

# 大 叻 報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao  
網址: http://www.takungpao.com

2011年6月  
21 星期二  
辛卯年五月二十日  
第38708號 今日出版四十一張 零售每份六元

**中國忠旺**

全球領先的交通運輸工業鋁型材研發製造商  
產品應用於交通運輸、機械裝備製造及其它行業

忠旺特種工業鋁材  
造車造機 創領未來

責任編輯：邱家華  
美術編輯：王忠傑

# 憂復建居屋 地產股急挫

本港樓價持續高企，市傳港府有機會復建居屋，加上受早前港府收緊樓按措施影響，地產股元氣大傷，長實一度領頭挫5%，港股升市有如曇花一現，各大型地產股收市均跌逾3%；恒指單日轉向跌95點，收報21599點，連跌五個交易日，再創9個月低位，成交額近658億元。證券界普遍認為，大市短期反彈乏力，甚至有機會考驗21000點界線。

本報記者 李潔儀

BMI基金管理總裁沈慶洪指出，行政長官曾蔭權明言，本港樓市升幅令人吃驚，加上復建居屋的消息構成心理影響，地產股全線下挫亦屬正常現象。他認為，在港府高調遏抑樓市的大前提下，樓市的關鍵在於無新的資金流入，地產股短期難免偏弱，不容易再跑贏大市。

其餘地產股無一倖免，新世界發展(00017)更先升後跌，尾市低見11.62元，收報11.66元，跌幅約3.6%。獲主席李兆基連番增持的恒基地產(00012)，早段好淡爭持，惟收市無功而還，跌3.5%至46.85元收市。

## 匯控港交所同失守關口

大市疲弱，成交額亦持續偏軟，繼被高盛看淡前景後，港交所(00388)續遭摩根士丹利吹起「摩笛」，港交所跌穿160元關口，低見156.8元，收報156.9元，跌幅達2%。大摩發表研究報告指，股市交投趨淡，故下調港交所目標價，由130元降至120元，維持「減持」評級。

重磅股滙豐控股(00005)失守76元關口，尾市見75.4元全日低位，收報75.5元，跌0.7%。三大中資電訊股抗跌力較強，雖然中移動(00941)上客量放緩，股價反覆靠穩，收市逆市升0.3%至69.3元。聯通(00762)見15.2元高位，收市升1.2%至14.98元；中電信(00728)微升0.9%，收報4.62元。

國企指數力守12000點關口，收市跌35點至12009點，不過建材相關股份沾壓龐大，中國建材(03323)急挫5%至12.58元，是表現最差的國企成份股。安徽海螺水泥(00914)緊隨在後，跌4%至31.2元收市。

## 反彈弱或試牛證重貨區

沈慶洪認為，雖然收市後期指轉為高水22點，但大市反彈動力不足，預期恒指有機會下試牛證重貨區，約21300點水平，要留意即使大市出現反彈，亦未能代表轉勢。

另外，信達國際研究部高級分析員趙唏文表示，大市成交額已見轉淡跡象，加上地產股利淡消息拖累，港股短期反彈力度有限，恒指或考驗去年9月低位約21000點，建議博反彈的投資者，要小心下跌的風險。

儘管希臘債務問題持續困擾投資市場，惟德、法兩國達成援助方案立場，暫緩投資者憂慮，外圍股市靠穩，刺激港股昨日高開76點，一度升202點，直逼21900點水平。不過，擾攘多年的復建居屋聲音縈繞全城，地產股首當其衝，推低恒指收市跌95點或0.44%，報21599點，連跌五日。

長實(00001)走勢全日反覆尋底，午後低見107.8元，收報108.9元，跌幅達3.8%，是跌幅最大的藍籌股。

## 本地地產股全線下挫 (單位：港元)

股份	收市價	升/跌	變動
香港興業(00480)	4.22	-0.21	-4.7%
嘉華國際(00173)	2.71	-0.11	-3.9%
長江實業(00001)	108.9	-4.30	-3.8%
永泰地產(00369)	3.01	-0.12	-3.8%
新世界發展(00017)	11.66	-0.44	-3.6%
恒基地產(00012)	46.85	-1.70	-3.5%
信和置業(00083)	11.7	-0.40	-3.3%
新鴻基地產(00016)	108.9	-2.20	-2.0%
恒隆地產(00101)	29.15	-0.40	-1.4%
港鐵(00066)	26.65	-0.35	-1.3%

## 曾俊華：施政報告交代復建居屋



▲曾俊華表示，復建居屋問題已討論多時，政府亦已留意市民訴求

資料圖片

復建居屋看似如箭在弦！財政司司長曾俊華表示，特首將在今年十月的施政報告中，交代復建居屋取態。同時，曾司長提醒市民，由於現時外圍情況不穩，如欲置業，必須考慮相關風險並且需要量力而為。另邊廂，行政會議成員張炳良認為，政府在處理居屋問題上應實事求是，若然復建居屋，建議修訂白表和綠表比例。

樓市升溫得「可怕」之際，近日外圍突然瘋傳政府復建居屋消息，引起社會廣泛討論。曾俊華昨日開腔回應復建居屋問題，他說，問題已討論多時，政府亦有留意市民訴求，而特首將會於今年十月，發表施政報告時交代有關問題。他又提到，現時外圍情況仍然處於不穩定狀態，呼籲想置業的市民，應留意外圍情況帶來的相關風險才作決定，強調市民置業時要量力而為。

## 張炳良：提升白表比例

日前，他亦在其網誌撰文，提及本港樓市狀況，表示政府在有需要時會「出手」穩市，但不希望一下子把樓市

打沉。身兼房委會資助房屋小組主席的行政會議成員張炳良，昨日在出席電台節目時表示，社會對復建居屋的訴求，在近兩年越來越明顯。他認為要解決樓市熾熱造成的民生問題，政府有需要復建居屋。

他又分析指出，復建居屋與推低樓價並無必然關係，若然復建居屋，建議政府可以以數千個單位作為起點；亦無必要跟隨以往的綠表比例，建議提升非公屋用戶的白表比例。

目前已用作建屋的住宅用地，雖然只佔整體土地的比例之七，但由於其餘很多土地都已有指定用途及限制，張炳良承認，尋找土地建居屋有困難，然而並沒有正面回應是否應該選用勾地表中的土地。對於特首會否在今年的施政報告宣布復建居屋，他坦言，不能代表政府回答，但相信政府會繼續聽取各界意見。

行政會議召集人梁振英亦再度談及復建居屋問題，他認為復建居屋的主要目的，是為了協助無能力買私樓的市民置業，並非打擊樓市。同時又直言，復建居屋雖然帶有政治成分，但是面對社會對此的訴求一致，政府亦考慮復建居屋，想法乃因時制宜並審時度勢。

## 呂志和：係困難的決定

對於有消息指政府將會復建居屋，嘉華國際主席呂志和昨日於股東會後回應稱，復建居屋是一個「困難的決定」，個人不會表態支持或者反對，期望大家對事件保持中肯。

至於有指政府可能以數千個單位為起點，被問及會否影響樓市時，他亦未有正面回應，僅表示政府曾嘗試多個方法穩定樓市，包括推出廉價屋、居屋等，相信政府知道如何迎合社會要求，平衡各界利益才制定方案，盡量維持本港作為國際性經濟型城市的競爭力。

# 紅磡兩「限呎地」 呎價逾7200元

發展商群起爭奪的兩幅紅磡「限呎地」，招標結果昨天揭盅，當中利工街地盤由長實以8.01億元、再下一城投得，樓面呎價7640元，料落成後入場費逾500萬元；另一幅寶其利街地盤則由香港小輪以4.063億元奪得，樓面呎價7204元，估計單位售價逾450萬元。有地產界人士指出，紅磡兩限呎地地價偏高，尚未反映復建居屋的政策風險，但相信地產商具雄厚財力承擔。

本月初截標的紅磡利工街及寶其利街兩幅限呎地，雖然地皮與建樓模式限制多，但無礙發展商參與意欲，兩地合共獲得20標書，涉及12家發展商出手爭奪，在「價高者得」的規則下，最終由長實及香港小輪分別投得。

韋堅信測量師估價部董事林晉超表示，兩幅限呎地截標之時，並未發生半山波老道地皮以低價成交事件，政府更未提出復建居屋的議題，所以上述兩地的造價偏高，仍未反映近日的政策風險，但成功投得的發展商均具雄厚財力，絕對可以承擔。

地政總署公布，紅磡利工街限呎地由長實旗下Alcon Investments Limited以8.01億元高價投得，以可建總樓面104842方呎計算，每呎地價7640元，貼近市場最高估值，地皮限建最少170伙實用面積377至431方呎單位。長實集團執行董事吳佳慶表示，集團很高興投得該幅用地，這是繼元朗限呎地後，公司投得的第二個政府限呎項目。測量師估計，該項目落成

後，以實用面積計呎價1.4萬元，才有合理利潤，以最細376方呎單位計，售價料逾500萬元。

另一幅寶其利街限呎地，由香港小輪旗下華泰隆有限公司以4.063億元投得，以可建總樓面56411方呎計算，每呎地價7204元，貼近市場最高估值，地皮限建70伙實用面積377至431方呎單位。

香港小輪主席林高演表示，集團擬以6億至7億元，把地皮發展成商住物業，計劃興建約100伙，面積約450平方呎，估計落成後意向呎價逾1萬元，換言之，入場費動輒450萬元。被問到政府或會復建居屋的消息，林高演相信，這對限呎地影響不大，因為居屋與該項目屬於兩個市場。



香港小輪奪得寶其利街與利工街交界地皮位置



長實奪得利工街地皮位置

## 長實已擲158億購5地

本港通脹加劇，令樓價升勢不斷，本港龍頭發展商之一的長實，遂積極加快吸納土儲。今年來，長實透過政府拍賣及招標，共擲158.23億元吸納了五幅住宅地(見附表)，為各大發展商之冠。

事實上，長實集團主席李嘉誠近期多番表示，本港通脹持續升溫，市民買樓可以保值，本港樓市長遠來看，依然被看好。

若連同昨日公布的紅磡利工街限呎地在內，長實今年來透過政府拍賣或招標，已連奪五幅住宅地皮，當中以半山波老道地皮最矚目，雖然地皮涉資達116.5億元，但樓面呎價僅26763元，屬市場預期下限，被視為「靚價」。

同時，長實亦積極購入限呎地，除了利工街地盤外，今年3月份就擊退七家財團，以24.1億元奪得元朗限呎地，樓面呎價3629元，市場料落成後實用面積呎價最少7000元。值得一提的是，該集團今年買入的地皮中，元朗區已佔三幅。

## 長實今年投地一覽

日期	地皮	成交價	樓面呎價
2011年6月	紅磡利工街	8.01億元	7640元
2011年6月	元朗屏葵路	3.00億元	4587元
2011年6月	半山波老道	116.50億元	26763元
2011年5月	元朗牛潭尾	6.62億元	6548元
2011年3月	元朗限呎地	24.10億元	3629元
總值		158.23億元	

長實以逾8億元奪得的紅磡利工街限呎地，落成後入場費料逾500萬元



就復建居屋一事，呂志和相信政府知道如何迎合社會要求  
本報攝