

責任編輯：龍森娣



大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

- 建行集資傳高於400億B2
- 潤地賺44億升逾1.2倍B3
- 樓市軟着陸需重藥B4
- 歐盟攜IMF雙邊貸款救希臘B10
- 股指期貨4月16日上市B11
- 劉明康：銀行資本缺口已填B12

東涌臨海地王5月拍賣

底價28.76億 勾地呎價2000元

旋風勾出

樓市氣氛急速攀升，發展商頻頻出擊勾地，繼大埔白石角及將軍澳住宅地皮後，一幅東涌臨海地王亦旋即被勾出拍賣，為今年內第四幅拍賣的土地。地政總署表示，東涌55B區地皮以28.76億元勾出，以可建總樓面143.8萬方呎計，每呎勾地價近2000元，地皮將於5月11日拍賣。

本報記者 林惠芳

東涌55B區地皮估值

測量師/代理	估值(元)	每呎估值(元)	較勾地價高出
中原張競達	56.4億	4000	96%
利嘉閣廖偉強	54.65億	3800	90%
美聯林子彬	47.5億	3303	65%
一太陳超國	逾42.02億	2922	46%

東涌55B區地皮資料

位置	東涌市地段第37號 東涌第55B區
地盤面積	282017平方呎
地積比率	5.1倍
可建總樓面	143.8萬平方呎
住宅樓面	141萬平方呎
非住宅樓面	2.8萬平方呎
勾地價	28.76億元
每呎勾地價	2000元

東涌55B區臨海住宅地王，位於映灣園第一期對開



東涌映灣園對開地皮被勾出



被勾出的土地位於東涌市地段第37號，屬於勾地表中唯一的東涌區地皮，位處映灣園第一期對開，擁有無敵臨海優勢。地皮劃為住宅(乙類)用途，地盤面積28.2萬方呎，地積比率5.1倍，可建總樓面共143.8萬方呎，當中住宅樓面約141萬方呎，非住宅樓面約2.8萬方呎，以地皮勾地價28.76億元計算，每呎勾地價近2000元。

高限125米 應先地質評估

值得注意的是，該幅土地的建築物高度限制為125米(主水平基準以上)，而賣地章程顯示，該地段在地質上有潛在地基問題，有一定的發展難度，故建議發展商在投地前進行地質評估；另發展商需要負責興建一條行人天橋，由地盤接駁至迎禧路。

新世界發展(00017)執行董事梁志堅接受本報查詢時表示，東涌55B區住宅地皮並非由該集團勾出，現階段尚未就該地皮的發展內容作出研究，但相信公司對任何地皮都有興趣，若然「價錢的話，公司就會競投」。

南豐集團董事總經理蔡宏興回應本報時說，有關土地並非由該集團勾出，但地皮規模較大，十分吸引，相信集團會有興趣。

長實(00001)執行董事趙國雄表示，觀地乃可遇不可求，集團對東涌地皮感興趣，並對該區發展相當熟悉，區內具相當發展經驗，一定到場競投，認為地皮勾地底價合理，但投到與否則屬未知之數。

長實香港興業勢爭奪

事實上，今次被勾出拍賣的東涌地皮，鄰近長實的映灣園王國，毗鄰則為香港興業(00480)的住宅群，包括水藍天、影岸、紅及藍天海岸等，鑑於兩大財團在區內不乏發展經驗，業內人士相信，東涌55B區地皮勢成兩大發展商力爭目標。

第一大平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示，勾出地皮位處迎禧路對開，坐擁無遮擋開揚海景，估計地皮成交價逾42億元，較勾地價高出46%，折合每呎樓面地價約2922元。他估計，項目將發展成中小型住宅，落成後海景單位呎價達6000元，非海景單位呎價約4000元。

中原測量師行董事張競達理解，地皮雖然距離港鐵站較遠，但挾臨海景觀優勢，加上將軍澳地皮成交價亦十分理想，故預計今次東涌地皮造價為56.4億元，每呎樓面地價約4000元，較底價高出96%。

美聯測量師行董事林子彬指出，東涌區受惠港珠澳大橋效應，樓市潛力不俗，預期地皮估值約47.5億元，每呎樓面地價約3303元，較勾地價高65%。

區內樓價勢迫落後

東涌55B區臨海地皮被勾出拍賣，區內地產代理預期，東涌區二手屋造價勢迫落後。利嘉閣地產助理區域經理范偉康稱，東涌地皮每呎勾地價達2000元，市場普遍估計拍賣成交價逾3000元，連同建築成本等，落成後每方呎入場費料5000元以上，他相信有關消息會刺激東涌區二手造價，勢迫落後，投資者亦會爭相偷步入市。

他指出，現時東涌區屋苑二手呎價嚴重低水，以東涌映灣園為例，本月該屋苑暫錄70宗二手買賣個案，整體平均呎價貼近3500元水平，而屋苑現時買賣放盤量約730伙，平均每方呎開價僅3800元。而毗鄰的藍天海岸，本月迄今則錄26宗買賣成交，平均每方呎約3800元。他相信，隨著勾地消息公布，投資者必定進駐區內尋寶，區內二手反價個案亦會漸增。

名城4句鐘賣300伙

傳溫州客億3掃10伙

名城唱高開低策略奏效，首4小時沽逾300伙，套現逾30億元，市場人士稱，名城主攻3及4房大戶，尺碼最細900呎起，售價動輒800多萬，不屬低消費樓盤，銷情有交代。據悉藝人夏雨以不同名義斥3000萬元買入3伙。

另一方面，雖然長實聲稱每個買家最多限買2伙，以及全面開買期間暫緩大手洽購，然現場屢傳大手掃貨，消息稱有溫州客斥1.3億元掃入10伙，以及另一組買家約5000萬元掃入5伙，據代理稱已簽約作實，唯消息未獲發展商證實。

名城四時正式開賣，不少經紀提早帶客到場等揀樓，加上發展商有舞獅及唱K等節目助興，為現場氣氛升溫，樓盤3億佣金額成經紀搶食肥肉，代理紛紛圍重兵嚴陣以待，俗稱「街霸」的代理，除包圍整個都會商場外，連通往紅磡火車站的天橋、火車站內外、巴士站及的士站等亦成代理的哨站，情況相當誇張。

長實執行董事趙國雄表示，名城昨午5時開售，分段向各代理派貨，多番加推下，至9時半首4個多小時內售出300伙，主要集中1及5座居多，3房及4房各佔45%及55%，售價介乎1100萬至1200多萬元，呎價約8000至1.1萬元，最高售價為5座1373呎4房單位約1510萬元，套現逾30億元。

趙國雄稱，買家以用家居多，70%採用即供付款，在集團限制下，只有6個買家購入2伙，其中4個私人名義，2個公司登記，大多每個買家購入1個單位，至於內地買家不多，售出的單位約10多個屬內地客，佔總成交量的6至7%，期望明天可達10%。

綜合市場消息，名城於五時許即場加推80伙1及5座C室，面積約1272至1373方呎，據悉售出單位計有第5座11樓北翼C室，單位1373呎，訂價1456.6萬元呎價10608元，即供折實後為9865元；另1座33樓南翼C室，面積1273呎訂價1349.8萬元，即供折實售1255.5萬元呎價9862元，同座22樓南翼C室1273方呎，即供價售1225.3萬元，以及5座48樓北翼C室，面積1372方呎，訂價1545.3萬元，暫為昨晚最貴單位，呎價11263元。

傍晚時分，發展商再加推3座北翼C室應市，面積1103方呎，43樓售982萬元呎價8903元，另50樓售1050.9萬元呎價9528元，據悉至九時許所有北翼C室已全數沽清。

同一買家以不同名義購入

另外，業界消息指，礙於發展商限每個買家最多買2伙，藝人夏雨以不同名義購入3伙，涉資約3000萬元。發展商雖表明開買期間暫緩大手洽購，唯有消息指1名溫州客斥約1.3億元掃入10伙，以及1組來自東涌的買家斥5000萬元掃入5間，但消息未經發展商證實。

此外，名城效應群盤逐鹿，會德豐地產西半山The Babington 28B的高層標準單位以1488萬售出，902方呎，呎價逾1.65萬元，趁市旺定提早加推最後4個23至26樓單位，902至1139方呎，售價介乎1318萬至1595萬，平均呎價14736元(訂價)。

新地頻頻低調加推的飛鵝山麓峻弦，昨日新推2座E室開賣，面積1021方呎，據悉8及15樓即時獲承接，售價717萬及737萬元，呎價7023及7218元。



地產代理進駐都會商場，下圖為買家緊張地揀選心水樓



花聚 邊買樓 邊唱K

長實賣樓搞氣氛向來有一手，今次賣名城實行與眾同樂由頭玩到尾，破天荒以醒獅為名城開鑼，揸盤人郭子親親手為醒獅點睛，吉時一到，一聲開始，經紀隨即搶貨。最別開生面乃首創邊買樓邊唱K的餘興節目，讓候輪的準買家及經紀，可以唱歌打發時間，準買家毋須悶坐。

台上有2名長實職員客串DJ打碟，全場氣氛熱鬧，長實這一搞氣氛招數，真令人佩服。

原來「度」出呢條絕世好橋係主帥執行董事趙國雄。

售樓現場，趙生歌癡大作，即席表演控碟並上台獻唱一曲，全場掌聲雷動。

趙國雄粉墨登場扮DJ打碟

二手樓價12年新高

今年多個新盤開賣大收旺場，刺激二手屋苑紛紛追落後，最新樓價指數已創12年新高，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)按周急升1.81%，最新報78.63點，12年新高。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至3月21日，中原城市指數最新報78.63點，創98年1月以後逾12年新高。CCL按周急升1.81%，是28周以來的最大升幅，最新數據較08年高位73.98點高出6.29%，而97年高峰CCL升至103.52點，即較目前高出約25點。

分區大型屋苑方面，港島樓價再度升越08年高位，令四區最新樓價全部創約12年新高。其中，港島區最新指數報87.99點，按周升1.9%，較08年高峰86.88點高出1.28%；九龍區指數報76.48點，按周升3.1%，較08年高峰71.21點高出7.41%；新界東指數報75.22點，按周升2.05%，較08年高峰70.00點高出7.46%；新界西指數則報59.04點，按周升0.99%，較08年高峰54.35點高出8.63%。

整體大型屋苑樓價方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報76.43點，亦創逾12年新高，較08年高峰71.08點高出7.53%，亦較上週的74.82點上升2.16%。

預約睇樓驟減9%

全城聚焦大圍名城，二手屋苑預約睇樓人數驟減，利嘉閣地產指出，全港50個指標屋苑，本週末只有2670組客戶預約睇樓，數量較上週末減少9%，終止農曆年後連升五周的旺勢。

由於近期應市的一手項目銷情理想，增添投資者的入市信心，投資者預約睇樓比重因而提升2.8個百分點至16.5%。不過，睇樓客中包括上車客及換樓客仍佔大多數，達65.9%。

按地區分析，新界區21個指標屋苑週末預約睇樓客量按周急跌12.9%，毗鄰名城的沙田第一城，預約睇樓客量更急挫40%至60組，新港城及盈翠半島預約睇樓客量亦分別下跌29%及27%。不過，近期強勢的龍頭屋苑嘉湖山莊，預約睇樓量則未受影響。

利嘉閣地產嘉湖銀座分行高級經理黃景豪解釋，天水圍物業一般價碼較細，客路上未見與「名城」重疊，因此嘉湖山莊預約睇樓客量仍能保持平穩，預料嘉湖山莊本月成交量最終可突破150宗。

另外，九龍區20個指標屋苑的預約睇樓量減少7.4%，其中新都城跌幅最大，預約睇樓量按周減少21%，黃埔花園則減少10%。港島區9個屋苑的預約睇樓客量則減少6.6%，太古城、嘉亨灣及藍灣半島的預約睇樓量減少12%至22%不等；相反，南豐新村的預約睇樓量錄得10%增長。

買家心聲

李先生：擁交通優勢購入收租

李先生以1239萬元購入名城1座高座C室4房戶，建築面積1272方呎，即供呎價9741元，打算購入單位收租，李生對名城位置及交通優勢充滿信心，並且本身於內地有生意往來。

沈氏夫婦：看好後市

沈氏夫婦購入5座高層C室，建築面積1373方呎，成交價1422萬元，呎價約10357元，採用分期付款方法，看好後市前景，認為名城極具升值潛力，遂購

入單位投資。

郭生：交通方便升值潛力高

居於沙田區的郭先生購入名城5座中層C室，面積1273方呎，即供價1163萬元，呎價9159元，認為名城開價中肯，購入單位自住，雖然有指樓價見頂現下調壓力，但郭生認為樓價跌極有限，亦不會重現九七跌勢，名城交通方便升值潛力高。

多名買家：自住毋懼樓價跌

多名接受訪問但不願透露姓名的買家，俱有購入名城單位，認為買得起價錢屬合理，即使現價水平較高，未來樓價有下跌暗湧，但強調自住不擔心樓價會跌。