

補地價收122億 升12.5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨公布,6至7月期間,該署一共達成3宗大型的補地價協議,合共涉資金額高達117億元,連同今年上半年計算,今年至今已錄得補地價收入達122.64億元,翻查資料,去年首3季補地價合共為108.97億元。即今年首7個月的收入已高過去年首3季的12.5%。

地政總署公布,6至7月期間達成的補地價,包括新世界夥拍協成行合作發展的天后新東方及皇龍道大型豪宅發展項目,補地價達37.4877億元,交易涉及的住宅樓面約396,546方呎,以此計算每呎補地價約9,454元。東方台項目為新世界較早前已公布明年推售的4個港島新盤之一,消息指今次補價涉及補高空及增建樓面。

海運大廈續租補地價79億

另外,會德豐及九倉與政府就海運大廈達成的續租補地價79億元,亦於6月中在該署註冊,成為今年暫時最大宗的單一補地價個案。由老牌家族持有的南區香島道34號,上月亦批出6,037萬元補地價。僅上述3個項目,涉

及的補價金額已高達117億元,佔今年至今補地價總額的95.4%。

業內人士指,去年的補地價總金額為177.37億元,今年尚有5個月的時間「追數」,而且不少項目已批出補地價但未載入紀錄,如會德豐油塘貨倉重建項目的5.5億元,估計今年的補地價金額最終會超過去年。另外,地政總署上月錄得1宗「零掛勾」,位於大嶼山長沙嶼南道的「蚊型」住宅地,獲發展商試勾但遭拒。地皮可建樓面只得6,192方呎,單位數目不可超過5伙。

修訂屯門大綱圖獲19份申述

城規會早前修訂屯門大綱圖,包括將毗鄰屯門站的多幅工業用地改為兩幅綜合發展區(CDA)用途,將新盤



會德豐及九倉與政府就海運大廈達成的續租補地價79億元,亦於6月中在該署註冊,成為今年暫時最大宗的單一補地價個案。資料圖片

星堤以南的兩幅土地由政府用途土地改劃「住宅(乙類)」,以及將湖安街及湖康街交界的一幅政府用途土地改劃「住宅(甲類)」。

美豐花園創屋苑呎價新高

香港文匯報訊(記者 周穎)近日二手交投持續高企,買家爭相入市,於盤源短缺下,創新高價湧現。當中大埔區的美豐花園創出兩日兩宗破頂成交。

大埔區內有用家為換樓,不惜高價入市。大埔中心12座高層A室成交,單位面積693平方呎,擁三房兩廳,以458萬元沽出,呎價6,609元,創屋苑呎價歷史新高。中原地產方翰達表示,新買家為同區用家,本居於同區兩房,近日有意換上更大單位提升生活質素,故購入上述三房自住,並將原有兩房戶放租;原業主於1996年購入,單位升值約62%。

同區之美豐花園由於放盤量極少,亦創出兩日兩宗破頂成交,屋苑本月暫2宗成交,平均呎價約5,941元水平。方翰達指,美豐花園A座高層04室成交,單位面積375平方呎,擁兩房兩廳,以223萬元沽出,呎價5,947元,創屋苑呎價歷史新高。

屯門翠林花園呎價4588元

事實上,美豐花園屋苑於次日再錄破頂成交,成交單位為B座中層07室成交,單位面積379平方呎,兩房兩廳,以225萬元沽出,呎價5,937元,創屋苑成交價歷史新高。方翰達表示,新買家為同區客,購入作投資收

租之用,單位市值月租約8,000元,買家可享約4.3厘租金回報。

屯門翠林花園頂層單位成交,建築面積425方呎,兩房兩廳,利嘉閣地產賴燕儀表示,雖上述單位「有樓睇」,但買家見屋苑盤源買少見少,而且開價合理,故決斷入市以195萬元承接,呎價4,588元,創今年同類單位呎價新高。

南豐新邨11座高層B室,面積474平方呎,擁兩房兩廳,現以428萬元沽,呎價9,030元,屬近半年同類單位高價成交。中原地產施志鋼表示,原業主於2010年9月以317萬元入市賬面獲利111萬元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)置業18主席張肇銓表示,該行決定年底前投資1,800萬至2,000萬元,再增加10個分行,令集團分行總數增加至30間,人手由現時的230人增加至350人,規模將回到2010年底的水平。他解釋,新屋策許每年5,000名白表人士購買二手居屋,預計下半年樓價會升10%,尤其中小住宅樓市,而且最近舖租下降,如新開的馬鞍山廣場分行,舖租由半年前的20萬元下降至10多萬元,認為是適當時候擴充。下半年的分行會集中新界及九龍區。

置業18擬增10分行

電商價格戰 驚動商務部

香港文匯報訊(記者 李昌鴻,實習記者 柯眉美 深圳報道)繼前年底的互聯網領域的3Q大戰吸引了全國關注後,為了爭搶市場份額和吸引消費者,內地電子商務巨頭京東商城、蘇寧易購和國美再度掀起內地互聯網第二波的大廝殺。京東商城CEO劉強東前日通過微博宣佈,自昨日起京東商城所有大家電將在未來三年內保持零毛利,並「保證比國美、蘇寧連鎖店便宜至少10%以上」。這引發國內家電連鎖巨頭蘇寧國美等競爭對手的強烈反應,紛紛應戰。三大電商巨頭大戰甚至驚動了商務部,商務部稱將在今日(16日)的新聞例會中關注這場價格戰,但估計不會採取什麼行動和措施。

業內專家分析,目前內地電商大戰更多的是以價格戰為噱頭,吸引更多消費者和搶佔市場份額。受此影響,昨日在香港和深圳分別上市的美國和蘇寧股價開盤後紛紛大跌,國美最大跌幅逾9.5%,收盤時仍跌近7%,而蘇寧電器則下挫早盤下挫5.6%後收盤前在大量買盤的推動下漲停,令許多投資者摸不着頭腦。

紛爭內地家電網購500億市場

騰訊和360的互聯網大戰硝煙熄滅後,內地電子商務市場商機巨大引來各大巨頭爭奪,據中怡康數據顯示,2010年全年國內家電市場零售額規模超過10400億元,其中有家電網購市場約佔5%,中國家電網購市場潛力至少在500億元以上,並且呈快速增長態勢。其中京東商城作為無實體店的純電商家電巨頭,其4年增長創造的奇蹟,2010年銷售額已超過100億元,佔據內地20%市場。而蘇寧和國美看到電商巨大商機後,紛紛採取「實體+電商」的模式,加入市場爭奪戰。

為了吸引消費者和搶佔市場份額,他們進行激烈的市場廝殺。劉強東前日通過微博宣佈,京東商城自昨日起,將在未來三年內所有大家電保持零毛利,並「保證比

國美、蘇寧連鎖店便宜至少10%以上」。他稱,京東在全國招收5000名價格情報員,蘇寧國美每家店面派駐2名。任何客戶到蘇寧、國美購買大家電時,拿出手機用京東客戶端比價,如果便宜不足10%,價格情報員現場核實屬實,京東立即降價或者現場發券,確保便宜10%。

京東商城保證較對手廉10%

此言一出,立即引來對手蘇寧和國美的強烈反擊。蘇寧易購副總裁李斌通過微博也回應稱,該公司將保持價格優勢,這是其對消費者最基本的承諾,他重申蘇寧易購包括家電在內的所有產品價格必然低於京東,任何網友發現蘇寧易購價格高於京東,他們都會即時調價,並給予已經購買反饋者兩倍差價賠付。昨日9:00開始,蘇寧易購將啟動史上最強力的促銷,他一定能幫助劉強東提前、超額完成減員增效的目標。不過,他表示,在本次打後將不會再跟進京東進行優惠。僅僅運營一年的蘇寧易購在2010年的收入已達20億元,日流量最高突破1000萬,已躋身國內家電3C電子商務前列。

同樣,國美也不甘示弱,國美副總裁何陽青回應稱,國美從不迴避任何形式的價



國美電器昨日加入電商大戰,投資者擔心其業績受影響,紛紛拋售,令其股價大跌近7%。圖為國美深圳華強北店。李昌鴻攝

蘇寧實體店大家電「不參戰」

香港文匯報訊(記者 莊亞權 上海報道)電商巨頭在線上斗得轟轟烈烈,線下比拚則冷冷清清。記者昨天趕赴上海浦東八百伴附近的蘇寧電器門店,發現店內冷冷清清。彩電銷售人員告訴記者,他們現在沒有將來也不會參與這樣的價格戰。「現在這樣的價格已經幾乎沒什麼利潤,不可能還有降價的空間。」而另一家擁有實體店的國美則稱,要到本週五,國美1700多家門店將實現線上線下一個價。

價格戰引多方擔憂

電商巨頭的價格戰,引起了社會各方的關注。有業內人士指,與1999年爆發的家電價格戰不同,那輪價格戰由製造商發起,最終逼使家電製造商對產品進

行升級換代,一定程度上推動了行業的加速發展。而此輪由銷售商引發的「燒錢戰」,無論誰勝誰負,畸形拼價的結果將會消滅競爭而不是促進競爭,從而形成市場壟斷,而任何消滅競爭的可能都是消費者應該警惕的。法律界人士則稱,京東商城和蘇寧易購的價格戰如果不能遵守法律底線,產生惡性循環,可能會違背公平合理的商業秩序,工商局等執法部門應對其進行行政處罰和罰款。此外,如果參與的公司形成了某種默契,只是通過微博的影響力搞價格戰宣傳,只是花拳繡腿光說不練哄騙消費者,誤導、誘騙消費者進行消費,還可能涉及到了價格法規定的價格欺詐問題。

間公告稱,公司股東蘇寧電器集團基於對公司發展前景的強烈信心,計劃在未來的三個月內,對公司股票進行增持,增持總金額合計不超過10億元。受此利好影響,許多投資者尤其是機構投資者紛紛入市,推動蘇寧股票大幅反彈,收盤被漲停,達6.47元,從當天大跌至收盤時漲停,波幅逾15%,成為A股中少有的奇觀。蘇寧電器昨日成交金額更是創新高,達17.2億元,是上一交易日的兩倍多。

中環商廈易手 租金回報3.1厘

香港文匯報訊(記者 周穎)銀行按揭利率持續於低水平徘徊,加上歐債危機持續,投資價值可觀及回報較穩定的優質商廈成為資金出路。中環一號廣場10樓全層成交,面積4,005平方呎,以約4,646萬元成交,呎價約11,600元。

美聯商業區域營業董事周永亨表示,買家為投資者,看好中環商廈市況,連租約買入作長線收租用途。現租約期至今年年底,呎租30元,租金回報約3.1厘。以現時同一商廈租金水平為平均呎租37元相比,預計未來租金將有起碼兩成的升幅空間。

買家料租金升幅起碼兩成

美聯商業助理營業董事高逸成表示,尖沙咀帝后廣場中層01至02及08室放售,樓面面積約2,301平方呎,意向金額約2,000餘萬,呎價約9,000餘元。

另外,中原(工商舖)黃金鳳表示,觀塘康寧道91至103A號地下2號舖,其建築面積約1000平方呎,門面共闊約18呎,連租約出售,成交價約1,100萬元。該舖現由家居設計及工程公司承租,每月租金收入約2.25萬元,租約期至2015年,按現時市值租金計算,回報約2.45厘。買家看準市場對區內舖位需求大增,隨即將上址推出市場放售,意向價約1800萬元。

信置今年來售樓收入逾150億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市氣氛向好下,信和置業營業部總經理田兆源昨表示,今年以來信置已售出逾1,500伙,住宅售樓收入逾150億元。基於換樓客入市增加,系內的大埔濠玥、天賦海灣提供180天特長成交期及最高20%樓價二按,首2年按息為P-2.25%(實際按息2.75%),其後P+1%,並可訂價減1%。

溫溼8月以來套現4億

田兆源指出,該盤剛獲一買家斥資3,425萬元買入第2座2伙溫溼大宅,建築面積2,025及2,037方呎,呎價為8,425及8,447元,8月以來此盤已售出30伙,套現4億元,平均呎價8,669元,買家包括歐美、內地、東南亞及韓國,不少更買入2伙以上。未來再考慮加推溫溼大宅單位。

他又稱,前日亦獲一本地客以2,926.9萬元買入烏溪沙銀湖,天峯66樓C頂層複式海景戶,建築面積2,425方呎,呎價12,070元。現時銀湖,天峯尚有16伙待售。大角咀御金,國峯尚有5伙,大角咀奧柏,御峯尚有7伙,九龍塘逸園尚有19伙。

此外,市場消息指,由興勝創建發展的書院道8號,剛以9700萬元售出9樓,建築面積3682方呎,呎價2.63萬元。



羅健文(左)及蔡東晨。香港文匯報記者方楚茵攝

香港文匯報訊(記者 方楚茵)受中國藥品市場需求放緩,加上行業產能過剩影響,藥品價格偏低影響,中國製藥(1093)上半年業績由盈轉虧,股東應佔虧損為1.37億元(人民幣,下同),去年則盈利2.64億元,不派中期息。期內銷售收入31.7億元,同比下跌24%。

中國製藥執行董事羅健文昨於記者會上表示,上半年公司主要產品維他命C、抗生素銷售量及毛利均錄得顯著跌幅。維他命C銷售量由去年上半年的16310噸,下跌17.2%至13500噸,行內價格曾低見3.1美元一噸,而該公司均價為3.8至4美元一噸,毛利下跌78.1%至5140萬元;抗生素則受市場競爭及限用抗生素政策影響,令產品價格偏低,銷售量同比下跌22.6%至4170噸,毛利更大跌97.2%至970萬元。

期內,佔該公司收入39.3%的成藥業務收入亦下跌8.6%至12.5億元,毛利下跌13.7%至3.5億元。公司主席蔡東晨指,第二季成藥產品價格在銷售策略及市場開拓下已見改善,而且預期將受惠於內地的藥品招標政策調整,禁止以低於成本價投標,成藥業務在第二季收入比第一季增加25%,及預期第三季會有所提升。

蔡東晨指,將會提升製藥技術以降低產品成本,增加競爭力,拓展市場佔有率。他又表示,維生素C的市場自然增長率為5%-8%,而公司抗生素產品由第一季無毛利的慘況,至第二季起毛利已見起色,故期望下半年能轉虧為盈。

中國製藥盈轉虧1.37億

國美跌近7% 蘇寧波幅逾15%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻,實習記者 柯眉美 深圳報道)受京東商城挑起的電商大戰影響,投資者紛紛拋售上市公司盈利受影響,紛紛以腳投票,拋售手中的股票。昨日開盤後,蘇寧A股下挫5.6%,收盤時被拉至漲停,波幅逾15%。而港股國美電器收盤大跌6.94%。

蘇寧諾回購股票挽股價

京東商城挑起的價格戰對蘇寧和國美明顯不利,蘇寧最近剛剛宣佈發行80億元公司債券,用於優化蘇寧採購模式、研發平台和物流運營體系。業內人士認為,蘇寧正處於資金鏈緊張之時,一方面要抵銷線

下業務利潤下滑的影響,一方面線上業務蘇寧易購正處於燒錢時期,蘇寧正面臨前所未有的資金壓力。而國美近期發佈盈利預警。價格戰無疑影響兩大電器連鎖巨頭的毛利率。

而蘇寧電器同樣暴跌,盤中一跌大跌5.6%以上,此後昨日中午蘇寧電器發佈午