



經濟新聞提要

- 平保維持派息比率穩定 B2
- 保利核心盈利 22 億升 38% B3
- 對購利率 意國慘輸大摩 B4
- 從速增加主動賣地 B5
- 中海發展今年運力增 18% B7

CCL 連升 3 周直撲 100 點



▲樓市火熱，樓價全速向上

樓市火熱沸騰，樓價節節向上。反映各項樓價走勢的中原指數全面連升 3 周，中原城市領先指數 (CCL) 更越升越急按周升 1.79%，最新報 98.41 點創 21 周最勁。樓價攀升及缺盤，拖累聯樓量再減少 6.1%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，過去 40 周以來，CCL 首度連升 3 周，且越升越急，按周再升 1.79% 創 56 周最大升幅，高於過去兩周 0.82% 及 1.62% 的升幅，最新報 98.41 點創 21 周新高，3 周累升 4.28%。樓價已重拾升軌，CCL 將挑戰 100 點高峰。

中原城市大型屋苑領先指數 (CCL Mass) 亦連升 3 周，升幅進一步擴大，按周再升 1.53%，創 41 周最大升幅，高於過去兩周分別錄得的 1.23% 升幅，CCL Mass 報 95.72 點，創 23 周新高。另 4 區大型屋苑樓價指數全面連升 3 周，是 2004 年 4 月 4 日後近 8 年 (414 周)

以來首次。

額外印花稅下盤源少，配合新春後大量成交，樓價自然急升。龐大購買力進入市場，業主反價，近日已多次出現破 97 高峰的價格。美國延續超低息；歐洲央行第二輪長期再融資操作 (LTRO2)；人行減存款準備金率等因素均利好樓市。3 月底公布的 CCL 將逐步反映近日市場上的新高價。

二手交吉盤短缺，加上樓價快速飆升，準買家睇樓選擇及意欲大減，加上特首選舉臨近，部分用家偏向觀望選情再作入市決定，拖慢聯樓節奏。利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑僅有 3060 組客戶預約在本周末參觀單位，較上周末減少 6.1%，客量較高峰期更相差近 8%。客源方面，樓價跳升下換樓客入市漸趨審慎，聯樓比例下滑 0.5 個百分點至 33.2%。

發展商傾巢而出 庫房料進帳 23 億 鴨脷洲西貢地共接 30 標書

鴨脷洲地皮外觀

樓市火速升溫，地產商傾巢搶地。昨截標的鴨脷洲及西貢兩住宅地，市場反應喜出望外，分別接獲 12 及 18 份標書，吸引最少 15 間發展商逐鹿，顯見細地亦多人爭。美聯估計是次地皮招標可為庫房帶來 23.3 億元進帳。

本報記者 梁穎賢

分析員指出，政府批價隨着土地供應大增越見手鬆，不少發展商乘市旺抱着「買六合彩」心態投地，一旦低價中標好過中頭獎，形成今次兩地共接 30 標書的紀錄，競投者衆，成交價或高於市場預期。

鴨脷洲及西貢兩地昨日於政府總部接收標書，昨日入標的熱鬧情況有別於往常的平淡，自 10 時許，多個手執大信封的發展商一個緊接一個到場入標，在場兩頭走追訪入標代表的傳媒完全應接不暇。

大昌集團 (00088) 執行董事李永修稱，鴨脷洲及西貢兩地地皮集團皆有競投，認為兩個項目各擁海景優勢，加上近期市況轉好，相信地價標青。



英皇國際代表



新世界代表



嘉華國際代表



香港興業代表



貨之餘，買家更不惜借價入市，二手呎價又屢度破頂，所有利好消息皆令發展商入場意欲大升，加上上述兩地規模細小，兼發展商聯準政府批地越來越手鬆，亦不妨趁旺市抱着「買六合彩」甚至大抽獎的心態投地，倘若如願低價中標，未來售樓利潤有機會高達 30% 以上，好過中頭獎，故形成今次兩地做出 30 份標書的紀錄。

但另有分析員稱，今次兩幅地皮規模細，負擔得起的發展商大有人在，加上最少有 6 個發展商或志在必得，出價未必會「偷雞」，不排除兩地造價最終可高於市場預期。

不限量限呎極吸引

美聯測量師行董事林子彬表示，兩幅地皮位處優越地段，鴨脷洲地更為罕有港島區海景地皮，具備優厚發展潛力；加上地皮面積及牽涉投資規模適中，吸

引到各類型發展商青睞，造就入標反應相當理想。本港樓市交投回暖，相信令發展商參與競投地皮意欲有所增加，估計是次地皮招標可為庫房帶來 23.3 億元進帳。

鴨脷洲地皮約 32830 方呎，可建樓面約 22.9 萬方呎，預期落成後的住宅項目可以提供約 200 至 300 個 2 房至 4 房的單位，估計每呎樓面地價約 8000 元計算，地皮估值為 18.38 億元。

西貢清水灣銀線灣碧沙路地皮面積 81968 方呎，可建樓面約 32787 方呎，估計每呎樓面地價約 1.5 萬元計算，地皮估值約 4.92 億元。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，兩幅地皮均接獲多份標書，可見發展商投地態度積極，加上兩幅地皮均擁地利優勢，亦不設限量或限呎條款，發展條件極為吸引。

未來兩月四地皮涉 39 萬呎

政府推地攻勢停不了，繼昨日截標的鴨脷洲及西貢地皮後，未來兩月將有 4 幅住宅地皮登場，包括淺水灣、屯門、九肚及將軍澳，各類規模均有選擇，適合所有發展商胃口，預料反應踴躍，4 幅地皮總樓面約涉 38.8 萬方呎，總市值約近 32 億元。

淺水灣及屯門小欖 2 幅住宅地，將於下周五招標，4 月 27 日截標。淺水灣道近 110 號地皮屬於低密度發展，地盤面積 45747 方呎，以地積比率 0.9 倍計算，可建總樓面 41172 方呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，淺水灣屬低密度發展，樓高限制不多於 4 層，預計將建洋房，受惠於洋房新盤熱賣，地皮勢成兵家必爭，估值 16.5 億元，樓面呎價約 4 萬元。

同日招標的屯門小欖冠發街地皮，地盤面積約 97091 方呎，可建總樓面 38836 方呎。張競達認為，小欖地皮位置一般，發展配套未見成熟，雖可建洋房，然而景觀較遜，預計市值 1.17 億元，每呎樓面地價 3000 元。

另外兩幅分別為沙田九肚第 56A 區及將軍澳第 66C1 區住宅用地，鎖定 4 月 13 日招標，5 月 18 日截標。美聯測量師行董事林子彬指出，沙田九肚地皮可建樓面約 5 萬方呎，沒有限量限呎元素，地皮位處傳統豪宅地段，具獨立洋房發展潛力，料招標反應不俗，由於涉資有限，可吸引中、小型發展商參與競投，預計上址值 4.03 億元，即估計每呎樓面地價約 8000 元。

至於將軍澳 66C1 區地皮，屬限量用地，可建樓面約 25.7 萬方呎，可建住宅單位總數不得少於 310 個及不得超過 326 個。林子彬表示，地皮鄰近港鐵將軍澳站，坐擁鐵路優勢，地皮估值約 9.79 億元，即估計每呎樓面地價約 3800 元。

鴨脷洲地得主 新地嘉里大熱

富豪國際 (00078) 夥新地 (00016) 及嘉里 (00683) 發展的南灣；南豐嘉華 (00173) 及信置 (00083) 發展的深灣 9 號，以平均呎價 1.5 萬及 2 萬元貴絕同區。

上述兩盤所在之處並非傳統豪宅地段，卻能以貴過傳統地段價錢大賣，成為該區樓市神話，鴨脷洲這幅絕無僅有的政府官地，自然成為各人垂涎欲滴的肥肉，尤其上述 6 大佔盡主場之利的发展商，豈

會放過這「塊」搖錢樹，尤其新地及嘉里擁極豐富興建豪宅經驗，相信出價會較進取，奪標呼聲較高。

至於西貢，由於區內分開多個小社區，亦同以單幢村屋及小型發展為主，大型發展除匡湖居、銀海山莊、西貢苑及西貢花園外，樓齡較新的就只有永泰南豐的漆橋，觀乎永泰當年開價漆橋同樣貴盡該區，相信永泰絕不會抱「湊熱鬧」心態入標，但面對 17 個對手，勝負全靠一口價。

兩幅昨日截標地皮資料

西貢清水灣銀線灣碧沙路住宅 (丁類)	地皮用途	鴨脷洲海旁道與鴨脷洲徑交界住宅 (甲類)
81,968	地皮面積 (方呎)	32,830
0.4	地積比率 (約)	7
32,787	可建樓面 (方呎)	229,811
1.5 萬 - 1.8 萬	測量師估計每呎樓面地價 (元)	5,500 - 8,000
4.92 - 5.9 億	估值 (元)	11.5 - 18.38 億
18	接獲標書 (份)	12
長實	入標發展商	長實
中海外		中海外
南豐		南豐
大昌		大昌
永泰		永泰
新世界		新世界
嘉華		嘉華夥信置
新地		新地
香港興業		嘉里
華懋		會德豐地產
英皇	富豪國際夥百利保	
信置		

※僅錄所知發展商

下半年不景 美聯純利減 75%

港府去年連番推出打擊炒樓措施，加上下半年外圍環境不穩，令樓市淡風加劇，美聯集團 (01200) 去年純利錄得 1.34 億元，按年大減 75%，每股盈利跌至 18.49 仙，不派發末期股息，但宣布派發特別股息 8.34 仙，總計全年度總派息為 30.67 仙，派息比率高達 165.9%，遠高於 2010 年度的 80%。值得注意的是，集團去年上半年度純利錄得約 2.02 億元，換言之單是下半年度即蝕 6800 萬元。

業績報告美聯去年度營業額錄得 33.98 億元，與 2010 年度的 37.37 億元比較，按年減少 9.1%。其中，代理費用由 36.83 億元，減少 9.5% 至 33.35 億元。集團表示，上半年度仍錄不俗成績，但下半年樓市回落，令物業註冊量大減，由上半年約 7 萬宗，減少至下半年的 3.8 萬宗，拖累集團期內生意額減少 25%。

不利因素今年仍存在

集團指出，樓市急轉直下，與房屋政策、銀行按揭政策及股市大幅調整有莫大關係。其中，2010 年底推出的額外印花稅措施漸見成效，導致物業成交量不斷下跌。再者，港元貸存比例反覆上升，市場資金收緊，令部分銀行增加按揭息率。此外，歐債危機持續令投資氣氛蒙上陰霾，令股市去年末創下新低，無疑令樓市雪上加霜。另一方面，內

地宏調及限購令，亦令集團內地業務受到衝擊。美聯對今年樓市維持審慎樂觀，環球經濟環境及金融市場仍會波動，政府政策加上收緊按揭等均遏抑市場。雖然樓價於回落后在 2 月錄得輕微增長，但能否維持則視乎市場購買力。整體而言，預計去年影響樓市的因素，今年仍然存在，但部分負面影響已見改善，加上美息持續至 2014 年底，對樓市亦會帶來正面作用。

黃建業：管理層屬最完美

另外，美聯集團昨日公布高級人事調整，上月被免去董事總經理一職的黃錦康，將於 5 月 25 日舉行的股東周年大會後退任副主席及執行董事職務。集團主席黃建業表示，變動後的管理層已屬「最完美」，現階段沒有其他變動。他沒有透露黃錦康離任後去向。

今年 2 月中數百名美聯代理到位於中環的總部，對現行拆佣制感到不滿，要求與主席黃建業商討佣金制度。在舉行閉門會議期間，媒體收到匿名短訊「爆料」，內容指黃錦康與執行董事兼行政總裁陳坤興，策劃動議撤換主席黃建業。事件發生後約一星期，集團突然宣布黃建業接替黃錦康兼任董事總經理職務，黃錦康只保留副主席及執行董事職務。



▲美聯集團管理層於 2011 年全年業績發布會上合照。左起：執行董事張錦成、副主席兼副董事總經理黃靜怡、集團主席黃建業、集團銷售總監黃子華、執行董事陳坤興