

峻滢3周沽1500伙今年最旺

問鼎今年賣樓王的長實(0001)，旗艦樓盤將軍澳峻滢過去3周連沽近1500伙套現近70億元，銷量篤定今年最旺場新盤，較系內同是沽出過千伙的大圍極向，盛世更標青。

長實地產投資董事郭子威表示，峻滢銷情非常理想，自開售以來，短短3周內已極速售出近1500伙，佔總數1777伙84%，套現直逼70億，勢必成爲年度銷量最佳樓盤。

峻滢總數1777伙，爲今年規模最大的樓盤，現時尚餘不足300伙待售，不過發展商見好即收，採借售策略，餘貨會分批限量發售。今日將發售4伙於星期日提價8至11%的3房戶，加價後呎價約5392至6148元，即供價約493.4

萬至595.1萬元。

另一方面，消息稱九建(00035)堅尼地城加多近山，昨日下午招待兩批來自瀋陽及無錫的內地客參觀示範單位，爲數約80人，當中部分爲民企老闆，若干客戶對單邊1183方呎中層A室感興趣，欲以現金付款方式洽購，唯該盤只提供建築期付款，故現時仍只於洽購階段。九建市務及銷售部總經理楊聰表示，近期接獲不少準買家查詢即供付款安排，遂考慮周末前推出即供付款，預期折扣優惠不少於4%。

此外，華置(00127)灣仔壹環昨日加推3伙，分別爲6D、16F及18C室，面積415至614方呎，呎價1.8萬至2萬元，訂價756.5至1198.9

萬元，市場指出該3伙已獲預留。隨着市況轉旺及細戶有價，該盤過去1周連沽5伙，該盤至今已沽近90伙。另現有的即供13%優惠，消息指或於8月底取消。

至於信置(00083)白石角瀛玥前日颱風下沽出兩伙，呎價8500及8900元；以及同系北角峰景大廈沽出7D室，作價2208萬元，呎價1.06萬元。以及新世界(00017)沙田濠岸8號昨沽3伙，全部內地客，其中3座中層D室1089方呎售價1094.7萬元爲最貴，呎價1萬元；嘉華國際(00173)黃竹坑深灣9號昨日沽出1伙及預留1伙，兩伙均位於2座，總涉資約6450萬元，平均呎價近2萬元。



▲郭子威稱峻滢售出1500伙，勢成今年最熱賣樓盤

波叔逾半億買旺角舖

工商舖物業投資者繼續入市，土地註冊處資料顯示，旺角上海街一個舖位，日前以逾半億元易手。據了解，新買家爲資深舖位投資者「波叔」鄧成波。

土地註冊處資料顯示，上海街380至390號上海大樓地下A及B號舖，早前以5520萬元成交，以該舖建築面積2500方呎計算，成交呎價約2.2萬元。據悉，新買家爲資深投資者「波叔」鄧成波，而上手業主則在去年1月以4500萬元入市，持貨1年半轉手帳面賺980萬元，賺幅22%。

另外，中原(工商舖)助理營業董事梁建朗表示，觀塘皇廷廣場中層K室，建築面積1850方呎，以1221萬元成交，呎價約6600元。據了解，原業主在去年以7197萬元購入該層全層樓面，其後再分拆成10個單位出售，已悉數售出並套現近8400萬元，較購入價高出17%。新買家爲買家爲區內用家，購入上址自用。

另有消息稱，觀塘日昇中心9樓全層，面積4.2萬方呎，以約1.3億元易手，呎價3100元，上手業主在2010年入市，帳面賺逾6000萬元，賺幅87%。中建電訊(00138)發出通告則稱，以4270萬元出售火炭禾盛街11號中建大廈17樓全層，物業面積14424方呎，呎價2960元，新買家爲龍輝國際有限公司。通告指出，預期出售收益爲3407.1萬元，出售所得款項會用作償還按揭，餘額則用作營運資金或作其他潛在投資用途。據了解，該廈屬工貿物業，將以交吉形式交易。

次季「97蟹貨」219宗返家鄉

樓價升穿1997年高位之後，不少當年高位入市的業主趁勢賣樓。利嘉閣數據顯示，今年第二季市場共有219宗「97蟹貨」鬆綁賺錢成交，當中樓價升勢凌厲的港島區鬆綁個案最多，達116宗。該行預期中央連環減息，有望帶動買賣增加，今季「97貨」賺錢成交登記將按季再升15%。

上半年樓價升穿1997年高位，不少當年高位入市的「97蟹貨」業主，現時賣樓亦能賺錢鬆綁離場。利嘉閣研究部主管周滿傑表示，今年第二季本港共有219宗「97蟹貨」成交登記，數目較今年首季增加17%，涉資約10.66億元。

其中，樓價首先「返家鄉」的港島區，蟹貨鬆綁賺錢個案最多，上季一共錄得116宗登記，佔期內同類個案超過一半。另九龍及新界區上季分別有56及47宗鬆綁賺錢個案。

另一方面，豪宅價格早已升穿當年水平，故上季獲利金額最高的買賣依以豪宅物業爲主，當中獲利金額最多的跑馬地碧蕙園B座低層A室，原業主在1997年以1800萬元購入物業後一直持貨，至今年次季以4000萬元沽盤，帳面獲利2200萬元，賺幅高達1.22倍。

周滿傑指出，二手樓價超越1997年頂峰後，仍然保持強勢，預期未來當年入市業主賣樓賺錢機會越來越高。另外，他認爲國內連環減息，資金流通料會在短期內加快，有望帶動物業買賣回升，預測今季「97蟹貨」買賣登記數字，將按季增加15%至約250宗水平。

溫州大款敗走瓏聖

面臨入伙蝕400萬掙貨

臨近入伙期的奧運站瓏聖醞釀爆發蝕讓及撻訂潮。市場消息指出，「水緊」兼持重貨的溫州大款，剛以2200萬元轉讓公司形式沽出1伙，帳面勁蝕近300萬元，連雜費慘蝕近400萬元，該名大款仍有約4伙在手，最壞打算全是撻訂敗走。

本報記者 梁穎賢

去年大批溫州客排隊抵港狂掃的奧運站瓏聖，入伙期已迫在眉睫，據悉內地已知會代理，該盤將於月底取得滿意紙，稍後再通知業主收樓。

瓏聖約有過百放盤

瓏聖入伙期臨近，亦意味不欲上身的投資者逐步接近死期。去年因內地收緊銀根一度爆發債務危機的溫州，未受惠近期中央放水解燃眉之急，有大舉來港掃貨的溫州客無辜要壯士斷臂止血蝕讓離場。

消息指出，1名持有瓏聖約4至5個單位的溫州大款，剛以轉讓公司形式沽出8座中層C室，作價2200萬元，面積1605方呎，呎價1.37萬元，較去年8月一手購入價2492.41萬元帳面勁蝕近300萬元，連同經紀佣金及其他雜費，總共勁蝕400萬元，唯一因轉讓公司可省回過百萬的釐印費，否則嚴重蝕入肉。

消息又謂，該名溫州客持重貨，最少有4至5伙在手，由於周轉不靈等錢應急，更加不想承接按揭上身的，其餘單位若無人承接的話，最壞打算全是撻訂，寧輸訂金也要止血敗走。

根據消息指，瓏聖現時約有過百放盤，80%由內地客持有，約佔30%屬公司放盤，其中約10%明言寧蝕讓跳船，惟成交極度稀疏，屋苑屆入伙期，隨時於入伙前爆發蝕讓撻訂潮；另屋苑放租盤也有80個，一般叫租每呎平均30至40元，同樣丁財兩不旺，至今僅錄

得1個預租個案，爲3座極高層C室，1140方呎，月租4萬元，呎租35元。

名城再錄賺錢成交

另一方面，樓價攀升帶動大圍名城再錄第2宗賺錢個案，消息指1期5座中層南翼B室1030方呎，剛以850萬轉手，業主2010年4月以752.4萬購入，帳面勁賺近百萬元，賺幅約13%，呎價8252元更爲屋苑二手新高。

富榮呎價九龍第4貴

此外，居屋「癲價」陸續來，九龍居屋王富榮花園3座1樓E室505方呎，剛以368萬元易手，呎價7287元，屬屋苑1樓首度升穿7000元，締九龍居屋呎價榜第4高，甚至貴過全港居屋王鯉魚涌康山花園，翻查資料，康山1樓單位呎價亦未曾破7000元。

另外，世紀21奇豐物業錦豐分行經理黎健峰指出，馬鞍山富寶花園9座低層K室503方呎2房，連企理裝修以265萬元易手，呎價5268元，較同類單位高5%。原業主去年9月以214萬元購入，扣除額外印花稅後，帳面獲利24.5萬元離場。

►根據市場消息指稱，瓏聖現時約有過百放盤，80%由內地客持有



中區商廈租金料按年跌18%

環球經濟前景仍未明朗，再有物業顧問直言本港中區甲廈租金將會受壓。高緯環球預期，今年全年中區商廈租金將按年跌18%，但相信區內商廈租金經調整後，已跌至企業可承受水平，估計租金會在年尾見底。

金融機構近月爲節省成本，相繼將寫字樓搬離中

環核心区。高緯環球香港執行總監蕭亮輝指出，今年第二季中區整體商廈租金按季跌1.5%，呎租降至110.9元，而區內寫字樓待租率則維持在6.2%。不過他估計，區內商廈租金經歷過今年調整之後，會跌至租客可以承受的水平，全年租金按年跌18%之後將會見底。

另一方面，企業將辦公室遷至非核心区，東九龍商廈成爲搶手貨，令九龍區待租率在6月底跌至3.2%創新低。九龍東在過去3個月共錄逾24.1萬方呎新承租面積，當中約六成來自南豐傲騰廣場，包括艾利丹尼森及江森自控等企業，該行認爲，有關租務個案顯示寫字樓租金成本爲香港租戶考慮的主要因素。

由於租務成交活躍，第二季東九龍甲廈租金按季升近14%至27.6元，該行料年底區內甲廈租金有望升至接近每方呎30元水平。此外，銅鑼灣希慎廣場第二季加入市場，由於該廈租金較高，令期內該區租金按季升9%至每方呎64元。

商舖市場方面，今年5月份零售額按年僅升8.8%，升幅爲2009年9月以來的非農曆新年假期月份中最低。不過該行香港商舖部高級董事胡詠詩指出，國際時裝及奢侈品品牌繼續打入本地市場，零售商亦普遍看好市場，其中浪琴錶以月租150萬元，租用羅素街一個900方呎地舖，較舊租增加3倍。胡又展望，今年零售額增長將降到10%至15%，租金增幅亦會放緩，惟下半年主要商業區租金仍將上升10%。



▲蕭亮輝(右)稱，非核心区商廈區需求於第二季持續上升，東九龍呎租料可升至近30元水平。圖左為高緯環球香港商務部高級董事霍佐平 本報攝

將軍澳限量地估值遜毗鄰

受到大圍站項目流標拖累，本周五截標的將軍澳66D1「限量地」添變數，有測量師估計，地皮市值僅約10億元，每呎地價約3361元，比新地(00016)早前投得的毗鄰66C1「限量地」低出16%。

將軍澳第66D1區地皮，屬「住宅(乙類)」用途

，佔地約5.41萬方呎，地積比率5.5倍，可建住宅樓面約29.75萬方呎，限建最少360伙，最多378伙，即平均每伙面積約734方呎，地皮現時享海景，但將來景觀或受前臨地皮的建築物所擋。

天俊測量師行執行董事張楚然說，該地鄰近將軍澳站，佔值約10億，每呎地價3361元。據資料，新地以10.33億元投得的毗鄰66C1「限量地」，每呎地價4009元，集團去年投得的66A「限量地」，樓面呎價亦達3934元，而今年初由會德豐(00020)投得的66B2「限量地」，樓面呎價則約3810元。

高緯環球大中華區評估及專業顧問部董事張楚楚則估計，將軍澳66D1地皮每呎估值維持4100元，不受大圍站事件影響，原因是地皮規模較細，除了區內持有地皮的發展商外，其他中小型財團亦會競逐。

此外，城規會早前修訂柴灣分區計劃大綱圖，在區內多幅用地增設高限，在諮詢期內接獲284個申述，佔95%反對把柴灣工廠大廈發展住宅，有居民建議把地盤發展文化創意廣場，而規劃署回覆指出，房委會現階段仍計劃保留把地皮興建公屋，但亦會探討其他可能性，在古諮會就柴灣工廠大廈完成評估前，不會清拆該廈。

城規會早前修訂柴灣部分地皮用途及增設高限，包括在擬作公屋發展的柴灣工廠大廈，訂下主水平基準以上120米的高限，隨即引起附近翠花園等的居民不滿。規劃署回覆指，公營房屋土地短缺，房委會現階段仍計劃保留把地皮興建公屋，但仍會探索其他可能性，爲地皮設下120米高限，旨在爲未來發展保留彈性。

香港晉江同鄉會
召開二〇一二年度會員大會通告

謹訂於二〇一二年八月十七日(星期五)下午五時半，假本會會所(香港北角德輔道中二十六號地下)召開本年度會員大會，議程如下：

- (一) 報告一年來的會務概況；
- (二) 省覽上年度決算書；
- (三) 聘請下年度義務核數師，稽核年結。

除分函外，務希依時出席爲荷。

特此通告，右通告
本會會員

二〇一二年七月二十五日

會長：董吳玲
會 董吳玲
謹啓

SBC 駿業 您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年 · 用心服務 · 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業貸款諮詢服務
- 註冊文件律師鑒證
- 註冊商標

會計·稅務

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338
尖沙咀 加拿芬廣場 · 2734 0418

灣仔 安盛中心 · 8206 9319
灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218
旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都
www.sbc.com.hk