

龍門今亮相 名家匯呎價索1.8萬



▲鄧鳳賢稱，名家匯現時僅餘10個貨尾單位，包括3幢洋房及數間複式單位

樓市轉旺，發展商積極展開攻勢，新地(00016)今年重頭戲屯門站龍門，今天夥拍銀行公布最新按揭安排，發展商揚言項目極短期內獲批預售；同時，恒地(00012)趁勢推出沙田名家匯洋房應市，當中5號示範屋意向呎價1.8萬元，挑戰樓盤新高。

龍門傳售樓紙到手

今年焦點項目之一的西鐵屯門站龍門，項目銷售一直只聞樓梯響，為凝聚客源，發展商趁旺市推出軟銷攻勢，今天夥拍銀行公布最新消息，昨日市傳樓盤已獲批預售，發展商回應稱，預售文件將極短期內批出。另外，恒地亦趁旺市開放沙田名家匯5

號示範屋予傳媒參觀，恒地營業部副總經理鄧鳳賢稱，單位裝修連傢俬費用達1800萬元，洋房面積5133方呎，意向呎價1.8萬元，意向價逾9200萬元。

據了解，該盤開售以來最貴單位為毗鄰上址的3號洋房，在今年初以8300萬元沽出，呎價16358元，換言之若5號屋以發展商意向價售出，將挑戰該盤呎價新高。鄧鳳賢稱，名家匯累售95%單位，現時僅餘10個貨尾單位，包括3幢洋房及數間複式單位，其中連泳池的1號洋房意向呎價近2萬元，複式戶意此向呎價則約1.5萬元，估計悉數售出可套現超過1億元。此外，新世界(00017)大圍漆岸8號

，市場消息指迄今已賣771伙，平均呎價9064元，樓盤8月迄今售近80伙，按月增加16%，即供及本港客比例均佔逾90%。

尚城大屋攬內地客

另外，長實(00001)近日重推的元朗洪水橋尚城，發展商則聯同代理提供優惠力爭內地客源。美聯董事布少明表示，該行計劃短期內在內地組團由深圳出發來港參觀尚城御池花園大屋示範單位，並推出豪華酒店住宿優惠，名額3名，總值38888元。布少明稱，由即日起至9月20日，首3名參加參觀團、並透過該行購買御池花園大屋之內地買家，將有機會享受5晚豪華酒店住宿。

弼街47號地舖沽1.3億賺1200倍

再有持舖數十年的老牌業主舖勁賺離場。市場消息透露，旺角弼街47號、即現由金華冰廳租用的地舖，新近獲鄭姓投資者以1.3億元購入，呎價高達10萬元。據了解，上手業主在50年前已購入上址，粗略估計帳面賺幅逾1200倍。

市場消息透露，旺角弼街47號地舖，面積1300方呎，新近以1.3億元易手，成交呎價達10萬元。據了解，舖位業主為陳氏家族，早在1950年代以代價不足1萬元購入弼街47號全幢，其後再重建成現有物業。而土地註冊處資料則顯示，物業在1959年9月以作價10.8萬元，「轉售」予家族成員CHEUNG YUK MUI，按此成交價計算，粗略估計舖位在53年間升值逾1200倍。

資料顯示，陳氏家族在去年曾委託測量師行，放售該舖位及部分住宅單位，亦有指資深投資者羅家寶曾洽購該舖位，惟最終未有售出。

該舖由售賣「波蘿油」馳名的金華冰廳租用接近40年，代理分析稱，由於所在位置人流甚旺，舖位亦相當「值租」。事實上，舖位早已經續租，每月租金達26萬元，呎租200元，較對上一份租約月租13萬元加幅高達1倍。另外，有傳新買家為鄭姓投資者，為建生化工的相關人士。

據悉，旺角弼街一帶舖位成交不算活躍，但造價動輒達10萬元水平，今年街道更錄得涉資逾億元的摸貨成交。有投資者在今年初以1.5638億元購入旺角弼街69號地舖，並在不足半年後以1.83億元摸出，舖位升值賺17%，呎價達12.2萬元。

商廈市場方面，消息稱，金鐘海富中心2座14樓01A至B室，面積3363方呎，以月租17.5萬元租出，呎租52元。業主紛紛趁樓價高企標售物業。其中，恒生(00011)委託仲量聯行代理標售西灣河筲箕灣道171號恒生西灣河大廈全幢商住大廈，據悉銀行意向價5.5億元，較4年前標售時的意向價調升逾八成。截標日期為今年10月22日中午12時，物將以「部分交吉、分期連租約」形式出售，地下商舖部分將以銀行售後租回方式出售。

另外，第一太平戴維斯稱，獲業主委託標售陸誠道33號洋房，物業建築面積3580方呎，另連874方呎花園及210方呎平台，截標日期為9月28日中午12時。物業市價接近8000萬元，呎價約22346元。



▲弼街47號地舖由售賣「波蘿油」馳名的金華冰廳租用接近40年，現時月租26萬元

炒南浪豫豐不足2年賺逾30%

屯門細價樓扣SSD賺90萬

屯門樓價升幅驚人，即使扣除額外印花稅(SSD)仍獲利甚豐，其中，屯門南浪海灣一名業主成功甩貨，把單位售予內地客，在支付SSD後賺得92萬元，持貨不足2年賺幅達32%；另屯門豫豐花園一個細單位亦連SSD沽出，業主持貨1年半袋50萬元，賺幅達37%。同時，全港破頂成交不斷，何文田君頤峰一複式戶以32982元創屋苑呎價新高；灣仔尚翹峰則創出呎價14470元高位。

本報記者 林惠芳

二手樓價連環破頂，不少1年多前入市收租的投資者，如今見樓價已錄得可觀升幅，陸續選擇止賺離場。祥益地產高級營業經理林偉光表示，屯門二線屋苑南浪海灣3座高層F室，面積約727方呎，屬2房間隔，獲內地客「即睇即買」，斥378萬元購入單位，折合呎價5199元，創屋苑入伙以來同類單位歷史新高。

君頤峰呎價32982元新高

原業主於去年初以約267萬元購入單位，現時沽貨需繳付5%的SSD，但扣除18.9萬元稅項後，帳面仍勁賺92.1萬元，賺幅約32%，可謂非常可觀。

區內新晉屋苑豫豐花園亦錄勁賺個案。美聯物業助理區域經理陳智生說，低水屋苑價格升幅明顯，以致近期不減SSD盤賺錢成交個案，其中豫豐花園6座低層A室，面積約485方呎，屬2房間隔，以226.8萬元獲投資者承接，呎價約4676元。

原業主於去年初以165萬元購入上址，扣除5%的SSD稅項約11.34萬元後，帳面仍賺約50.46萬元，不足2年賺幅約37%。

儘管樓價高企，但二手破頂成交依然不絕。市場消息指出，何文田君頤峰3座33至35樓A室，屬頂層複式戶，剛以1.25億元成交，以面積3790方呎計算，呎價達32982元，創屋苑歷史新高，上手業主在2004年以4139萬元購入上址，持貨8年帳面賺8361萬元，賺幅逾兩倍。

同時，中原地產分行經理翁軒軒表示，灣仔尚翹峰1座「鳳凰樓」單位，面積660方呎，屬2房間隔，附有租約，在「無價講」之下，以955萬元獲投資者承接，平均呎價達14470元，創屋苑入伙以來新高，若以單位現時月租2.45萬元計，回報率3厘。

東半山滿輝大廈亦剛高峰，香港置業營業經理李穎倫謂，全港二手呎價屢創新高，有買家見樓市轉穩，遂加快入市步伐，其中，滿輝大廈錄得本月首宗二手成交



▲屯門豫豐花園錄得SSD盤勁賺個案，原業主稅後獲利50萬元

，呎價更屬新高，單位為中層B室，面積1393方呎，屬3房套房間隔，以1580萬元易手，呎價約11342元，刷新屋苑歷史新高紀錄。

海堤灣畔呎價見6495元

樓價猛升，迫使買家加快入市，即使涉資千萬亦絕不猶豫。美聯物業聯席區域經理方富義謂，大潭浪琴園5座低層B室，面積1772方呎，買家在睇樓至拍板入市僅花6小時，即火速以約2030萬元承接，呎價11456元。

德昌街舊樓強拍底價售出

市區舊樓重建價值高，旺角德昌街90及92號舊樓，昨天以底價7700萬元強拍售出，每呎樓面地價4310元，買家為老牌發展商。該項目與毗鄰多個地段可合併發展，鄰近舊樓亦成收購目標，其中波油街2至4號已籌備強拍，預計下月初進行聆訊。

該項強拍物業為德昌街90及92號，底價7700萬元，在無競爭對手之下，獲本地老牌發展商以底價投得，成功統一業權。

據了解，拍賣物業佔地約1985方呎，地積比率9倍，可建樓面共17865方呎。該地位於德昌街與波油街及登打士街交界，為一幢於1957年落成的8層高商住

大廈，地盤劃為「住宅(甲類)」用途，可重建為商住大廈。

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出，買家只欠一個住宅單位便集齊上述地盤業權。由於今次強拍的地盤，毗連涉及一列舊樓，發展商仍然就有關併購進行中，所以仍未落實項目發展計劃。

他又謂，今次拍賣的地盤與周邊一列舊樓，合共由5至6組舊樓組成，整個地段合併後面積可達1萬方呎，地積比率9倍，可建樓面逾9萬方呎。據稱，發展商已經就毗鄰波油街2至4號籌備強拍，預計下月初進行聆訊。

沙田中心租金年漲逾30%稱王

樓價升勢不斷，租金亦來勢洶湧，受到內地學生熾熱租屋需求帶動，備受內地生追捧的沙田中心，今年來租金已狂飆逾21%，過去一年累計升幅達30%，升幅冠絕全港。代理指出，內地生令租賃市場火上加油，住宅租金已連升半年，在二手盤源短缺下，私樓租金勢必進一步拋離97年高位。

利嘉閣地產聯席董事陳永健指出，沙田中心8月迄今已錄15宗租賃成交，上月全月錄約25宗，當中內地生佔約80%，比去年約20%顯著上升，他們大部分是中、城大及理大的學生，普遍由2至

3人承租一個單位，並願意一次過預繳全年租金，以顯示承租的實力。

在內地生殷切需求下，沙田中心的2房單位租金愈搶愈貴，現時月租約1.1萬元水平，比去年同期約8500元大升30%，升幅比樓價還要多，非常驚人。若與去年底比較，沙田中心上月平均呎租錄25.7元，首7個月增幅21.8%，屬大型屋苑之冠。

該屋苑剛再錄內地生承租個案，單位為嘉寧大廈低層A室，面積507方呎，獲內地生以每月1.26萬元承租，折合呎租達24.9元。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，大學學制「三改四」下，新、舊學制新生在9月份同時湧入校園，宿位短缺問題更加嚴重，不僅內地學生需要搶奪私樓租盤，部分本地生亦組隊租樓加入戰團，刺激屋苑租值進一步跳升。

50屋苑租金高97年高6.5%

綜合該行數據，全港50屋苑今年7月份平均呎租23.6元，按月再升2.4%，創近33個月最大單月升幅，造出連升6個月的強勢，今年首7個月租金累積漲幅已達8.5%。值得注意的是，50屋苑租金已拋離97年高位6.5%，比去年9月高位亦多出4.4%，刷新歷史新高紀錄。鑑於租金已穿破長達15年的長線阻力位，他預計短期內升勢延續。

綜觀50屋苑，剔除12個租金未可比較的屋苑後，38個屋苑之中共有37個租金報升，所佔比率達97%，反映住宅租金上升極為全面。當中，以細價屋苑升幅較多，其中沙田中心累積升幅最大，其次為牛頭角淘大花園，今年首7個月租金累升15.4%，沙田第一城則以15.2%升幅位列第3位。



沙田中心近期的租賃成交以內地生主導

股票簡稱：小天鵝A、小天鵝B 股票代碼：000418、200418 公告編號：2012-23

無錫小天鵝股份有限公司 2012年第一次臨時股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、重要提示

1、本次股東大會召開期間，沒有增加或變更提案，沒有提案被否決。

二、會議召開的情況

1、召開時間：2012年8月21日上午9:00

2、召開地點：本公司會議室

3、召開方式：現場投票表決方式

4、召集人：公司第六屆董事會

5、主持人：方洪波先生

6、本次股東大會的召集、召開程序、出席會議人員資格及表決程序符合《公司法》、《股票上市規則》及《公司章程》等有關規定。

三、會議的出席情況

1、出席的總體情況：
股東及代理人4名（代表股東22名），代表股份316,116,207股，佔公司有表決權總股數的49.98%。

2、A股股東出席情況：
A股股東7名（代理人3名），代表股份228,789,570股，佔公司A股股東表決權股份總數的51.83%。

3、B股股東出席情況：
B股股東15名（代理人2名，1名代理人同時也是A股股東代理人），代表股份87,326,637股，佔公司B股股東表決權股份總數的45.71%。

四、提案審議和表決結果

1、以投票表決方式審議通過了《關於修改〈公司章程〉的議案》

(1) 總的表決情況：
有表決權的股份共計316,116,207股，其中同意316,116,207股，佔出席會議股東所持表決權100%；反對0股，佔出席會議股東所持表決權0.00%；棄權0股，佔出席會議股東所持表決權0.00%。

(2) A股股東的表決情況：
同意228,789,570股，佔出席會議A股股東所持表決權100%；反對0股，佔出席會議A股股東所持表決權0.00%；棄權0股，佔出席會議A股股東所持表決權0.00%。

(3) B股股東的表決情況：
同意87,326,637股，佔出席會議B股股東所持表決權100%；反對0股，佔出席會議B股股東所持表決權0.00%；棄權0股，佔出席B股股東所持表決權0.00%。

該議案以特別決議通過，獲得出席會議股東所持表決權的2/3以上通過。

2、以投票表決方式審議通過了《關於董事會換屆選舉的議案》

董事選舉採用累積投票制，其中非獨立董事和獨立董事分開採用累積投票制選舉。表決結果如下：

(1) 同意選舉方洪波先生為公司第七屆董事會

無錫小天鵝股份有限公司 董事會 二〇一二年八月二十二日

股票簡稱：深赤灣A/深赤灣B 股票代碼：000022/200022 公告編號2012-031

深圳赤灣港航股份有限公司 2012年度第一次臨時股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

特別提示：本次股東大會沒有增加、否決或變更提案。

一、會議召開的情況

1. 召開時間：2012年8月21日 上午11:00-12:00

2. 召開地點：深圳市赤灣石油大廈11樓第六會議室

3. 召開方式：現場投票

4. 召集人：公司董事會

5. 主持人：鄭少平董事長

6. 會議的召開符合相關法律、行政法規、部門規章、規程性文件和公司章程的有關規定。

7. 本公司於2012年8月4日在《證券時報》和《大公報》發出了《關於召開2012年度第一次臨時股東大會的通知》。

二、會議出席的出席情況

出席會議的董事：黃惠珍監事、郭頌華監事和倪克勤監事。

出席會議的嘉賓：北京海潤律師事務所合夥人王建勇律師。

三、議案審議表決情況

會議以現場記名投票的方式審議通過了《關於修改〈公司章程〉的議案》，修改後的《公司章程》詳見巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)。

表決結果：

與會全體股	同意(股)	同意(%)	反對(股)	反對(%)	棄權(股)	棄權(%)
與會全體股	491,043,525	100%	0	0%	0	0%
其中：						
A股股東	370,879,301	100%	0	0%	0	0%
B股股東	120,164,224	100%	0	0%	0	0%

四、律師出具的法律意見

1. 律師事務所名稱：北京海潤律師事務所

2. 律師姓名：王建勇、徐國前、江雁博

3. 結論性意見：本次股東大會的召集和召開程序、出席會議股東(含股東授權代表)及召集人的資格、表決程序符合相關法律和公司章程的規定，表決結果合法有效。

深圳赤灣港航股份有限公司 董事會 二〇一二年八月二十二日

備查文件：

1. 經與會董事和記錄人簽字確認並加蓋董事會印章的《2012年度第一次臨時股東大會決議》；

2. 北京市海潤律師事務所出具的《關於深圳赤灣港航股份有限公司2012年度第一次臨時股東大會的法律意見書》。

3. 2012年度第一次臨時股東大會會議文件。