上升。

### 今年至今收17宗申請

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示,政府4月有條件放寬強制拍賣門檻後,舊樓收購步伐明顯加快,尤其第3季樓市暢旺,當時發展商均願意出更高價錢收購,舊樓收購市場變得更加熾熱。然而,年底前政府推出連串新措施,樓市變得淡靜,亦令舊樓收購回復冷靜,發展商出價明顯趨向保守。

土地審裁處數字顯示,截至12月10日為止,年內申請強制拍賣的宗數高達17宗,較去年增加10宗,創歷年新高,當中16宗更於4月後入紙申請,反映新例

下舊樓收購步伐加快。至於以約8成業權申請強拍的項目,年內共有3宗,首宗於8月出現,為金朝陽系內北角水星街13及15號。

### 一太:完成個案增逾倍

第一太平戴維斯鄭漢華表示,該行現時正進行收購的10多個舊樓項目,以可作8成強拍的舊樓為主;今年已完成收購的舊樓約5個,較去年增加逾倍。目前該行正在收購項目中,以吉祥大廈規模最大,地盤面積逾3萬呎,涉及業權504份,現已集合逾一半以上業權,有信心明年可以完成收購。

鄭氏續稱,政府10月設「發水上限」,間接亦令強拍宗數上升,因為發展商過往往於樓市暢旺時,會願意花更多時間游說業主出售物業,避免進入漫長的強拍程序。不過,自「發水上限」出現後,發展商收購意慾下降,每每收購滿8成業權後就會放棄繼續收購,改為入紙強拍統一業權,將令以後申請強拍拍賣的宗數增加。

### 本年至今申請強制拍賣個案

舊樓名稱	已集合業權(%)	申請財團	申請月份
西區均益街8至9號	83.33	九建	12
旺角亞皆老街116號嘉都大廈	86.9	田生等	12
九龍城聯合道18至32號	逾90	田生、豐泰地產	11
旺角洗衣街78至80號	83.33	財團	11
西環南里4A號、6號、8號及10號	92.857	中冶等	10
銅鑼灣歌頓道5、5A、7及7A號	93.75	恒地	10
旺角西洋菜北街189至195號及界限街45至49號強富大廈	96.49	恒地	9
西環卑路乍街58號必發大廈	95.45	安成創富	9
油麻地砵蘭街58及60號	90	英皇	8
北角水星街13及15號	87.5	金朝陽	8
土瓜灣炮仗街186至188號	90	裕泰興	6
土瓜灣美善同道6及8號	95	僑業	4
西環干諾道西179至180號	92.6	英皇	4
尖沙咀天文台道2至4號	92.86	顯中國際、富盈發展	4
尖沙咀天文台道6至8號	91.67	顯中國際、富盈發展	4
尖沙咀天文台道10至12號	92.86	顯中國際、富盈發展	4
深水埗大埔道186至188號	92.66	恒地	2

責任編輯:何寶棠

## 中國經濟

# 東莞:港企轉型升級存兩誤區

香港文匯報訊(記者 肖郎平 東莞報道)東莞市副市長江凌日前表示,目前港企對轉型升級存在兩大認識誤區,一是以為要取締加工貿易,二是以為轉型一定要做品牌。對此,他予以澄清和引導在莞港企正確轉型升級。

江凌在出席「2010海外華僑華人青年才俊聚東莞」晚宴時表示,東莞市還沒轉為獨立法人的加工企業仍有4000多家,但真正有價值轉型的僅1000多家,因此政府今年初就提出實現年內1000家轉型的目標,目前已經有700家企業實現企業形態轉變。

### 印度印尼勞動力素質遜中國

港企普遍擔憂招工難,以及因此產生製造業難以為繼的擔憂。對此,江凌回應稱,人力資源問題確實對企業造成很大困擾,但用工環境較好的電子等行業招工有所緩解,東莞也將最低工資標準提高了20%多以吸引工人留下。但東莞和珠三角其他城市相

比,企業成本還是比較低;同時,用工集中企業在未來5-10年內仍有優勢,因為和印度、印尼等國家相比,其勞動力素質等方面仍不如中國內地。

江凌又說,香港工商界對東莞轉型升級存在兩個觀念誤區。第一,往往認為東莞推動加工貿易企業轉型升級預示着要取締加工貿易;工商界認為轉型升級就是讓企業搞品牌,發展內銷。他澄清稱,已有加工貿易企業仍然存在,只是希望促進企業更積極、更有質量地長期發展,如果不升級企業競爭力會逐漸減弱。另外,對絕大多數企業而言,不一定要做品牌,而是注重提高附加值,才能提高企業利潤。「幫扶就是為了更好發展,不是趕出去。」



東莞市副市長江凌(右二)表示,港服務業北上不會削弱港優勢。香港文匯報記者肖郎平攝

## 中海油粵東LNG項目奠基

香港文匯報訊(記者 余麗齡、龍士華)中海油粵東LNG(液化天然氣)項目昨日舉行奠基儀式。據悉,該項目由LNG接收站、接收碼頭和輸氣幹線三部分工程組成,總投資約103億元人民幣,項目一期工程建成後,將具備年處理200萬噸LNG的能力。項目已被廣東省委、省政府列入《廣東省油氣主幹管網規劃》,是粵東五年大變化的重點項目。

廣東省副省長劉昆、中國海洋石油總公司副總經理吳振芳出席儀式。劉昆表示,中海油粵東LNG項目是揭陽市招商引資的重點項目,也是中海油在廣東投資的又一重大項目,項目的建設對於解決廣東省能源供應「瓶頸」問題、優化能源結構、推動節能減排,對於推動揭陽、粵東和廣東全省經濟社會發展,都具有舉足輕重的意義。

## 滇三縣市膺十佳綠色城市

香港文匯報訊(記者 李艷娟 昆明報道)滇池泛亞系列活動之第三屆中國綠色發展高層論壇昨日在昆明舉行。本次論壇發佈了《2010年中國城市綠色發展報告》,並公佈了2010年度中國十佳綠色城市獎、十佳綠色責任企業獎、十佳綠色人物獎、綠色責任貢獻獎、綠色貢獻終身成就獎。雲南省昆明市、普洱市、江川縣榮獲2010年度中國十佳綠色城市。

南方航空集團、雲南華能瀾滄江水電有限公司、沃爾瑪中國等企業獲2010年度中國十佳綠色責任企業。據論壇組委會介紹,本次評選經過自薦或推薦,論壇專家委員會預審、網絡公投、專家評委會評審四個環節,綜合30項評價指標,最終產生出各項獲獎名單。

## 珠海麗珠工業園一期投產

香港文匯報訊(記者 黃殿昌,通訊員 劉喜斌、劉源茂 珠海報道)麗珠工業園一期投產暨金灣生物醫藥項目簽約典禮昨日在金灣聯港工業區麗珠工業園舉行。麗珠工業園一期新廠由德國IPI公司按照歐盟和美國FDA的標準建設,一期建設的激素凍乾粉針生產線裝備由德國、意大利、美國等國生產的國際級製藥設備和檢測儀器,依照國際藥品生產質量管理規範(GMP)的最新理念進行生產。標誌着內地最先進的凍乾製劑生產線率先在廣東

省珠海市建成。

麗珠工業園佔地42.7萬平方米,規劃總建築面積32萬平方米,計劃總投資約20億元(人民幣,下同),預計在2015年全面建成。在麗珠工業園第二、三期工程中,麗珠集團還將建設高水平的頭孢製劑生產線、固體制劑生產線、疫苗生產線、單克隆抗體醫藥生產線、全自動立體倉庫、研發中心等設施。據了解,麗珠集團已成立25年,是在珠海本土創立的內地企業,至2009年底總資產

31億元,主營業務收入25.69億元/年,累計納稅40億元。

### 金灣區多個項目簽約

典禮現場,大會選進行金灣區新引進生物醫藥項目和增資擴產項目的簽約儀式。金灣區委副書記、區長杜卓代表金灣區與新引進項目代表香港鳳凰高利集團公司,深圳泛谷藥業公司以及增資擴產項目廣東湯臣倍健生物科技股份有限公司、珠海潤都彤形製藥公司進行簽約。

今年以來,金灣共引進生物醫藥類項目25個,其中新引進項目18個,在產生物醫藥企業增資擴產項目7個,新增投資總額49.3億元,預計新增產值89.7億元。