

筍價奪靚地 樓市趨審慎



■長實代表手持26號牌投得半山波老道及元朗屏山地皮。
香港文匯報記者張偉民攝

波老道地皮下限價成交 長實116.5億投得

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府昨拍賣的兩幅住宅地，全落入長實口袋中。市場焦點的中半山波老道地皮僅以116.5億元的市場預期下限價成交，未能成為新地王。元朗地皮則以預期上限的3億元成交。賣地後，中半山小業主變得審慎，元朗區則陸續有加價封盤個案。業內人士認為，波老道地皮競投氣氛未見熱烈，反映政府收緊按揭、打擊炒賣及頻密推地等政策的疊加效應正發生作用，加上息口趨升等因素，發展商對後市看法審慎，置業人士亦觀望十月施政報告會否有進一步的措施，相信樓市會進入一個拉鋸期。

昨日到場的發展商巨頭及代表超過17個，市場原預料有一番龍爭虎鬥的港島中半山波老道地皮，開價95億元，共有5個財團競投，包括長實以9號及26號牌代表連環出擊，其他對手還包括南豐、嘉里、信和聯華置組成的財團。早段發展商出價審慎，拍賣官於出價至98億元時將每口價由1億降至5,000萬元，並催促落槌，及至111.5億元以後以長實的26號牌代表與信和聯華置組成的財團爭持，最終經過42口價，由長實以116.5億元奪得心頭好。

以是次的116.5億元成交價計，屬市場預期的下限價，比開價高22.6%，未能打破97年小西灣地王118.2億元的紀錄，僅能屈居第二位，樓面地價每呎2.67萬元則是第三高。

屏山地皮3億成交高1.3倍

相反元朗屏山屏葵路地皮，反應相當激烈，共有6個財團參與，包括長實、華懋、信和、嘉華、富豪夥利保財團等，開價1.3億元，經歷160口出價，再由長實再以3億元力壓華懋再奪得地皮，樓面地價達4,587元，較開價高出1.3倍。

長實集團副主席李澤鉅(見圖)昨日表示，兩幅地皮均由長實獨資購入，其中波老道地皮屬傳統一級豪宅區，能俯瞰全個維港景致，買家未必喜歡居住於霧線以內，而上述地皮則低於霧線，地價已經預計此因素在內，最頂層亦低於霧線以下，「如此觀地，賣一個無一個，長實會採惜售態度，保留大部分單位作收租用」。

至於元朗屏葵路住宅地，他指出，主要是適合區內買家需求，加上地皮剪裁亦佳，故長實參與競投，但這只是一個細項。他稱，兩幅土地的總投資額待定，發展規劃仍需視乎建築及規劃師分析後才定。

料波老道落成後售4萬一呎

被問及長實今次是否「執筍地」，李澤鉅笑言：「這要問你們記者了！」對於波老道地皮以低於市場預期成交，李澤鉅直言：「估價的人，唔係買地的人，估計價不是市場價」。對於如此巨額投地會否令長實有集資壓力，他強調，集團現時的淨負債近乎零，無資金壓力。

市場預期，波老道地皮的投資額料達150億元，樓面成本價約3.4萬元一呎，日後售價料達3.8萬至4萬元一呎；至於元朗屏山屏葵路的投資額約4億元，樓面地價約6,000元，日後售價約6,500至7,000元一呎。

資料顯示，長實自去年8月以來斥資226.32億元購入6幅住宅地皮，可建樓面達204萬呎。



昨兩幅土地成交資料

地皮所在	港島波老道	元朗屏山屏葵路
地皮面積(呎)	112,893	65,402
可建樓面(呎)	約435,296	約65,402
開價(元)	95億	1.3億
成交價(元)	116.5億	3億
比開價升幅	+22.6%	+131%
樓面地價(元/呎)	26,764	4,587
買家	長實	長實

香港賣地史上地王資料

拍賣日期	地皮所在	成交價(元)	買家
1997年3月	小西灣 (藍灣半島現址)	118.2億	信置、信和黃氏 中銀、光大
2011年6月	中半山波老道	116.5億	長實
2010年6月	何文田佛光街	109億	新地
2010年7月	山頂轟歌信山道	104億	九倉、南豐
2004年10月	何文田常盛街 (半山壹號現址)	94.2億	長實、南豐
1997年6月	紅磡環海街 (海名軒現址)	60.6億	長實、和黃

紅磡灣商業地逾21億勾出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場對商業用地需求增，地政總署昨公布，位於九龍紅磡灣填海區紅磡道與建灣街交界的商業用地獲申請人以21.39億元的最低出價保證勾出，並會以招標形式推售，本6月30日招標，7月29日截標。市場估計，此地皮成交價介乎32億至34億元，樓面地價約5,500至5,700元。該地皮的地盤面積約147,499呎，指定作非工業(不包括住宅、倉庫、酒店及加油站)用途，地積比率4%，可建樓面589,996呎，擁有維港景致，鄰近有長實於去年8月以35.1億元投得的紅磡灣住宅地，及長實的雙子酒店海灣軒及海韻軒，市場估計，此商業地皮亦是紅磡大地主長實集團的囊中物。

料估值最高34億

中原測量師行執行董事張競達表示，該幅土地的勾地價為21.39億元，每呎樓面地價3,625元，預計地價為32.4億元，每呎樓面地價約5,500元，較底價高出51.7%。中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事蘇光銓表示，紅磡區未來有沙中線貫通，區內亦有多項大型住宅及商業發展項目展開，帶動寫字樓前景被看高一線。蘇光銓稱，紅磡區寫字樓向來由業主主導，買賣成交並不活躍，成交主要集中於紅磡商業中心，隨着整體商廈市況走強，該區平均呎價亦由年初的約3,200元至3,300元水平，升至現時約4,000元至4,200元水平，增幅約逾25%。

美聯測量師行董事林子彬表示，九龍紅磡灣填海區紅磡道與建灣街交界的商業用地，鄰近未來港鐵觀塘延線黃埔站，坐擁全海景觀，預計發展商將有機會作長線投資之用，估值約34億元，每呎樓面地價約5,763元。

曾俊華：金管局研收緊樓按

準備出招 香港文匯報訊(記者 馬子豪)港島波老道地皮昨以116.5億元的市場預期下限價成交，財政司司長曾俊華認為「算是高的價錢」，反映市場對地皮需求大，承諾會繼續加推住宅用地，指下季實地計劃所

提供的單位會比今季更多。他重申會在必要時「毫不猶豫」地對樓市採取措施，並透露金管局正研究進一步收緊按揭貸款，但認為要慎重考慮各項策略，如限制非本地居民買樓會否影響本港國際金融中心地位及長遠經濟發展。

曾俊華相信，加推住宅用地，對穩定樓市有一定作用。而行政長官曾蔭權公佈新一份施政報告時，亦會提及優化「置安心」計劃的措施。

就財爺透露，金管局正研究進一步收緊按揭貸款，不過，政府及金管局發言人均表示現階段未有任何補充。金管局方面並重申，會與當局密切留意物業市場的發展，當顯示有需要推出及風險管理措施時，會「毫不猶豫」作出行動。

限非港人買樓影響深遠

事實上，金管局先後於2009年10月、2010年8月及11月，三度出招收緊按揭貸款要求，包括暫停九成按揭申請；以及收緊按揭成數，1,200萬元或以上的按揭成數下調至50%，800萬元至1,200萬元則下調至60%，800萬元或以下則維持70%。

對於有立法會議員建議政府讓港居民有優先購買權，曾俊華表示會小心研究。他說：「在政府來說，未曾限制過任何人購買或轉售本港住宅物業，或影響本港國際金融中心的地位，以及長遠經濟發展，不能輕率決定，需要小心研究，之後才可慎重地作出一個適當的取捨。」有議員認為，政府應該重推租管條例，限制住宅租金加幅，曾俊華指租管條例會扭曲市場，必須小心分析。

重申樓市風險日益增大

面對多番被議員詢問應對樓市升勢，財爺重申樓市風險日益增大，由於利率水平較低，流動資金充裕，以及本地經濟增長，令目前樓價已超越97年高位，市民的供樓負擔佔息比率於首季升至49%，僅略低於過去20年來的平均52%的水平，而目前處於極低利率水平的利率一旦回升，市民供樓負擔便會劇增，市民買樓要小心衡量本身的負擔能力。

曾俊華重申，過去政府推出的措施行之有效，如去年11月宣布開徵額外印花稅後，整體成交量因投機活動減少而下跌30%，即由去年11月的1.32萬宗，減少至今年首五月平均每月9,200宗。

此外，曾俊華表示，通脹對香港是一大挑戰，預期未來幾個月通脹會繼續上升，預計全年通脹為5.4%至5.5%，經濟增長預測由4%至5%，上調至5%至6%；惟美國和歐洲的經濟增長放緩及債務問題，有可能影響香港的經濟復甦。

樓價漲幅有限 入市要小心

學者分析

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)昨日賣地成績各走極端，波老道地皮以預期下限價成交，元朗地皮卻以預期上限價成交。經濟學家關焯輝認為是對樓市的警號：「雖然豪宅地價錢克制，但新界地卻高價賣出，對該區樓市肯定有支持，新界樓市不斷追落後，在我看來，係樓市『最後一浸』上升。」

陶冬撰文「不要買樓了」

關焯輝不建議現在買樓，直言：「不敢說樓價還會上升，可能還有升一至兩季，但可以肯定一至兩年後才買樓，會低過現時的樓價水平。」政府不斷推出土地，已慢慢見效，令發展商對「麵粉」的升幅預期收窄；不過，新界區樓價一直落後大市，一些位置較好的地皮發展商出價仍然進取，推高地價又推高樓價。

事實上，不少評論亦指本港買樓風險大。瑞信亞洲區首席經濟分析師陶冬近日在網誌上撰文《不要買樓》，他表示，其自2009年起就大聲呼籲要買樓，因為香港的銀行體系並未受到金融海嘯的重創，卻沾了美國聯儲局量化寬鬆政策之光，加上內地經濟亮麗，流動性過剩，但今天認為除非需要結婚，否則不要買樓了，因「投資性買樓的安全窗口已大致關閉」。

陶冬指出，「全球範圍內流動性回收已經啟動，利率上升只會有力度之爭。對於香港樓市，重要的不是聯儲局何時加息，而是市場的加息預期何時升溫，加上內地經濟通脹高燒不退，增長風險隱現，資金流出香港的風險已不容低估。」他並擔心有諸如歐洲債務危機、美國地方債困境、新興市場泡沫、內地樓價下跌、美元轉向等「黑天鵝」事件隨時爆發而引發的強烈的資金去槓桿化行為。他坦言無從預言香港樓市在今後幾個月會不會還有一輪升浪，但「相信三年後的樓價一定低過今日」。

發的強烈的資金去槓桿化行為。他坦言無從預言香港樓市在今後幾個月會不會還有一輪升浪，但「相信三年後的樓價一定低過今日」。

樓價上升擴散至新界區

中大建築及房地產學系教授許智文亦指出，現時買樓一來面對加息壓力，二來市場亦開始有聲音要求政府推出降樓價措施，市民一定要衡量自身能力，再決定是否入市。元朗地皮以市場上限價成交，反映樓價上升已由豪宅市場擴散到新界，新界樓價愈走愈高，情況堪憂。

許智文又特別提到，雖然政府積極增加土地供應，但近期推出的土地，可建的單位數目其實只數百伙，對市場的真正影響亦未浮現。觀望下半年港鐵地皮招標，由於動輒涉及數千個單位，發展商屆時態度將成為關鍵。

版面導讀

要聞 塑毒超標53倍 御品皇生麵下架
香港有售的御品皇牛肉味生麵醬料，被驗出塑毒超標53倍，另日清大將炒麵也涉嫌含塑毒超標0.5倍。
詳刊A4

要聞 中國11軍艦 穿越日島鏈
過去兩日，11艘中國艦艇穿越人稱「第一島鏈」的沖繩島及宮古島之間公海，前往太平洋例行訓練，中方強調行動符合國際法。
詳刊A6

要聞 中朝合作 開發兩經濟區
商務部消息稱，中朝明確了開發合作原則，黃金坪、威化島經濟區成為中朝經合示範區。
詳刊A8

中國 中國老撾 本幣跨境結算
中國—老撾本幣跨境結算業務昨日在雲南昆明正式啟動，雲南富滇銀行同時對老撾基普兌人民幣匯率進行掛牌。
詳刊A11

港聞 工廈塌簷篷 男子壓斷腳
屯門建群街32年樓齡的永發工業大廈昨塌懸臂式石屎簷篷，一名在地下士多買飲品的男子被砸斷腳。
詳刊A16

六合彩MARKSIX
6月9日(第11068期) 攪珠結果
3 5 6 15 39 42 35
頭獎：無人中
二獎：\$1,332,510 (0.5注中)
三獎：\$73,260 (48.5注中)
多寶：\$8,666,255
下次攪珠日期：6月12日