

# 世宙第三輪開售無驚喜

## 逸瓏園「無咁快賣」推售或聖誕節前

香港文匯報訊(記者曾敏儀)在多個新盤均銷售多周下,一手市場無新貨刺激,剛過去兩日只錄得約73宗成交。其中,長實發展的元朗項目世宙昨進行第三輪銷售,在截稿前單日售出約33伙,佔第三張價單75伙的約四成五單位。上周六首開價單的信置西貢低密度項目逸瓏園,發展商昨日指「無咁快賣」,較大機會於聖誕節前夕才開售。

**長實:世宙有條件加推**

何家欣續指,售出單位中,逾500伙為兩房戶,約123伙為三房戶。而買家中有74%選用即供付款方式,約25%選用印花稅回贈付款方式,反映約四分一買家為長線投資者及實力買家。

靈及臨近年尾,二手淡靜局面將繼續維持。

另外,信置營業部聯席董事田兆源表示,逸瓏園有機會於周內公佈首張價單66伙單位的銷售安排,但未必可於周內發售,預期較大機會於聖誕節前夕才開售。66伙單位市值約6.2億元,項目綠化面積約5.2萬方呎,並設約3.8萬方的會所。

### 逸瓏園人頭湧湧參觀

昨見售樓處人頭湧湧,有參觀人士表示睇中逸瓏園的低密度設計。黃先生接受訪問時指,現居上水住開低密度住宅,不怕西貢交通不便,本身在內地工作,而且「有車住邊無咩所謂」。他擬購入一千方呎以上的單位改善居住環境。

### 峻巒迎豐成交持續

除世宙外,剛過去兩日沽售較多的有新地錦田北峻巒,兩日沽出8伙。而恒地土瓜灣迎豐,兩日共售9伙,項目累沽108伙。



逸瓏園昨日售樓處參觀情況。記者曾敏儀攝

### 黃先生:

現居上水住開低密度住宅,不怕西貢逸瓏園交通不便。記者曾敏儀攝

## 湯文亮:供應量不受控制

香港文匯報訊 紀惠集團行政總裁湯文亮最新在網誌撰文指出,香港樓價上升主因是長期供應不足,而導致不足是由於勾地政策失敗,令勾地表變成大地產商的土地儲備表,於是政府改為招標。在招標制度下,大地產商的優勢盡失,土地絕大多數落入中小地產商,而他們數目不少,沒有一百都有八十,他們亦非常勇猛,大多數招標售出的土地價格,都比測量師所預測的上限為高。

### 中小地產商爭地起

絕大多數中小地產商只有能力購買一幅土地,但他們人數眾多,從而產生了一個問題,就是那些土地不受控制,投得土地的中小地產商不會理其他因素,將會全力規劃,加速興建,務求新樓盤可以儘快推出市場,資金回籠。換句話說,那些由中小型

地產商所提供供應量已經打破以往制度,不會以協調方式推出市場,已經不受控制。

### 大公司平賣頂爛市

不受控制的供應量最後一定會令到樓價下跌,大地產商所以先下手為強,最先在今年初已經狂推新盤,而且售價甚為克己,不但與同區二手細價樓同價,甚至更平,那些只有一幅土地的地產商很難招架,跟隨大地產商開盤,最後就算不用蝕本,都有機會白忙一場,「如果唔開盤,在新供應源源不絕之下,唔知幾時才有機會開盤」。

由於大多數中小地產商再不敢投地,就算再投,出價都會謹慎很多,在大地產商的奇招下,不受控制的供應量將會慢慢再次由大地產商控制,不過這亦只不過是適量控制,反而會令樓市更加健康。

## 財訊速遞

### 中海集運訂重組協議今復牌

香港文匯報訊(記者張易)中海集運(2866)昨日公佈,上周五接控股股東中海總公司通知,國資委原則上批准有關中海集團及中遠集團目前各自的集裝箱運輸業、船舶租賃、油運、散運業務及金融板塊之重組。中海集運稱,控股股東層面的重組正在商議,目前尚未落實,公司於今日復牌。

公告稱,作為重組的一部分,中海集運及其相關附屬公司已與中海總公司、中遠總公司、中國遠洋及中遠太平洋及其相關附屬公司,於上周五訂立了一系列協議。包括收購中海總公司、中遠總公司或中遠太平洋或其相關附屬公司的金融股權;向中國遠洋、中遠太平洋、中遠總公司或中海總公司或其相關附屬公司出售股權,包含開展碼頭業務,境外集運代理業務和境內集運代理業務的若干附屬公司和聯營公司的股權等。

### 國航非公開發行新A股

香港文匯報訊(記者張易)國航(0753)7月時曾宣佈擬非公開發行A股股票,公司昨公佈,考慮經營狀況及市況顯著變化,董事會上周五批准新的非公開發行A股股票方案,公司並與中航集團簽署新股份認購協議。

根據修訂後方案,董事會批准擬向中航集團公司及投資者,按發行價發行不超過1,520,912,547股新A股,募資總額不超過120億元(人民幣,下同)。中航集團公司將以現金出資不超過40億元按發行價認購根據建議非公開發行A股股票將發行的不超過506,970,849股A股。

### 協鑫附屬簽光伏電站項目

香港文匯報訊 保利協鑫(3800)間接附屬公司及協鑫新能源(0451)間接全資附屬金伏太陽能電力,於昨日以發包人身份與武漢日新科技以承包人身份按代價9.405億元(人民幣,下同)訂立有關湖北省麻城市中館驛鎮110兆瓦光伏電站項目的工程、採購及施工協議(EPC協議)。

此外,保利協鑫及協鑫新能源間接全資附屬蘇州協鑫新能源上週四與武漢日新科技訂立購股協議,以收購金伏太陽能電力的全部股權,代價4,500萬元。武漢日新科技為武漢日新科技的全資附屬公司。

# 十大屋苑成交 9個慘吞光蛋

## 十大屋苑 過去兩日二手成交

代理	成交宗數	按周變化
中原地產	2宗	少2宗
利嘉閣	5宗	多2宗
美聯物業	6宗	多2宗
香港置業	2宗	少4宗

資料來源:各大代理 製表:記者曾敏儀



中原地產過去兩日十大屋苑僅得嘉湖山莊有成交。記者劉理建攝

香港文匯報訊(記者曾敏儀)二手成交持續冰封。據中原地產統計,剛過去兩日十大屋苑僅得嘉湖山莊錄得2宗成交,按周少兩宗,其餘9個屋苑全部敗陣零成交,成交量創9周新低。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,美國議息會議日子逼近,大多數買家擔心加息,未知樓價會否更趨平,入市態度猶疑,加上新盤傾巢而出,搶走大量購買力,導致二手市場持續膠着。

### 加息陰霾掀觀望氣氛

據美聯物業統計,剛過去兩日十大屋苑錄得6宗成交,按周多兩宗,為四大代理中情況最樂觀。然而美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,市場預期美國聯儲局有機會於本周作出9年來首度加息,且油價急跌重挫外圍股市,影響本港樓市瀰漫濃厚的觀望氣氛。另一方面,發展商趁加息預期升溫前

積極推盤,購買力流入一手,加上年底樓市淡季逼近,預期在多重負面因素影響下,二手樓市將持續陷入膠着狀態。

### 太古城賣家議幅10%

香港置業統計剛過去兩日十大屋苑錄得約2宗成交。現時太古城大約有一成準買家願意調低叫價,減幅約8%至10%。準買家現時入市信心薄弱,料二手短期內依然淡靜。而將軍澳中心12月至至今暫錄得約1宗成交,較上月同期約3宗,下跌逾6成半。現時大部分準買家聯淡後市,除非遇上低市價逾1成的「極筍」單位,否則暫緩入市。

不過,利嘉閣地產總裁廖偉強指出,假若美國正式展開加息步伐以及樓價進一步調整,二手屋苑業主減價出賣的壓力驟增,屆時將有助吸引買家重投二手市場懷抱。

## 羅素街8號頂層 隨時蝕住沽出

香港文匯報訊 銅鑼灣羅素街地舖平均呎價過去屬全球最高紀錄地段,其中意大利名貴品牌La Perla以月租約800萬元(呎價約1,000元)租入羅素街22-24號最為矚目,由於地舖租金高昂,所以商舖向高空發展成大勢所趨。美聯物業營業董事羅仲英表示,銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心29樓連天台戶,業主現委託該行獨家標售,下月12日截標。

物業單位面積約4,718方呎,天台面積約3,568方呎。他續指,原業主於去年底以約2.08億元購入物業,但目前銀行就物業估價約為1.5億元。如買家以銀行估值購入上址,加上釐印費、經紀佣金、管理費及雜費等,估計原業主沽貨損手金額將高達約8,000萬元。

## 掃管笏宅地估值11.8億

香港文匯報訊 本週五將有兩幅地皮截標,其中屯門第56區掃管笏路的住宅地皮,預計每方呎樓面地價約4,500元,總值約11.8億元。由於地皮規模不大,涉資亦不多,除大型發展商外,亦適合中小型發展商競投,預計入標反應將會不俗。

中原測量師行執行董事張競達表示,項目佔地約7.3萬方呎,最高可建樓面面積約26.35萬方呎,屬中低密度發展,預計主要興建分層單位,景觀料會以山景為主。數月前掃管笏亦有兩幅分別位於管翠路及掃管笏路的地皮成功標售,每方呎樓面地價分別約4,621元及4,541元,兩地作價可作今番地皮的估值參考,預計地皮每呎樓面地價約4,500元,總值約11.8億元。

### 元朗商貿地料值14.9億

至於元朗東頭工業區一幅商貿用地,地盤面積約99,524方呎,指定作商貿用途,最高可建樓面面積約497,620方呎。

張競達續指,地皮屬東頭工業區內商貿用地,坐落於宏業西街與康業街交界,往來西鐵朗屏站僅數分鐘路程,交通方便,估計地皮每方呎樓面地價約3,000元,總值約14.9億元。

## 置業錦囊 國森地產集團董事 許峻森

香港有一個很特別的局,叫市區重建局,顧名思義推動市區重建,但這個局成立14年來卻爭拗不絕。猶記得當年局方在補地價政策上必須與發展商聯齊,故早期項目要依足程序向政府補回地價,結果於荃灣萬景峯項目蝕足60億元。經此慘痛一役,除了造成巨額虧損,亦令政府極為尷尬,最終更給予市建局一極大優惠,日後無論於更改土地規劃用途或收回公眾地帶及街道時,都有補地價政策優惠。

### 免補地價 穩賺無賠

在免補地價前提下,做任何項目基本上都穩賺不賠。舉例市建局在收購舊樓時務求把地盤規劃得更完整,會把地盤變成三面單邊,故會同時把一些公眾地方及街道納入重建範圍內,地盤地積比率馬上由7.5倍提升到10倍。

## 市建局權力欠制衡(二之一)

假設該地盤面積為1萬呎,而同區一手樓均價為呎價12,000元、建築成本為呎價2,500元,發展商自行開發的話,必須向政府補回2.375億元地價。若在同樣情況下,由市建局與發展商合作,局方在招標時已可直接向發展商收取2億元地價,無須補回給政府。試問未開發已有上億元可袋袋平安,不論是小規模的單幢項目或如灣仔一類大型項目,都肯定不用賠錢吧?

### 收購舊樓 無權反對

其次,市建局於收購舊樓上有極大的權力,例如它不需要集合最低業權份數便可運用法例強行收回土地,任何人亦無權反對。縱使有上訴賠償機制,亦只屬內部申訴,加上市建局的賠償指引只適用於自住業主,任何投資出租或空置單位一律不屬此範圍,賠償



金額只為象徵式。

按市建局公佈的例子,假設一個住宅單位的市值為80萬元,如業主自住用途,可得200萬元賠償。但如業主只是把單位空置或者出租,就只得140萬賠償(見表),這明顯是變相剝削有產階級去補貼其他市民。一直以來,公眾都認為市建局以市價賣樓「公平公開」、更形容其無須任何業主同意的強行收購為「神聖任務」,但另一方面卻將同樣以市價賣樓的發展商形容為「地產霸權」、把取得八成業權後強拍餘下單位的收購商說成「強搶民產」。倘發展商真的是霸權,市建局「專橫」亦不遠矣。

**Sell Buy**

自由買賣 無須授權

[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

英皇金融證券集團  
Emperor Financial Capital Group

提供金銀、外匯、股票、期貨交易

縱橫匯海 財經網站  
[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

(英皇金融證券集團全股證期貨財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: [GOLD@MW801.com](mailto:GOLD@MW801.com)

QQ/ 微訊 ID: 268021801

# 24小時 無須授權

## 手機 / 網上買賣

### 佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心  
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室

Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong