大公經濟
TEL：2575 7181
FAX：2572 5593
E-mail：tkpjj@takungpao.com.hk

經濟新聞提要

■英銀行或缺資500億鎊 ……B3
■全球航空運輸業無起色 ……B5
■地產股領漲滬市止四連跌 ……B6
■穗一日賣9塊地入帳72億 ……B7
■熱錢雷聲大雨點小 ……B14

荃立方售罄驚見錯圖則

異於屋宇署資料 傳逾10買家撤交易

商舖市場投資氣氛熾熱，有資深投資者斥資購入巨舖後再分拆出售，大受市場歡迎。不過，年中拆售的荃灣荃立方商場出現罕有的圖則錯誤，近日獲屋宇署批出的正式圖則，竟與銷售時發放的圖則有異。負責銷售的代理表示，接受買家取消交易，受影響的買家亦可與業主商討延長成交期。

本報記者 陸香明

有資深投資者看準市場對細價工商舖物業需求甚殷，購入一些大樓面的商舖後，再分拆成多個迷你舖位出售。不過，在今年5月推出市場拆售、並火速售罄的荃灣荃立方商場，近日卻爆出圖則出現問題。

或影響人流走向

據了解，荃立方商場由資深投資者尹柏權推出拆售，近日商場獲屋宇署批出正式圖則，但當中數十個舖位的面積及間隔，竟與年中開售時的銷售資料有異，昨日甚至有指商場內樓梯位置與原先設計有極大分別，足以影響商場內的人流走向。荃立方商場由美聯旺舖負責銷售，消息透露，該行正安排曾負責銷售商場的部分同事開「講解會」。

美聯旺舖董事盧展豪回應查詢時稱，商場圖則問題其實不大，但會接受買家取消交易。據悉，選擇取消交易的買家可取回訂金及律師費，市傳暫有約十多名買家取消交易。盧展豪則表示，暫時未知取消交易買家的數目。至於有傳該批買家可以轉購同由尹柏權持有的地皇廣場，盧展豪指，現時地皇廣場僅餘下少量舖位待沽，故未能安排換舖。

傳地皇廣場亦錯則

目前荃立方商場仍有圍板，未正式開業。盧展豪稱，商場會在12月正式成交，受圖則問題影響的買家可與業主商討延長成交期。另外，昨日市傳同由該行負責銷售的地皇廣場同樣有圖則問題，盧展豪則否認。

有業內人士指出，雖然投資者拆售的商場並非全新物業，但發售時商場通常都正在改建，買家無從實地「睇舖」，代理所提供的圖則幾乎是唯一可以參考的資料，與買賣住宅樓花的情況相若。另外，不少拆售後的商場都面對管理及人流問題，故投資者入市時宜多加留意。

資料顯示，荃立方原址爲新中聯國貨，尹柏權在年初斥4.85億元購入，尹氏其後將舖位閣樓、1及2樓分成206個舖位拆售。由於入場費低至98萬元，短短一星期已悉數沽出，套現5.5億元，未賣出最值錢的地舖已賺6500萬元。尹柏權向來擅於拆售舖位獲利，除荃立方外，近日熱賣的荃灣地皇廣場亦爲其得意之作。他之前亦曾拆售天水圍新北江商場舖位，獲利甚豐。

▲荃立方原址為新中聯國貨，尹柏權在年初斥4.85億元購入

郭炳湘確認奪將軍澳地王

近年自立門戶以個人身份夥拍其他發展商投地的新地非執行董事郭炳湘(見圖)，昨日對傳媒承認，夥拍麗新（00488）投得將軍澳68A2區地皮。

政府前日揭標，將軍澳68A2地皮由麗新以逾28億元投得，每呎樓面地價近5000元貴絕將軍澳，麗新主席劉樹仁當日承認集團夥拍一名私人財團購得地皮，雙方各佔50%股權，同日盛傳麗新的拍檔爲郭炳湘，而郭氏昨日亦向傳媒承認，其本人確實是麗新的拍檔。

上址擬建6幢12至16層高住宅，提供587個分層單位，另建20座半獨立及全獨立洋房，預計落成後呎價將逾萬元。

毗連68A2的將軍澳第68A1區地皮，將於下周五截標，可建總樓面約42.9萬呎，設有限量條款，住宅單位總數不可少於400個，平均單位面積約859平方呎。業界預計，第68A1區限量地估值約19億元，劉樹仁表示，集團對該地皮感興趣，會考慮競投。

辣招效應 樓價連跌兩周

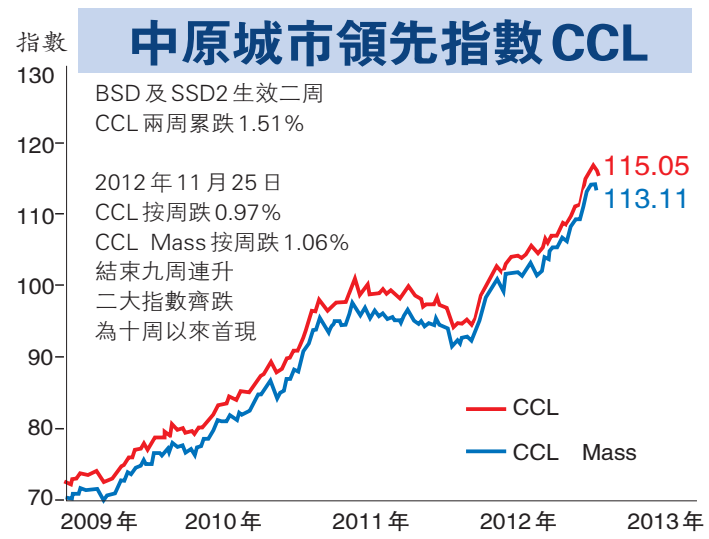
樓價隨「雙辣招」生效後連跌兩周。反映樓價走勢的中原城市領先指數最新報115.05點，兩周累跌1.51%，若指數失守115點水平，樓價勢必調頭回落半成至一成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報115.05點，按周跌0.97%，連跌兩周共1.51%，假設CCL跌穿115點水平，樓價可能向下調整，調整幅度約半成至一成。今年11月29日資助房屋家庭月入上調至4萬元對本地樓市的影響，有待12月底公布的CCL才開始反映。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報113.11點，按周跌1.06%，結束9周連升。CCL及CCL Mass齊跌，是10周以來首見。反映出政府打壓樓市，阻礙樓價升勢。

4區大型屋苑樓價指數方面，新界東及新界西指數齊跌，是14周以來首次。新界東區指數報110.23點，按周跌3.10%，結束7周連升，本周跌幅是2008年金融海嘯以來4年最大。新界西區指數報95.80點，按周跌0.71%。港島區指數報123.30點，按周跌1.63%，結束兩周連升。九龍區指數報113.73點，按周升0.16%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝稱，綜合土地註冊處資料顯示，本月截至29日，二手住宅註冊量暫錄5918宗，較10月同期6004宗僅微跌約1.4%，暫時較10月全月少約10.6%。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，11月份住宅註冊量尚未完全反映政府10月下旬推出「雙辣招」後的市況，其影響預期將陸續於註冊量浮現。他續稱，估計此數字將於12月份二手住宅註冊量全面反映，屆時宗數將顯著回落，有機會跌至3000宗至3500宗的低水平。



商會最快下周與政府溝通

◀梁志堅稱，政府接納該會建議的機會不樂觀

代表大部分本港地產的地產建設商會，早前就政府「雙辣招」向政府提交四招反建議的草擬書，該會昨表示將於短期內與政府溝通，料最快下周商討。但該會已打定輸數，建議不被政府接納。

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，地產建設商會提出的四招草擬書，已於上周遞交政府，預期雙方會於短期內進行溝通，最快是下周開會，但暫時未有進一步消息可透露。

對於運輸及房屋局局長張炳良認爲，該會提議的方案可行性不大，梁志堅重申，買家印花稅（BSD）對外資構成巨大打擊，全面影響本港自由經濟平台，若然政府強化SSD（額外印花稅）及推出BSD的目的是旨在協助置業人士上車，及平穩樓價，「樓價要跌幾多先達到政府要求，無人清楚。」他期望政府可以豁免3000萬元以上豪宅的BSD，不要抹殺外資來港投資的空間，並明言豁免樓價「有得傾」，業界只是希望政府放寬外資來港投資。

他強調，以往向政府提交的反建議，多數無實質效果，對於今次提交建議是否獲政府接納不表樂觀，若然政府不接納，業界惟有逆來順受，暫時未有其他計劃。

政府出招後成交劇跌，梁預期「辣招」令地產代理人數大減40%，實際影響需要5至6個月始浮現。

松苑減2000萬易手

松苑業主狂劈沽貨

買家印花稅（BSD）令豪宅全面死寂，有業主迫於無奈大減價。市場消息指出，淺水灣松苑低層剛狂劈近2000萬元以6150萬元易手，呎價2.73萬元，屬BSD後淺水灣首宗劈入肉成交。

市場消息，淺水灣松苑低層B室2250方呎，業主原放盤8000萬元，唯BSD後豪宅「拍烏蠅」，加上政府接納地產建設商會的意見機會不樂觀，豪宅後市睇淡，於是大減價1850萬元至6150萬元沽出，呎價2.73萬元，屬港島傳統豪宅區BSD劈得最入肉的個案。業主04年以2365萬元買入，狂劈後仍勁賺1.6倍或3785萬元。

另，有消息傳麗新（00488）灣仔萃峰57及58A覆式獲洽購，單位面積2998方呎，售價7650萬元，呎價2.55萬元。此外，九龍站擎天半島2座高層C室1403方呎，剛以2470萬元沽出，呎價1.76萬元，業主04年初以809萬元買入，帳面賺2倍或1661萬元。

周末預約睇樓量微跌2%

「雙辣招」及天雨影響，中原本周末10大屋苑睇樓量受天雨影響，錄得885組預約睇樓量，按周微跌2.2%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府銳意穩定樓市，新措施全面發揮作用，10大屋苑按月交投即時回落，但跌幅仍屬合理水平。由於非本港買家及公司客大減，現時交投絕大部分均以本港用家爲主。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，政府雙辣招出台已有一個月，但業主叫價態度仍然強硬，導致期間二手交投偏軟，加上12月份爲市場傳統淡季，因此受雙重打擊下，二手屋苑睇樓活動及交投難免受到一定影響。該行統計15個二手指標屋苑本周末）的預約睇樓量共錄得約1,587組，與上周末同期相若，僅微跌約0.6%。不過，市場物業仍有一定需求，故隨着市場購買力累積，相信春節後購買力可望釋放。

另外，利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,325組客戶預約周末參觀單位，較上周末增加3.1%，連升3周。

皇廷分層連車位呎價9650元

東九龍商廈瘋炒，公司要購買大樓面商場自用，亦只能向炒家承接摸貨。代理指出，上市公司華鼎控股（03398）斥資1.27億元，向投資者購入觀塘皇廷廣場27樓全層樓面連車位，呎價9650元，較個多月前貴13%。

東九龍寫字樓投資氣氛熾熱，需要購入全層樓面自用的公司，亦只能向炒家招手。觀塘皇廷廣場27樓全層連5個車位，新近以1.27億元成交，以建築面積12682方呎計算，呎價9650元。徐氏稱，新買家爲上市公司華鼎控股，本身總部設於觀塘區，今次購入單位以提升公司形象及擴展業務。

至於原業主則爲投資者，於今年10月以1.12億元購入該層單位及車位後，是次帳面賺1500萬元，升值約13%。

舖市方面，消息稱荃灣街市街10至22號地下05號舖，面積630方呎，以1.08億元成交，呎價逾17萬元，交吉交易。另外，資深投資者蔡志忠連購兩舖，包括以1000萬元購入北角城市花園7至14座地下87G及H號地舖，以及斥4700萬元購入灣仔謝斐道307至311號地下1號舖。

天晉與一號西九龍將對撼

「雙辣招」推出後，長實（00001）及新地（00016）旗下兩盤將首次硬撼。荔枝角一號・西九龍開賣如箭在弦，昨日更出動近期被視爲「金蛋」的車位加強戰鬥力，每個售價113至200萬元，指定買家有8折，折實90.4萬元起；新地將軍澳天晉Ⅱ下周簽發推廣委託，意味隨時出擊。

一號・西九龍配售車位

作爲「雙辣招」後首個新盤，一號・西九龍可謂焦點所在，長實前日公布樓盤售價後，昨日再揭開車位售價面紗。近期全城瘋炒車位，1個數十萬元的車位分分鐘可帶挈買家短時間賺10%，風險低成本低兼難輸本，頓成炒家新寵，長實也配合市況，推出車位加強新盤吸引力。

長實地產投資董事黃思聰表示，一號・西九龍總共286個住宅單位，車位只得54個，車位與住宅比例爲1：5，供應罕有，參考西九龍車位現時介乎106萬至135萬元，該盤車位落實售價爲113至200萬元，而指定特選買家有8折優惠，折實後每個售價90.4萬元。

至於何謂特選買家則未定，並規定每個業主只能購買1個車位，初步擬於住宅單位開賣一至兩周後出售，預料售罄套現近半億元。

市場消息指，凡購買該盤兩伙過千呎大戶的買家，可獲優先配售車位1個。

黃思聰續說，該盤查詢者衆，初步約有20至30枱家庭客欲購買2伙；另有3至4組家庭客有意購入3至4個單位，每組涉資約5000萬元。

天晉Ⅱ有望推售

一號・西九龍開賣如箭在弦，另邊廂新地天晉Ⅱ準備出擊，市場消息該盤下周展開軟銷，周一向代理簽發推廣委託書及派發樓面圖等，並揚言陸續進行一連串鋪天蓋地宣傳，銷售委託書短期內簽發，意味項目隨時在本月中出擊。該盤維持先推4房大戶，意向呎價1.5萬元，平均售價1800萬元；而2座天池屋，面積1700方呎，意向呎價約2.5萬元，樓價約4250萬元。

天晉Ⅱ今年7月已獲批預售，提供782伙，主打面積約900至1200方呎單位。

▲一號・西九龍推車位吸客，黃思聰（左）稱指定買家可8折選購。旁為高級營業助理劉志佳