

# 興業呔價9071 下限價奪九肚地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布九肚第56A區B6地盤,由香港興業與南豐合組的財團以每呔樓面地價9,071元低價投得,屬市場下限價之餘,更成為該一帶最平的低密度豪宅地。連續1個月多幅地皮低價成交,有測量師即時調低之後招標的兩幅九肚地皮估值10%。

地政總署公布,九肚第56A區B6地盤以12.2億元批予萃日投資有限公司。香港興業其後出通告,指地皮與南豐共同發展,各佔地盤一半權益比例,為兩間財團首次攜手投地。地皮早前吸引11間財團入標,包括長實、信置、「九肚大地主」永泰及萬泰等,是次由「黑馬」一擊即中,出乎市場意料。

## 夥拍南豐共同發展

南豐董事總經理蔡宏興表示,公司於新界東內有發展項目,包括天賦海灣等,又指出價不只考慮美國可能加息因素,地盤地積比率較其他地稍高,不是全洋房,亦會建低密度分層,所以價錢合適。

業內人士指,香港興業及南豐的出價屬各財團中最高,意味不少財團的出價低於每呔9,000元,甚至更低,反映地產商對於後市相當不樂觀,尤其受到政府需求管理措施最大影響的豪宅市道。

## 下限成交 兩年「最平」

翻查資料,九肚一帶去年至今一共賣出5幅低密度豪宅地皮,對上最平的一幅為沙田九肚第56A區(B3及4地

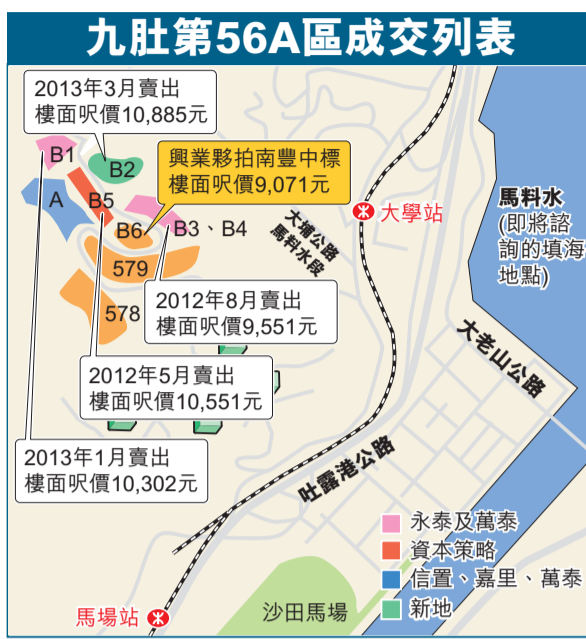
盤),但每呔樓面仍達9,551元,今次地皮成交刷新兩年「最平」紀錄,成為該區最平豪宅地。據了解,九肚地位於麗坪路,佔地64,046方呎,地積比率2.1倍,可建總樓面約134,496方呎。

南豐近年積極投地,去年就曾經大手斥資60億元投得壽臣山深水灣徑8-12號郊建屋地段第1190號,此前亦曾與永泰地產合作投得紅磡高山道地皮。反觀香港興業相對低調,近年投得官地只得一幅西貢甲邊朗土地,於2011年10月以5,500萬元投得,但最近多次招標均見到其背影,投地轉趨積極。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示,B6地盤的質素相比同區其他地皮較差,加上政府的「辣招」以及該區供應增加,令今番地價出現回落。因應最近多幅地皮低價出售,該行預計之後推出的兩幅九肚地皮,身價亦會縮水約10%。中原測量師行執行董事張競達預計,落成後單位建築樓面呔價約1.4萬元。

## 永泰5.6億中標屯門地

同日公布結果的另一幅屯門小秀第55區青山公路用地,由永泰地產旗下茂嘉公司以5.6318億元投得,按樓



面159,372方呎計算,每呔地價3,534元,成交價在市場預期內。屯門地皮佔地約125,142方呎,有有限條件,限建不少於175呎,料可作洋房或分層單位發展。發展商需呈交多項評估報告,但地皮鄰近國際學校,故早前吸引9間財團入標。

上新低,與動工量可謂「一天一地」。有關數字更只佔政府預測全年私宅落成量13,551呎的11%,遠遠偏離應有進度,反映新供應仍然不足。

另外,屋宇署6月批出19份圖則,涉及多幅大型地皮。其中長實2011年以62.672億元投得的油街綜合發展地皮,批准於4層地庫之上,興建3幢30層、3幢33層及1幢34層的住宅及酒店連休憩設施,住宅樓面涉及43.25萬方呎,非住宅樓面共32.29萬方呎。據城規會資料,項目日後料提供400呎住宅及800個酒店房間。

新世界旗下西貢大埔仔項目批出重大修訂圖則。相比2011年底的原方案,分層住宅維持27幢,但高度由6層至8層改為5層至8層,住宅樓面亦增加6,221方呎至105.676萬方呎,項目的商場則由3幢2層高,改為1幢4層,住客會所由2幢3層改為1幢2層,非住宅樓面因此下調4,469方呎至1.695萬方呎。

同時,嘉里去年初斥27.39億元投得的屯門掃管笏青山公路第48區限置地,亦准建9幢7層、6幢13層及5幢18層的分層住宅,以及43幢洋房,住宅樓面約94萬方呎,非住宅樓面約2,762萬方呎。項目單位總數不得少於1,100呎。

## 樓市速遞

### 屯門青衣續現辣稅成交

香港文匯報訊 屯門、青衣各現辣稅成交個案。祥益地產巫嘉露表示,屯門南浪海灣日前錄得區內客繳付雙倍印花稅(DSD)約31.68萬元承接單位成交個案,原業主轉手帳面獲利約高達234.2萬,單位升值80%。成交單位為5座高層E室,實用面積667方呎,以528萬購元成交,實用面積平均呔價7,916元,屬市場價成交。

### 36萬元DSD入市盈翠半島

另外,中原地產陳輝麟表示,青衣指標屋苑盈翠半島於7月只錄得2宗成交,較6月的5宗進一步縮減60%。普遍業主願提供之議價空間不太多,令成交呔價企穩發展,平均實用呔價最新報11,000元。該屋苑昨日錄得7月次宗成交,涉及11座中層G室,業主原先開價650萬元,買家誠意洽購,遂減價50萬元,至600萬元沽出單位,以實用面積533方呎計,折合呔價11,257元。買家本身亦持有其他物業,故是次入市須付36萬元雙倍印花稅。而原業主帳面獲利309.4萬元,單位升值1.1倍。

### 新都城兩房戶破頂

香港文匯報訊 美聯物業蕭偉康表示,二手交投平淡,但優質單位仍錄新高價承接,將軍澳新都城一期一高層兩房單位,成交價及呔價同樣以屋苑紀錄新高成交,更為外區客即購即買個案。

承接單位為一期6座高層G室,實用面積364方呎,於聯盤當日即時落實入市,以439.8萬元成交,折合實用面積呔價12,082元。原業主帳面獲利249萬元,物業期內升值約1.3倍。

### 都會駅高層3房累劈80萬

香港文匯報訊 美聯物業劉卓豪表示,市場接連錄得多宗減價成交,其中將軍澳都會駅有業主自年初開售至今累劈80萬元,減幅高逾一成。單位為6座高層A室,實用面積594方呎,售價逐步回落至600萬元出售,折合實用面積平均呔價約10,101元。原業主帳面獲利約205萬元,物業期內升值逾5成。

# 6月動工千九伙 逾年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年增加土地供應,帶動施工量上升,屋宇署最新數據顯示,6月私宅動工量達到1,907伙,按月升27%之外,更創下14個月新高。雖然單月動工創新高,但上半年動工數字只得5,757伙,相比去年同期的9,342伙明顯下跌38%。業界料下半年要急起直追進度,否則動工量可能負增長。

## 上半年動工量仍下跌

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,6月全港共有5個私人住宅項目動工,涉及單位1,907伙(撇除土瓜灣浙江街18號項目的重複個案),較5月的1,496伙增加27%,創近14個月新高。不過,綜合上半年數字,動工量仍然只有5,757伙,相比去年同期的9,342伙減少38%,反映動工進程緩慢的事實。

周滿傑表示,政府近年賣地越趨頻密,不少地皮更附

加限量、限呔條文,增加項目的可建單位數量,而且多個鐵路沿綫項目亦估計可於年內動工,理論上動工量應該趨升。不過,建築材料價格及工資近年持續上漲,加上樓市後向不明及天氣反覆無常,導致私宅動工進展仍然緩慢,相信情況持續,今年動工量或有可能出現負增長。

資料顯示,6月有5個私宅動工,規模最大為將軍澳66A區項目,單位總數960伙,以及北角繼園街5號、繼園下里及繼園上里項目,單位數量611伙。

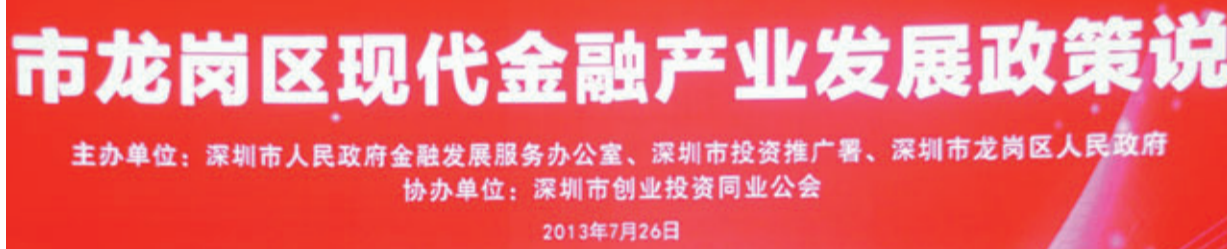
## 上半年私宅落成創新低

落成量方面,由於早年勾地制度影響,6月仍然處極低水平,全港只有1個私人住宅落成,為西半山肆然,單位數量30伙,較5月只有1伙略有變化。上半年私宅落成量只有1,485伙,較去年同期的2,279伙減少35%外,更創史

特刊 責任編輯:張健 版面設計:陳潔

## 領導心聲——投資龍崗，就是投資深圳未來

深圳市副市長陳應春:選擇龍崗,就是選擇深圳的未來。  
龍崗區委書記楊洪:今天的龍崗正處於彎道超車、跨越爭先的戰略機遇期。中小企業聚集,為金融業的發展提供了良好的基礎和土壤。  
龍崗區區長馮現學:金融業現在來龍崗拓展市場、佈局設點,正當其時。  
龍崗區委常委熊小平:龍崗的實體經濟發展到今天,迫切需要金融業的服務和支持,雄厚的實體經濟也為金融業的發展提供了機遇和空間。



在7月26日深圳市龍崗區舉行的現代金融產業發展政策說明會上,8家創投企業進行了現場簽約。香港文匯報記者羅珍攝

# 龍崗 乃金融產業沃土 金融業發展空間廣闊

### 產業強區 金融產業「後勁十足」

實體經濟實力雄厚

香港文匯報訊(記者 羅珍 深圳報道)2012年深圳市龍崗區全區GDP同比增長11.5%,達到1881億元,已超過省內部分地級市,佔全市的14.5%;外貿進出口總額462億美元,增長9.9%;社會消費品零售總額426億元,增長16.3%;固定資產投資總額530億元,增長12.7%。經濟質量不斷提升。2012年每平方公里土地產出和稅收分別比上年增長11.5%和9.7%;

萬元GDP水耗、電耗分別下降11%、9.3%。

### 產業規模不斷擴大

一是重點企業帶動經濟增長明顯。龍崗全區共有規模以上工業企業1020家,2012年實現工業增加1322億元,同比增長13.3%;年產值超億元企業295家,超10億元企業28家。在現代服務業方面,全區共有限額以上商業企業205家,年銷售額超億元的有54家;年交易額超億元商品交易市場9家。

二是高新技術產業和戰略性新興產業增長快速。高新技術產業和戰略性新興產業已成為龍崗經濟發展和產業轉型升級的主要動力和中堅力量。全區共有高新技術企業1000多家,2012年實現高新技術產品產值2600億元,佔全區規模以上工業企業總產值的76%。全區共有戰略性新興產業企業398家,其中規模以上企業106家。

三是上市企業和擬上市企業集聚初具規模。有尚榮醫療、實益達、咖啡等上市總部企業17家,上市企業的分支機構66家,另外還有航嘉馳源、易訊天空、貝斯達醫療、五洲龍等擬上市重點企業95家。

間,形成了華南城等生產性服務業的高端載體,以及龍崗星河COCOPARK、萬科城市廣場等消費性服務業商業綜合體。

龍崗區建立了全省首家金融商會,會員單位涉及銀行、保險、證券、典當、融資擔保等多個金融子行業,為金融業發展營造了良好的環境氛圍。近年來,隨着社會經濟的快速發展,龍崗金融業保持較好的增長勢頭,2012年實現金融業增加值達73億元,同比增長13.8%,佔GDP比重3.4%。全區現有各類銀行203家,保險機構109家,證券106家。廣大金融企業在服務龍崗實體經濟的同時,自身也獲得了豐厚的利潤和長足的發展。

### 第三產業快速發展

龍崗三次產業比例為0.04:65.16:34.8,形成了以工業為主導,以高新技術產業為支撐,第三產業快速發展的產業體系。作為第一產業的農業在龍崗所佔比重很小,主要以高新農業、休閒農業、生態農業為主。

第二產業工業龍崗已形成了通訊技術及設備產業、計算機產業、集成電路產業、低碳環保產業四大優勢產業集群,湧現出華為、比亞迪、伯恩光學、神舟電腦、天馬微電子、兄弟公司、康冠技術、航嘉馳源、意法半導體等一批行業領軍企業。第二產業的快速發展,為消費性服務業和生產性服務業的第三產業提供了巨大的發展空

### 自主創新動力強勁

龍崗區的專利申請量和授權量多年名列全市前茅。目前,龍崗的環境面貌發生了巨大的變化,越來越多的高端企業、創新資源聚集龍崗。中廣核總部基地、中科院深圳先進院創新基地、光敏超材料研發與生產基地落戶龍崗,全市首個3D打印技術項目、3D顯示產業基地即將落戶龍崗,目前在建重大產業項目達61宗,總投資410億元,預計達產後產值2000億元。

未來5年,龍崗將提供連片可開發土地40平方公里、產業用房1200萬平方米以上、孵化器1000萬平方米以上,着力構建「一核兩廊三區四城多園一道」的產業發展新格局。