



大公經濟

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

經濟新聞提要

- 點心債今年發行 1040 億 B2 版
雅虎擬售阿里涉 936 億 B3 版
拆息趨升 樓市添愁 B4 版
地方社保基金謀入市 B10 版
四大行放貸突加速 B12 版



▲香港全年旅客首次衝破 4000 萬大關。旅客增多有利酒店房價

拆局

今年訪港旅客人數突破 4000 萬人次，乃本港有史以來最高水平，旅遊業發展蓬勃，全面推高酒店價格，今年酒店房租勁升 1 倍。現時全港酒店房間數目約 6.2 萬間，即使新增 5000 多個房間仍然供不應求，預料明年酒店房價有暴漲空間，誘使香格里拉出手買酒店地加強本港組合。

內地旅客仍是擇起本港的訪客來源，比重高達 60%；同時，內地客人均消費約 7800 至 8000 元，也超過歐美客。從消費能力看，內地客實在不容小覷，但在市場上仍不時聽到有些旅行團找不到房間的消息。據旅發局估計，預計聖誕節期間來港旅客人數有 200 萬人次，估計今年會達到 4500 萬人次，再創高峰，酒店房間需求緊張可想而知。

整體房租可加價 7% 至 10%

旅發局主席田北俊估計，現時全港酒店房間數目約 6.2 萬間，即使新增 5000 多個房間，依然供不應求，加上聖誕節及春節等旺季訪港旅客人數將達高峰，本港酒店將出現「海鮮價」，進一步被推高。

酒店業主聯合總幹事李漢城稱，明年料有逾 3000 個新房間落成，預料平均入住率介乎 83% 至 84%，整體房租將加價 7% 至 10%，以抵銷通脹。

香港旅行社協會主席胡兆英表示，現時香港旺季酒店價格較平日高出 60%，就連市區三星級酒店房間，日租也高達 1600 至 1800 元，平時卻只需 800 元至 1000 元之間。

旅客創新高，帶動酒店身價暴漲，吸引本身主業營運酒店的香格里拉出手實地提升競爭力，雖然有測量師認為以紅磡灣酒店地皮屬臨海兼可興建 5 星級酒店，地價屬偏低，不過酒店普遍回本期長，且需要面對經濟突然轉差、旅客劇降的風險，加上發展商需要興建公共運輸交匯處以及公務員宿舍，而紅磡本身亦非黃金地段，而稍後落成的港鐵站亦與其有段距離，凡此種種令「有得揀」的發展商出價相對保守，與計算住宅地價難以相提並論。

出價仍屬市場預期低水平

香格里拉亦純粹從酒店角度出發，不會與住宅互相比較，所以香格里拉出手最高，與此同時，出價仍屬市場預期低水平，到底地價是否偏低，難一概而論，始終上址屬酒店而非主流的住宅地皮，與內需無關。單從酒店前景及需求，香格里拉似乎有冷手執熱煎堆之意，每個房價 250 萬元，以 5 星級酒店計，尚算抵買。



▲康怡花園平均呎價較高位回落

炒樓稅重擊之下
二手註冊僅 7.4 萬宗

樓市受夾擊，二手垂死，代理資料顯示，本年截至前日，暫錄 7.4 萬宗二手註冊，按年急挫 39%，全港 30 個指標屋苑跌幅驚人，暫錄 1.2 萬宗，按年劇跌 43%，料全年不足 1.25 萬宗，創 5 年新低，呎價也有所回落，其中鯉魚涌康怡花園平均呎價回落逾 10%。

香港置業高級執行董事伍創業表示，受額外印花稅 (SSD，俗稱炒樓稅)、環球股市波動，以及收緊按揭成數等影響下，本年度物業交投回軟，二手交投跌幅更為明顯。據土地註冊處最新資料顯示，截至 12 月 21 日為止，本年暫錄得 74442 宗二手註冊，較去年同期跌 39%，表現遜色。當中全港 30 個指標屋苑跌幅更大，暫錄 12206 宗，較去年同期的 21455 宗大跌 43%，料全年不足 12500 宗，屆時創 06 年後 5 年新低。

香港置業資料研究部指出，雖然本年至今全港 30 個指標屋苑註冊暫錄逾 40% 按年跌幅；至於平均呎價方面，全港 30 個指標屋苑最新平均呎價為 5994 元，連續 5 個月平均呎價徘徊於 5800 元至 6000 元水平。

值得注意的是，多個屋苑的平均呎價較本年高位已回落一定幅度，如全港暫錄最多註冊的天水圍嘉湖山莊，最新平均呎價為 3011 元，較高位的 3355 元回落約 10%。藍籌屋苑之一的鯉魚涌康怡花園，最新平均呎價亦於高位回落約 10.7%，暫錄為 7360 元。

「筍價」23.28 億投得 呎價僅 4180 元 香格里拉奪紅磡灣酒店地

審慎出價

政府大舉推地，早已吸納大量土儲的「大孖沙」忍手，對回本期較長的酒店地出價更趨審慎。上周截標的紅磡灣酒店地，最終爆冷由香格里拉 (00069) 以 23.28 億元「筍價」投得，樓面呎價僅 4180 元，遠低於市場預期，若以每間客房 600 方呎計算，每房平均作價僅 250 萬元，對比尖沙咀精品酒店動輒 400 萬元還要低。

本報記者 林惠芳

紅磡酒店地皮擁維港優美海景，位於長實 (00001) 紅磡王國之內，惟長實今次出價未見積極，被香格里拉酒店集團撼贏，連同毗鄰商業地王一役，長實在紅磡灣已連失兩地，統一紅磡王國之夢再增添變數。

料得主打造五星級檔次

地政總署資料，香格里拉大酒店 (九龍) 成功擊敗 3 家發展商，以 23.28 億元奪得紅磡灣紅鸞道酒店地皮。地皮可建總樓面約 67.26 萬方呎，酒店佔約 55.69 萬方呎，發展商需負責興建約 11.58 萬方呎的公共交通交匯處及政府宿舍等設施。換言之，以酒店樓面計算，每呎地價約 4180 元，遠低於市場預期的每呎約 6000 至 8000 元。

事實上，若以每房面積 600 方呎計算，紅磡灣酒店地皮可建約 928 個客房，即平均房間價值僅約 250 萬元，跟一般四星酒店房間價值相若。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚坦言，紅磡灣酒店地皮享海景，造價屬意料之外，反映發展商對回報期長的商業項目不樂觀。

不過，該區社區配套設施疏離、距離火車站及將來興建的港鐵站較遠、加上區內具規模的酒店已有 2 間，也是發展商考慮問題之一，但以香格里拉集團品牌而言，一定會把該酒店打造成五星級檔次，估計日租最少達 1200 至 1500 元。

長實無須盲目出價添食

張翹楚又謂，紅磡灣地價出乎意料地低，但政府亦願意出售，反映地價正在逐步回落。資料顯示，英皇集團今年 7 月以 6.48 億投得的灣仔皇后大道東酒店地，可建 300 房間，平均每個房間作價亦達 216 萬元。

第一太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，該地皮造價的確比預期差，對於今次長實沒有積極出價投地，他解釋說，酒店回本期長，長實在區內亦有 2 間酒店及服務式住宅項目，所以未必會但求擴大版圖從而盲目出價。

信置平價執梅窩限量地

與此同時，上周五截標的大嶼山梅窩「限量」地，由信置 (00083) 戰退「大嶼山島主」香港興業 (00480)，以 5500 萬元執平貨，樓面呎價僅 1113 元，較太古早前奪得的大嶼山長沙地每呎達 5500 元便宜一大截。

張翹楚指出，梅窩為大嶼山舊區，交通接駁不及東涌、私隱度及環境亦不及長沙，惟該地今次的中標價，的確遠低於預期。



▲紅磡灣酒店地皮終由香格里拉以 23.28 億元「筍價」投得

紅磡灣酒店地皮資料

地點	紅磡灣填海區紅鸞道與華信街交界
地段	九龍內地段第 11205 號
土地用途	酒店
地盤面積	約 16.82 萬方呎
可建總樓面	約 67.27 萬方呎
成交價	23.28 億元
樓面呎價	4180 元 (扣除政府設施)
接獲標書	4 份
中標發展商	香格里拉



棉登酒店全幢 3.5 億沽出

酒店早前以 13.15 億元，出售旗下興建中的大角咀道 84 至 86 號珀麗酒店予新加坡騰飛集團，締年度單一酒店最大額成交，珀麗酒店集團會以售後租回方式租回該物業，以物業成交價 13.15 億元計算，平均樓面呎價約 11945.5 元，若以落成後可提供 435 個房間計算，平均每個房間價值 30.23 萬元。

此外，由遠東發展 (00035) 及麗悅酒店 (02266) 持有的中環麗柏酒店，早前亦以 5.15 億元沽出。另金朝陽集團 (00878) 旗下已獲批重建酒店的北角水星街 13 至 15 號舊樓項目，透過招標出售，據悉業主意向價約 2.2 億元，明年 1 月 10 日截標。

盛世花園戶「孖」售涉 2000 萬

迎聖誕，首批先推獅子山景 4 伙盛·花園，位於 5 座 2 樓的南北兩翼 C 及 D 室，面積 947 至 1341 方呎，即供售價 945.9 萬至 1339.4 萬元，由於平台單位可互相打通，集團傾向「孖」售出，打通後平台花園面積超過 1000 方呎，單位售價最低逾 2000 萬元，該批單位最快周日賣，同享有 3 房及 4 房送 2.88 萬及 3.88 萬元禮券的

聖誕優惠。

入夜加推南翼 3 伙

長實入夜後加推盛世 3 座 3 伙，分布 2 至 5 樓的南翼 C 室，面積 1264 方呎，呎價 7425 至 7449 元，售價 938.5 萬至 941.5 萬元。

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾指出，第四季以來發展商加快推盤步伐，截至 12 月 21 日的推盤量已錄得約 2770 伙，較上季增加約 37%，比起去年同期更大升約 77%，已達至近 5 季高位。相信本季最終可望攀升至原先估計的 3000 伙水平，屆時將進一步創新高。

第四季發展商明顯加速推盤，以彌補上季放慢的步伐，加上當中更有逾千伙的大型項目，推高本季推盤數字。一手市場百花齊放，港、九及新界均見新盤蹤影。張蓓蕾補充說，隨着推盤量顯著上升，加上銷情理想下，一手買賣登記數字亦跟隨向上。

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至 12 月 21 日為止，第四季迄今錄得 3130 宗一手私樓註冊登記，已較第三季 1722 宗大增約 82%。

張蓓蕾續稱，值得注意的是，多個新盤相繼登場，除令一手交投增加外，連帶一手佔市場的比重亦跟隨向上。據資料顯示，第四季一手私樓註冊量佔整體住宅註冊量的比率上升至約 24%，突破多年來不足兩成的水平，與 2006 年第三季相若，創逾 5 年來新高。

當然，一手比率高企除了因多個新盤群起外，二手交投疲弱亦是另一因素。事實上，受政府政策影響，加上銀行調高按息等，二手市場已轉淡，加上自施政報告發表後多個新盤項目接連推出，一手市場頓失樓市焦點，除了吸引市場注意力外，更有部分購買力轉投新盤物業，二手交投更見呆滯。在「一手升、二手跌」之下，一手註冊量比率得以升至新高水平。



▲郭子威 (前排左) 及營業經理曹皎明 (前排右) 握手聖誕推·花園