

瓏門4房1500萬進場 呎價1.3萬貴過奧運站



▲陶汝鴻估計，今年次季寫字樓租金持續受壓

港島商廈空置 4.9% 租金受壓

豪宅租金上月回升

環球經濟前景未明朗，不少企業凍結擴充計劃，拖累甲級寫字樓於今季空置率上升，其中，中環/金鐘的空置率按季升1.1個百分點至6.4%，為全港各區最嚴重，戴德梁行相信，現時港島區整體空置率已達4.9%，預料第2季區內寫字樓租金受壓。

今年首季，受到九龍東1宗新落成寫字樓由業主自用刺激，吸納量達35萬方呎，令整季的全港寫字樓吸納量自上季度的負86877方呎回升至35463方呎。

撇除上述業主自用因素，今年首季寫字樓租賃活躍緩慢，首季港島區吸納量達負27.26萬方呎，遜於上季的負9.96萬方呎，反映寫字樓市場持續疲弱。當中，以中環/金鐘的吸納量跌幅最大，由上季的負16.8萬方呎，勁跌至本季的負29.1萬方呎。

戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，中環/金鐘同時受到租務需求下降，以及空置率上升的雙重影響。他解釋，企業暫緩擴充，在金鐘公司林立的中環尤其明顯；其次是本季內到港上市的中資企業數量亦減少，故對寫字樓需求降低。

另一方面，部分公司及企業因為租約期滿決定遷出中環，至本季才正式遷出，以致空置樓面增加。

事實上，灣仔/銅鑼灣及尖沙咀的吸納量在本季亦下滑，唯獨九龍東、上環及港島東在本季仍然錄得正數的吸納量，其中九龍東的吸納量多達33.37萬方呎，主要由於包含了前述的區內一幢新落成寫字樓由業主自用的吸納量數字。

租金方面，港島區租金延續上季跌勢，中環/金鐘寫字樓每月呎租按季跌7.5%至111港元，該區超級甲廈租金更跌11%至137港元。

灣仔/銅鑼灣呎租跌幅亦達4.2%至46港元。戴德梁行大中華區商業部主管彭瑪指出，隨着中環/金鐘的空置率上升，今年次季區內租金持續受壓。

樓市上月強勢復蘇，豪宅租賃市場受惠回暖，成交顯著反彈之餘，租金亦同時擺脫下行之勢，重拾升軌。綜合利嘉閣地產研究部資料所得，全港35項指標豪宅物業2月份加權平均指數最新報122.05點，較1月份的121.28點回升0.6%，而且，數值與去年9月高位僅相差1.6%。

利嘉閣地產董事張偉文指出，按地區分析，港島區指標豪宅租金表現較佳，該區18項豪宅物業的平均成交租金便在上月回升2%，表現勝過九龍及新界區豪宅；新界區5項豪宅物業的租金，亦在上月平均輕微回升0.1%，排第2。至於九龍區，受投行裁員影響，豪宅租盤潛在需求大減，加上租客承租能力被削弱，租客傾向選擇租面積較細、租金較便宜的租盤，拖累整區租金按月再跌2.3%。

以個別豪宅物業計，中半山曉峰閣、灣仔會景閣及火炭駿景園的租金升幅較為顯著，整體呎租按月分別7.6%、4.3%及3.1%，表現最好；不過，北角半山寶馬山花園、九龍站擎天半島及火炭御龍山的租金，則按月下跌2.7%至3.5%不等，阻礙豪宅租金回升速度。

租賃市道方面，農曆新年後豪宅租賃市場活動顯著轉活，2月份全港35項指標豪宅錄得153宗租賃成交，數字較1月份激增42%，成交量更創近年新高。

張偉文指出，儘管上月豪宅租務表現造好，惟長遠豪宅租務市場前景仍然崎嶇。事實上，本地豪宅租務市場高度仰賴跨企外籍員工支持，鑑於歐美經濟仍然不穩，跨企裁員及削減房津行動或會逐步擴大，跨企外籍員工流動進出以至豪宅租盤的需求因此受影響，目前豪宅租金回升趨勢未必能長期延續下去。

小陽春旺氣逼人，新盤繼續百花齊放，價錢更越來越驚人。新地(00016)今年重頭戲屯門瓏門，未開賣已先聲奪人，擬定先以1座摩天瓏4房單位打頭陣，入場費1500萬元，意向呎價1.3萬元貴過奧運站，項目仍待批售樓紙，最快復活節後開賣。

瓏門第一期共建4座，為延續旗下九龍站凱旋門及奧運站瓏瓏等豪宅的地標概念，4幢住宅繼續各有命名，並以凱旋門作藍本，新地代理執行董事雷霆表示，瓏門1至4座按次序分別取名摩天瓏、朝日瓏、映月瓏及觀星瓏，完全是凱旋門的翻版。

雷霆續稱，初步擬定以1座摩天瓏的4房1套房打頭陣，該類分層標準單位取名瓏門至尊，整個1期只得約60餘伙，約佔6%，分布於摩天瓏7至46樓的B及G室(7樓為平台戶)，清一色約1200方呎，意向呎價1.3萬元，預算入場費約1500萬元。

預算首階段僅推30伙

雷霆續指出，該類單位供應罕有，預算首階段只推30伙，餘貨待第2期於最快2014年落成時再推，極具加價空間。

翻查中原成交數據網頁，瓏門4房呎價1.3萬元幾乎貴過整體奧運站的分層單位，特色單位則另計，如帝峰、皇殿2座中層B室，面積1456方呎，呎價約12157元；同時足以購入一號銀海8座高層C室898方呎，呎價10913元。倘若瓏門呎價果真1.3萬元，不但是屯門市中心新高，並再次體現新界樓市區價，即使將瓏門呎價再打8折，呎價也達1萬元，也足以購入維港灣及君瀾港單位。

雷霆斥違規報道不確

對於有報道斥責瓏門未取得售樓紙，發展商卻於代理網頁發放圖則及樓盤資訊，此舉有違銷售樓花指引。雷霆直斥報道不正確，並澄清瓏門售樓紙仍未批出，據規定不能進行任何銷售活動，該集團從來沒委託代理發放任何資訊及進行銷售活動，重申有關代理



▲貫徹集團九龍及奧運站的尊貴系列，雷霆(左)稱瓏門4座各以不同命名，旁為胡致遠

在內地網頁所發布與瓏門相關的樓盤資訊或消息，純粹該代理的個人行動，資訊來源並非來自新地。

雷又謂，集團就此引起的誤會已向地產代理監管局清楚表達，該局已表示了解。

新地助理總經理胡致遠確認，新地只向代理簽發宣傳委託書，未有簽發銷售委託書。

春8與上林同步加推

新盤市場百花齊放，多個豪宅均錄成交，新世界(00017)的大坑春暉8號昨晚加推1伙，為18A室面積2016方呎，呎價2萬元，訂價約4118.8萬元，該單位已獲預留，據悉17A室亦獲預留，消息指出該盤約10伙獲預留。消息續稱超過20組內地富豪睇樓團，將於復活節赴該盤實地視察。

置地有見春暉8號銷情不俗，搭順風車推貨尾。置地住宅物業香港區主管黎漢群稱，大坑上林過去9

日售出3伙，呎價約2.14萬元起，即日加推5伙4房雙套單位，呎價21380元起。

瀟珀低調閃電賣3座

新地系內的青龍頭瀟珀4座別墅，低調地閃電賣出3座，呎價介乎1.8萬至1.83萬元，面積約3732方呎至4143方呎，售價約6720萬至7581萬元，尚餘1號屋亦獲洽購，估計短期內落實成交。

此外，恒地(00012)沙田名家匯昨沽出2伙，同為2座A室，面積約2200方呎，呎價約8900至9300元；另售置(00083)牽頭的白石角天賦海灣7座高層A室，面積2180方呎，作價2850萬元，呎價1.3萬元。

另外，市場盛傳信置夥市建局的樺樹街項目最快下月推，意向呎價1萬元，信置表示售樓紙仍未取到手，未定開售日期。

註冊量半年首破萬宗

樓市小陽春效應，刺激本月整體物業註冊量重現萬宗水平。代理資料顯示，3月首26日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位物業等)合共錄得11283宗，按月倍增，自去年6月後首度破萬。

美聯物業資料研究部高級經理張倍蕾表示，據美



▲樓宇登記量破萬宗6個月新高

聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，3月首26日整體物業共錄11283宗，較上月的5425宗急升逾倍。整體物業註冊宗數自去年6月後首次重登萬宗水平，料可望挑戰13000宗的一年新高。

新盤方面，3月份迄今一手私樓註冊登記錄得1095宗，較上月577宗多近90%，並為3個月高位。一手登記包括大圍極尚、盛世，上水歌賦嶺、西環Lexington Hill、紅磡御悅及馬灣海瑋等。

至於二手住宅方面，3月份註冊量按月升幅更急，首26日達8107宗，較上月3406宗增1.38倍。目前二手註冊宗數已創9個月新高，料本月更有力創13個月高位。值得注意的是，本月一二手住宅註冊登記數字齊升，此情況為去年5月後再現，反映上月一二手皆旺的活躍市況。

工商舖及純車位等期內註冊量暫錄得2081宗，比上月1442宗多約44%，為去年6月後首度重返逾2000宗水平。

張倍蕾續稱，簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此3月份註冊個案實際上主要反映2月份樓市表現。至於本月樓市表現，交投有所減慢，其中二手盤源減少令買賣顯著放緩。與此同時，月內又有全新大型新盤登場，4月份整體物業註冊登記數字將會回落，並再次跌穿萬宗水平；然而，相信宗數比年初的低位仍高一截。

小輪粉嶺地申建3幢涉728伙

香港小輪(00050)於2010年投得的粉嶺馬適路商住地皮，向城規會申請興建3幢商住項目，合共提供728個單位，並擬議放寬非住宅地積比率，以興建一條24小時開放的公共行人通道接駁至毗鄰御庭軒天橋。

香港小輪以13.3億元(每呎地價約2414元)投得的粉嶺馬適路地皮，位於馬適路和沙頭角公路龍躍頭交界。該地盤面積約9.58萬方呎，屬於「商業/住宅(3)」地帶。

為履行地契要求，申請人擬議略為放寬非住宅地積比率0.0506倍，以興建一條24小時開放的公共行人通道，從而接駁至毗鄰的御庭軒天橋。

該項擬議興建3幢商住大廈(包括3層平台)，當中住宅總樓面涉及41.28萬方呎，地積比率4.31倍；非住宅樓面涉及13萬方呎，地積比率1.36倍，包括12.58萬方呎的零售樓面，整個項目合共提供728個住宅單位。

另外，長實(00001)去年投得的北角油街酒店用地，新近補交申請資料，建議把第2、6、7及8座的建築物高度縮至110米(主水平基準以上，下同)，即降低1層，而項目修訂後的酒店及住宅高度為100至110米，介乎34至38層，當中包括3層地庫。

高力：小陽春尾聲樓價回調15%

樓市爆發破頂潮，用家憂遲買更貴急撲入市，惟高力國際卻當頭棒喝，揚言外圍經濟持續不明朗，本港豪宅租務市場偏弱，相信樓市小陽春已接近尾聲，住宅樓價於未來1年勢跌10至15%。

小陽春實為購買力釋放

高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基指出，近期樓市出現小陽春，從理性角度分析，這是市場在過去半年累積一定的購買力所致，而今年初有個別銀行調低按揭利率亦是刺激因素。

高力國際研究及諮詢行政董事盧永輝表示，現時，住宅市場仍然以本地用家主導，內地買家比例約佔30%，比去年年中所佔的40%回落。該行又指出，政府於2010年底推出額外印花稅措施(SSD)後，住宅交投量應聲下挫，加上歐債危

機陰霾未散，本港住宅成交量從2011年6月至2012年1月期間，大幅下跌逾50%，1月份僅錄3507宗，直逼歷史低位。豪宅市場亦不能倖免，其售價於今年2月底錄平均每呎16295元，按季下跌3.6%。

盧永輝認為，雖然近期樓市反彈，但股小陽春已近尾聲。受到外圍經濟前景不明朗影響，政府積極推出住宅土地供應，以及按揭息率中長線走勢向上等拖累，他相信於未來12個月，整體住宅樓價下跌10至15%，當中豪宅售價跌13%。

潘偉基指出，早前兩地鴨洲及西貢地皮，以高價售予中資財團，盧永輝認為，這反映本地發展商採取保守策略，對於新興豪宅地段較為謹慎，對傳統豪宅地段才積極進取，該行認為未來樓市將會向下，整體住宅買賣亦會處於每月8500宗以下水平。

租金方面，環球經濟不明朗，金融行業機構削減開支，對住宅租務需求減少，該行估計未來12個月

豪宅租金下跌6%。

換屆對樓市無直接影響

對於新任特首誕生，盧永輝認為，市場焦點會集中新任特首對住宅市場所帶來的影響，但根據以往經驗，相信最少等待6至12個月才能看到市場走勢，但他認為特首換屆對樓市沒有直接影響。

潘偉基續說，新一屆政府的房屋政策仍未落實，市場氣氛變化難以觸摸，準買家觀望態度濃厚，他預料第2季住宅成交偏軟，令業主提價構成壓力。

盧永輝又指出，高力國際不贊同候任特首梁振英所主張的「港人港地」政策，因本港一向崇尚自由經濟，資金可自由流動，實施該政策會影響住宅價格。潘偉基補充指，長遠而言，若內地資金大量湧入推高本港樓價，實施「港人港地」政策將會較為合理，但近來內地人的購買力已明顯放緩。

簡訊

瑞香園地舖1.15億易手

零售市道暢旺，二線地段舖位亦獲垂青。市場消息盛傳，油麻地佐敦道41號瑞香園大廈地下A、B、C及D舖，剛以1.15億元易手，以總面積合共3057方呎計算，折合呎價約37619元。此外，尖沙咀堪富利士1號全幢及1A號樓上住宅部分，樓高5層，市傳獲買家出價約2.5億元洽購至尾聲。

名震中外 相命最準

鍾應堂 相命家

批命、擇日、風水、命理、姓名、婚姻、財運、健康、事業、官司、遺囑、遺產、保險、法律、會計、翻譯、電腦、設計、裝修、園藝、美容、健身、旅遊、教育、培訓、諮詢、顧問、服務。

地址：香港中環皇后大道中111號11樓1111室

電話：(852) 27205118

證券簡稱：粵華B 證券代碼：200986 公告編號：2012-004

佛山華新包裝股份有限公司

第五屆董事會2012年第二次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏負連帶責任。

佛山華新包裝股份有限公司(以下稱「公司」)第五屆董事會2012年第二次會議於2012年3月27日以通訊決議方式召開，會議應到董事9名，實到9名，本會議的召開符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議審議並通過了以下決議：

一、董事會以9票贊成，0票反對，0票棄權，通過關於公司為控股子公司向中國銀行股份有限公司珠海分行借貸提供擔保的議案。

由於本公司之控股子公司珠海經濟特區紅塔仁恆紙業有限公司向中國銀行股份有限公司珠海分行申請金額為不超過人民幣壹億伍仟萬元的授信融資，公司擬為其提供連帶擔保責任擔保。

二、董事會以9票贊成，0票反對，0票棄權，通過關於公司為控股子公司向興業銀行股份有限公司佛山分行借貸提供擔保的議案。

由於本公司之控股子公司佛山誠通紙業有限公司向興業銀行股份有限公司佛山分行申請金額為不超過人民幣伍千萬元的授信融資，公司擬為其提供連帶擔保責任擔保。

三、董事會以9票贊成，0票反對，0票棄權，通過關於公司為控股子公司向交通銀行股份有限公司珠海分行借貸提供擔保的議案。

由於本公司之控股子公司珠海經濟特區紅塔仁恆紙業有限公司向交通銀行股份有限公司珠海分行申請金額為不超過人民幣壹億伍仟萬元的授信融資，公司擬為其提供連帶擔保責任擔保。

公司持有珠海經濟特區紅塔仁恆紙業有限公司41.9653%的股權，並持有佛山誠通紙業有限公司75%股權，在上述擔保生效後，粵華包裝對控股子公司提供的擔保總額為人民幣12.9億元。由於本公司於2011年6月3日舉行的2010年年度股東大會中，已通過了為公司控股子公司提供不超過人民幣18億元額度的連帶擔保責任擔保的議案，因此公司本次對外擔保不需要提交股東大會審批。

特此公告。

佛山華新包裝股份有限公司董事會
二〇一二年三月二十八日

股票簡稱：深物業A、深物業B 編號：2012-2號
證券代碼：000011、200011

深圳市物業發展(集團)股份有限公司

關於提前披露公司2011年年報的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整、及時、公平，沒有虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司董事會原定於2012年4月25日披露公司2011年年度報告，由於本公司審計進度有所調整，公司2011年年度報告將提前至2012年3月30日披露。

敬請投資者關注。

特此公告

深圳市物業發展(集團)股份有限公司
董事會
二〇一二年三月二十七日

Colliers International

Accelerating success.

兩位男士在會議中合影