

減租風起 太古城劈租一成

香港文匯報訊(記者 周穎) 二手成交淡靜,業主轉售為租,令市場租盤增多,為吸引租客,市場陸續出現減租個案。港島龍頭屋苑太古城亦有業主2個月內劈價6,000元租出單位;嘉亨灣有兩房戶以低市價約9%租出;紅磡海逸豪園業主為搶客,一般會提供約3%讓價空間。

冠天閣3房戶兩月減6千

中原地產趙鴻運表示,最近二手成交量急挫,有見及此,不少實力投資者作兩手準備,將放盤單位既放售又租,令最近放盤增加。港島鯉魚涌太古城冠天閣高層F室,單位面積751平方呎,3房間隔,單位新裝修,業主於9月時以2.9萬元放租,本月初下調叫價至2.4萬元,至日前見有租客可即時起租,遂以2.1萬元租出單位,累積減租6,000元,減幅達22%,呎租約28元。

嘉亨灣低市價9%租出

嘉亨灣1座中層H室租賃成交,單位面積687平方呎,擁兩房間隔,現以1.68萬元租出,呎租約25元。中原地產陳凱超表示,業主最初叫價1.88萬元,後見股市起伏不定,導致樓市不穩,遂主動降價至1.68萬元出租,終獲本地客承租。據悉,市場同類單位市值租金約為1.85萬元,上址出租價比市價低約9%。業主於2009年以455萬元購入,是次單位可享租金回報約4.4厘。

淘大花園B座中層7室剛獲一名轉買為租用家承租,利嘉閣地產周淑英表示,單位建築面積482方呎,業主原本索價月租8,800元,在租客還價之下,減價至8,500元租出,減幅3.4%。

海逸租盤 3%讓價空間

海逸豪園11月份暫錄得12宗租務成交個案,成交呎租約23元,一般業主均會提供約3%讓價空間。利嘉閣地產潘立信表示,海逸豪園16座中層E室剛租出,建築面積1,163方呎,望園景,業主為投資者,原本索價每月2.9萬元,由於持貨量多,故在租客還價之下,減價至2.7萬元租出,減幅約6.9%。

大型限量住宅地下月招標

荃灣西站兩項目反應理想 18財團交意向書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨公布,屯門掃管笏「限量地」下月23日招標,為政府第四季主動推出土地中規模最大的一幅,總樓面達93.96萬呎,限建1,100伙以上,業界料樓面地價由2,500至4,000元,估值由23.5億元至37.6億元。此外,西鐵荃灣西站第五區城畔及灣畔昨日分別截收17份及18份意向書,包括大中小型發展商,反應理想,顯示發展商對後市具信心。

屯門掃管笏「限量地」位置圖

屯門掃管笏「限量地」(前掃管軍營北地盤)下月招標後,將於明年2月3日截標。地盤鄰近黃金海岸等,具發展規模,而且地勢較高,可望海景,佔地72.28萬呎,地積比率僅1.3倍,預計可發展中低密度住宅。

前掃管軍營北地盤 限建1100伙

可建樓面93.96萬呎,限建1,100個,即平均單位面積約854呎。中原測量師行執行董事張競達預料,樓面地價可達4,000元,估值近37.6億元。

該行青山公路營業董事譚潘榮表示,地盤附近新供應包括新地星堤、長實海譽等,但逾千伙大型項目則追溯至2002年入伙的愛琴海岸。而自從國際知名哈羅學校選址掃管笏後,青山公路物業受家庭客追捧,學校明年9月開課,相信將可提升區內物業承接力,料是次招標地皮對發展商有吸引力。

屯門地估值23.5億至37.6億

至於美聯估值則較低,僅26.3億元,樓面地價2,800元;該行測量師行董事林子彬表示,地皮規模大,可以吸引大型發展商競投,但受限條款影響,相信會反映在其估值上。而第一太平戴維斯估值亦只得23.5億元,樓面地價2,500元。預計可發展中低密度住宅。



大中小財團爭荃灣站項目

另外,估值逾百億的西鐵荃灣西站五區城畔及灣畔昨日截收意向書,雖然涉資龐大,仍吸引多間發展商參與。港鐵發言人表示,規模較大的灣畔接獲17份意向書,城畔則有18份。大部分發展商「一口氣」向兩個地盤遞交意向,包括新世界、南豐、新地、會德豐、嘉里、恒基、華懋、嘉華、信置、長實等,中國海外則只向城畔入意向。

入意向財團包括大中小型發展商,消息透露,由於不少財團有意合組入標,故事拿「入場券」再謀對策,但亦有財團傾向獨資,包括會德豐、恒基等。

資料指,兩地合共提供3,326伙。其中灣畔規模較大,佔地4.28公頃,總樓面約224萬呎,提供2,384伙,當中52%限建細單位,樓面地價約3,300元至4,500元,估值約73.76億至100.58億元。城畔佔地1.34公頃,總樓面約83萬呎,提供942伙,當中62%限建細單位,樓面地價約3,300元至4,000元,估值約27.46億至33.29億元。



荃灣西站地盤項目,華懋代表遞交意向書。香港文匯報記者張偉民攝



恒基代表交意向書。

屯門掃管笏「限量地」資料

位置	掃管笏青山公路第48區*
地盤面積	72.28萬呎
地積比率	1.3倍
最高樓面	93.96萬呎
限建單位數量	1,100伙
平均單位面積	854呎
招標時間	2011年12月23日
截標時間	2012年2月3日
估值	23.5億至37.6億元
樓面地價	2,500元至4,000元

*屯門市地段第423號

深灣9號加價6%

香港文匯報訊(記者 周穎) 發展商心急清貨,香港仔黃竹坑深灣9號再加推25個3房單位應市,發展商表示,單位加價6%,呎價19,410元至23,615元,售價由3,111.5萬至3,792.5萬元。為增加吸引力,首推即供付款優惠,買家可享4%樓價折扣。

加推25伙 呎價最貴2.3萬

嘉華董事(營業及市場策劃)陳玉成昨日於記者會時表示,旗下深灣9號將提價6%,推第三座A室25伙單位,截至項目合共推出364伙。同時首度推出即供優惠予該批買家,若買家採取即供付款方法,可享4%折扣。價單顯示,該批單位面積為1,603至1,606平方呎,呎價介乎19,410元至23,615元,售價由3,111.5萬至3,792.5萬元。

One Island South全層拆售

香港文匯報訊(記者 周穎) 中原(工商舖)寫字樓部營業董事黃國明表示,投資者拆售黃竹坑高級商廈One Island South 6樓,景觀開揚,按發展商原則可分間成27個單位,面積由最小約1,680平方呎至全層約29,862平方呎,意向呎價由6,980元起,入場費約1,172萬元。

責任編輯：葉卓偉

經貿訊息

合肥力拓「全球家電製造中心」

國際家電博覽周日開幕 海內外逾200企參展

香港文匯報訊(記者 張長城 合肥報道) 安徽是輕工大省,家電產業發展迅猛,以合肥、滁州、蕪湖三市為主的家電產業聚集區,更匯集了一大批知名家電及配套企業。安徽已成內地家電整機企業整合與轉移的中心,其中合肥更全力打造具國際影響力和競爭力的「全球家電製造中心」。第五屆中國(合肥)國際家用電器博覽會將於本月27日在合肥舉行,目前已有國內外200餘家知名家電及配套企業報名參展。

安徽匯集的家電企業眾多,計有美菱、海爾、格力、三洋、西門子、康佳、美的、榮事達、揚子、京東方等。其中,安徽合肥與山東青島、廣東順德齊名,是內地三大家電產業基地之一,也是內地家電品牌最為集中的地區、家電產業梯度轉移的重要基地。

合肥四大類家電內地市佔1/4

2010年,合肥家電產業產值首次突破1,000億元。今年首10月,合肥已生產超過5,000萬台套家電,增長超過40%;實現產值945億元,同比增長約50%。合肥生產的冰箱、洗衣機、彩電、空調四大類家電,佔據內地近1/4的市場份額。同時,京東方、彩虹等知名配套企業發展迅速,促使合肥形成完整的家電產業鏈。「十二五」時期,合肥家電產業將進一步擴張,開拓內地及國際市場。預計到2015年,合肥家電產量將達到1.2億台套,實現產值2,000億元。合肥將成為具有國際影響力和競爭力的「全球家電製造中心」。

經開區首10月家電產值增54%

合肥經濟技術開發區匯集有美菱、海爾、長虹、美的等眾多知名品牌,是內地家電品牌集中度最高的開發區。合肥經開區經貿局介紹,該區現有年產值10億元級的企業27家,其中家電企業有13



今年首10月,合肥經開區家電產量達2270萬台套,已超過去年全年產量。圖為經開區內,長虹彩電生產基地。

家。今年前10個月,合肥經開區家電產業實現產值493億元,同比增長54%,佔全區工業產值逾40%;全區家電產量達2,270萬台套,超過去年全年產量。預計到2013年,合肥經開區的家電產量將達到4,000萬台套,產值突破1,000億元大關。到「十二五」末,經開區的家電電子產業,將突破1,500億元總產值。圍繞家電產業發展,合肥經開區將不

斷引進新項目,促進企業產品提升,完善產業配套。目前,合肥經開區已引進深圳航嘉生產電路板及控制系統,引進台灣友達生產液晶模組,引進廣州冷機生產冰箱壓縮機,但區內家電企業本地配套率僅為30%左右,配套企業發展空間巨大。合肥經開區將以承接產業轉移等形式,引進國內外大型家電企業落戶,從而帶動配套企業發展。

蕪湖拓智能家電突圍

香港文匯報訊(記者 張長城) 蕪湖家電產業起步較早,發展迅速,現已形成華東最大空調生產基地。2010年,蕪湖家電產業實現產值298億元,預計今年可達400億元。據蕪湖市經信委介紹,「十二五」期間,蕪湖積極引進國內外著名的電器生產企業和配套企業,把智能家電產業作為戰略性新興產業加以培育,利用信息技術提高家電產品的智能化水平,積極拓展物聯網家電等新型產品,推動家電產業向高附加值產業鏈發展,促進家電產品升級,提高家電產業核心競爭力,發展壯大家電產業集群。預計到「十二五」末,蕪湖家電產業銷售收入將突破1,200億元。

冀「十二五」末銷售破1200億

上世紀90年代以來,蕪湖充分發揮物流成本低、區

域輻射範圍廣、產業配套相對齊全、人力資源豐富等優勢,吸引美的、日立等一批知名家電企業和配套企業落戶,家電產業發展迅速。蕪湖已形成華東最大的空調器生產基地,落戶於經濟開發區的美的、日立等空調企業的產能超過1,200萬台套。家用電器關鍵部件生產企業主要有:威靈電機年產3,700萬台電機、歐寶電機年產1,000萬台冰箱壓縮機、美芝壓縮機年產1,600萬台空調壓縮機等。

小家電項目紛紛落戶蕪湖

蕪湖家電產品不斷擴展,小家電漸成規模。除空調產品外,隨着美的集團在蕪湖不斷增資擴張,落戶蕪湖經濟技術開發區的美的廚衛、美的精品、美的洗滌等項目已建成投產,可年產860萬台廚衛電器、5,100萬



蕪湖小家電企業漸見規模,圖為蕪湖美的廚衛生產基地。

滁州家電產值 明年勢破600億



康佳集團在滁州已形成300萬台冰箱產能。

香港文匯報訊(記者 張長城) 滁州市是安徽省主要家電產地之一,落戶企業包括西門子、揚子、康佳、申花、格蘭仕等,家電總產能目前達2,500萬台套,今年前三季度已實現產值285億元。據滁州市經信委介紹,隨着西門子530萬台新冰箱基地、申花200萬台冰箱生產線、金帥400萬台洗衣機生產基地等項目投產,滁州明年家電產能將翻倍,產值可突破600億元。

產能達2500萬台套

滁州家電產業發展穩健,配套較為齊全,擁有家電及配套企業800餘家,聚集30多個知名家電品牌。其中,遙控器佔國際30%的市場份額,冰箱溫控器佔內地50%的市場份額,家電裝備和模具佔內地70%市場。目前,滁州家電產能達2,500萬台套,彩電佔安徽省2/3,冰箱佔1/3,空調佔1/5。德國博世西門子公司在滁州現年產280萬台冰箱,另新增3.5億美元投資,明年產能將增長到500萬台,2013年可達到800萬台規模。康佳集團在滁州主要生產彩電、冰箱等產品,平板電視產能800萬台,冰箱產能300萬台。阪田申花已建成100萬台空調項目,明年200萬台冰箱項目將投產。寧波金帥已建成400萬台洗衣機項目,還將上馬100萬台冰箱項目。

積極提升技術品牌

據介紹,滁州發展家電產業優勢明顯,土地、配套、勞動力等較為充裕。特別是,蕪湖有28所大中專學校,每年可培養2萬名技術工人。滁州在扶持家電整機企業擴量的同時,積極扶持配套企業發展,並搭建研發檢測平台以服務企業。鼓勵企業與國際知名企業合作,積極參與國際產業分工,以提升管理與製造研發水平。其中,揚子空調與A.O.Smith合作研發生產熱泵等零部件,康佳冰箱與日本東芝、夏普等合作研發生產冰箱。下一步,滁州市將引導家電企業持續提升技術,提升品牌,促進家電產品信息化、智能化,增強企業和產品的競爭力。