

康山5度破頂呎價8752元



▲居屋王康山變身破頂王，呎價8752元再破頂

美國QE3威力仿如水銀瀉地，破頂熱火朝天，全城喪炒細戶。全港居屋王鯉魚涌康山花園又發威，兩房戶最新呎價8752元再締歷史，過去半年5度破頂；九龍灣得寶花園細戶呎價爆上7425元續破屋苑歷史；藍田公屋美田樓呎價5625元極度誇張。

膺全港居屋王的康山花園可謂王中之王，過去半年5度破頂，按比例計，平均幾乎每月1破，堪稱破頂王。最新2座中層E室521方呎，剛以456萬元易手，呎價8752元再貴絕，較月初成交的8座中層A室521方呎，呎價8695元微貴57元，成功登上全港居屋王。業主2009年266萬元買入，持貨3年帳面賺190萬元，升值71%。

得寶7425元締歷史

貴為全港居屋王，坐落港島區貼近太古城的康山花園名氣大，自然多「粉絲」，受追捧不足為奇，奇在QE3效應下，買家搶到無貨搶，連二、三線屋苑也要高追。九龍灣得寶花園錄得巔峰貴絕成交

F座頂層04室面積334方呎，248萬元易手，呎價7425元破盡屋苑紀錄，打破月初C座頂層連天台戶的呎價紀錄7230元，屋苑半月跳價2.7%。上址業主2008年以113萬元買入，帳面賺135萬元或1.19倍。

公營房屋再變身買家的炒賣賺錢工具，市場連貫價屋也不放過，市場消息稱，藍田公屋興田邨最新炒上222.2萬元，單位為美田樓中層10室395方呎，呎價5625元貴絕該屋苑，業主2010年初以149萬元買入，帳面賺73萬元，兩年狂升49%，升幅驚人。

買家恐越遲買越貴的心態越趨明顯，頻頻起勢迫價入市。香港置業港灣豪庭分行高級營業經理鄭嘉龍表示，大角咀港灣豪庭成交熱熾，買家起勢迫價買入心水靚盤，8座高層A室515方呎，2房間隔，望東北獅子山景，業主連連3口價以410萬元掛棧，較業主最初叫價高2萬元，呎價7961元。原業主去年1月以約319萬元購入，帳面獲利約91萬元，物業升值約29%。

新界盤起哄 尚悅准預售 海鑽下月賣 瓏門越賣越平呎價6834元

新界大盤激戰連場，新地(00016)屯門瓏門越賣越平，昨日加推62伙細3房平均呎價7875元，首度穿8000元，呎價最平7271元折實低見6834元，雖為屋苑最平但仍貴絕屯門；市傳恒地(00012)夥新世界(00017)的元朗尚悅已取得售樓紙；另信置(00083)牽頭的白石角天賦海灣3期命名海鑽，兩盤排隊下月加入戰團。

本報記者 梁穎賢

新盤大戰形勢緊張，新地低價推3房反擊奏效，續乘勝追擊，昨日首度加推62伙面積843方呎的細3房戶，平均呎價7875元，為瓏門推出以來平均呎價首度跌穿8000元，呎價更低見7271元，折實後低至6834元，同為開賣以來首度見「6字頭」，訂價由610萬至679.3萬元。

伙亦開始鬥快「囤貨」，該批單位將於周日開賣。

新地副董事總經理雷霆表示，周二開賣的91伙已於當晚全數沽清，套現逾6億元，前晚再加推的85伙乘勢加價，平均加幅約5%，周六開賣；另瓏門獲恒生銀行提供特惠低息按揭，恒生銀行分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗琼表示，有關息口低至P(優惠利率5厘)減2.85厘，實息為2.15厘，瓏門買家可尊享1萬元回贈套餐優惠。

新地代理助理總經理胡致遠表示，為配合用家入市，集團引入建期二按，入伙後始供付，最高兩成，息口為P；瓏門現時買家95%屬用家，當中70%為區內客戶。



▲天賦海灣3期命名海鑽，左起：信置助理總經理陳惠慈、南豐地產副總經理黎學良、田兆源及永泰地產營業及市場總監陳秀賢齊齊捧場

美國QE3及瓏門熱賣效應，屯門二手再癩過，今年多度破頂的卓爾居，又再創新高。中原地產卓爾居分行經理鄭家進表示，卓爾居6座中層F室925方呎，3房間隔，成交價580萬元，呎價6270元創屋苑新高。買家為同屋苑兩房業主，睇好屯門區前景及憧憬瓏門熱賣效應，強化入市信心，決定把握低息環境換入上址。原業主1999年3月以284萬元一手買入，持貨13年半帳面賺296萬元，單位升值1倍。

尚悅呎價七千 海鑽逾萬

瓏門連環出重拳，同期對手迎海昨日未有大動作，只輕描淡寫加推8伙應戰，全屬2座B及G室，面積622及643方呎，呎價8868至9741元，平均呎價約9100元，訂價543.8萬元起。消息指該盤昨獲1名投資者斥1400萬元買入兩伙1座F室。

新界大戰起哄，除瓏門及迎海外，將有兩盤加入戰團助興。信置牽頭的天賦海灣3期命名海鑽，信置營業總經理田兆源表示，該盤早已入紙申請預售，初步擬定年內開賣，總共193伙，151伙標準戶面積1208至2800方呎，另有34伙特色戶，其中天池屋面積3935方呎最大，以及另有8座洋房，面積一律超過4000方呎。

田兆源表示，大部分標準單位均向海，售價參考1期及其他同類海景造價，料海景單位意向呎價可達1.7萬至1.8萬元。現時1期海景單位平均呎價約1.4萬至1.5萬元，連同2期兩盤共沽逾400伙。

此外，恒地營業部總經理林達民證實，其夥拍新世界的元朗棠尚悅取得售樓紙，該盤最快下月開賣，售價將參考屯門新盤，預料可達7000元。

4投資者單日逾7億購舖

低息環境下一眾投資者購舖態度極為進取，4名投資者昨日共斥逾7億元入市。其中資深投資者尹柏權新近斥逾4.1億元，向另一名投資者鄧成波購入荃灣大河道登發大廈部分地舖及3層樓上舖；另張姓投資者亦斥超過1.8億元，在沙田、荃灣及北角等區連買4舖。

美聯旺舖董事盧展豪表示，荃灣大河道10至20號登發大廈地下4A及4B號舖、該廈1樓至3樓共3層樓面，獲資深投資者尹柏權斥4.138億元購入，以舖位面積2.5萬方呎計算，呎價16552元。據了解，之前拆售同區「荃立方」商場大賺離場的尹柏權，今次同樣有意分拆出售商場的1及2樓部分，另業主亦正與飲食集團洽商出租商場3樓全層。資料顯示，資深投資者「鄧叔」鄧成波在2008年以1.68億元，向華置(00127)購入4A號舖及1至3樓，連同同年以828萬購入的6B號舖，是次轉售帳面勁賺2.3752億元，賺幅約1.35倍。

另外，張姓投資者認為，QE3、內地個人遊及廣深港高鐵等因素，利好零售消費市場，故看好舖位市場前景。張昨日亦「身體力行」，斥逾2億元一口氣掃入4個位於非核心消費區的舖位。其中，涉資最大的舖位為沙田河畔花園地下21至24號地舖，成交金額8600萬元，以面積5000方呎計算，呎價1.72萬元，舖位由超市租用，將來新租金為27.48萬元，回報率達3.8厘。上手業主為佳寶或其相關人士，在去年5月以6800萬元購入舖位，舖位有逾1年的成交，今次換售賺1800萬元，賺幅26%。

此外，張姓投資者又購入北角堡壘街19號LG層超市舖位，舖位面積5950方呎，成交價7300萬元，呎價12269元，超市新租金為22萬元，回報3.3厘。中原(工商舖)高級營業董事黃金鳳表示，荃灣大河道77至89號黃金成樓地下9號舖，約800方呎，獲張姓投資者以2550萬元購入，按市值租金回報近2.6厘。餘下舖位則為大坑施弼街9至11號地下A2舖，涉2500萬元。

另有消息透露，資深投資者林清林以6000萬元，購入西環麥多士街34至42號地下3至5號舖；投資者黃國森則以4800萬元購入尖沙咀漆咸道83至85A號地下B號舖。

新地獨資投將軍澳限量地

今年第4幅招標的將軍澳區地皮第66C2區「限量」地，將於今天截標。該地位於新地(00016)5月份投得的66C1區地皮前方，位置臨海，倘若新地成功投得，勢把集團區內土儲由市中心伸延至臨海，被視為新地志在必得的靚地。測量師指地皮估值約21.9億至24.4億元，樓面呎價約4500至5014元。

新地副董事總經理雷霆表示，集團會獨資競投上址。鑑於地皮發展密度較低，而且位置臨海，除了新地外，預計包括在區內已投得第66B2區用地的會德豐地產，以及已奪得第66D1用地的嘉華國際(00173)。新地在將軍澳區已經先後投得4幅地皮，包括已銷售的天晉、將軍澳第66A區、第66B區及66C1區，倘若新地今次投得66C2區地皮，集團區內土儲將會由市中心伸延至臨海，形成一整片發展區。

同日招標的坪洲東灣(B地盤)，因應毗鄰A地盤早前錄得30份標書，預計B地盤競爭亦相當激烈。坪洲東灣B地盤佔地19160方呎，可建樓面14372方呎，地積比率約0.75倍。

近期新盤動態		
新盤	動態	發展商
元朗大棠尚悅	昨日批出預售樓花同意書，最快下月買	恒地夥新世界
屯門瓏門	昨日加推62伙細3房戶，平均呎價7875元，首度穿8000元	新地
馬鞍山迎海	昨日加推8伙平均呎價9100餘元	恒地夥新世界
白石角海鑽	擬定年內推售，意向呎價1.7萬元	信置、南豐及永泰
西半山加冕臺	沽出連預留共74伙，尚餘3伙待售	永泰
九龍塘瑤瑤	市傳昨日再有2伙預留，累積預留最少5伙	長實
中半山君珀	市傳昨日沽出2伙，呎價3萬及3.4萬元	長實
銅鑼灣曦巒	重推引入即供付款減6%	金朝陽

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
- 企業融資諮詢服務
- 註冊文件律師鑒証
- 常年法律顧問服務
- 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 億京中心 · 8206 3139 灣仔 安盛中心 · 8206 9319
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338 灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218
尖沙咀 加拿芬廣場 · 2734 0418 旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

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

住宅租金按月漲3%升勢未停

樓價節節上漲，連帶住宅租金亦強勢上升。據代理數字顯示，今年8月份住宅平均呎租達21.3元，按月上升2.9%，當中沙田第一城單月升幅高達5%，跑贏大市。代理直言，雖然住宅租金於過去半年累升12.7%，但年底前走勢仍然堅挺，估計租金仍有7%上升空間。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，市民改善居住環境的意欲增強，用家對租屋需求增加，加上正值暑期租務旺季，刺激8月份租金升勢加快，全港85個大型屋苑上月平均呎租錄21.3元，較7月的20.7元上升2.9%，創過去34個月以來最大單月升幅，租金更刷有紀錄以來的歷史新高。

私人住宅租金已連升半年，呎租由今年2月的18.9元上升至8月的21.3元，累積升幅達12.7%，黃良昇估計，住宅租金走勢繼續上升，估計今年年底上望每呎平均22.8元高水平，比現時再升7%。

按十大屋苑劃分，沙田第一城平均呎租升幅最多，今年8月份錄得每呎23.1元，按月上升5%；其次是天水圍嘉湖山莊及鯉魚涌康怡花園，8月份呎租分別錄11.6元及25.8元，同樣按月上升4.5%。

另邊廂，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，每年第3季乃傳統租務旺季，8月份更是整個旺季的高峰所在，由於租盤供求愈趨失衡，不但刺激住宅租金屢創高峰，而且，近月租金走勢更以拋物線形態上升，極為罕見。他又謂，本港住宅租金現水平已較1997年9月高位22.2元及去年9月高位22.65元，分別高出9.5%及7.3%，刷新歷史新高紀錄。周滿傑又謂，鑑於傳統租務旺季已於9月中旬結束，租盤需求理應顯著回落，加上租金已在過去3個月內累積一定升幅，QE3出台亦加快租客入市決定，令「轉租為買」增加，相信短期內住宅租金逐步降溫，他估計年底前只有2至3%升幅。

證券簡稱：闊燦坤B 證券代碼：200512 公告編號：2012-073

廈門燦坤實業股份有限公司
關於公司擬實施縮股方案的進展公告

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。實地縮股實施後，公司總股本（即註冊資本）將由目前的1,112,350,077股（元）減為185,391,680股（元）。具體內容詳見公司於2012年8月25日同時披露在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》的《公司擬實施縮股方案的公告》、《2012年第五次臨時董事會會議決議公告》和2012年9月14日同時披露在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》的《2012年第三次臨時股東大會會議決議公告》。

根據中華人民共和國商務部《商務部關於進一步改進外商投資審批工作的通知》（商資函【2009】7號），公司本次縮股減資事項經商務部授權機構廈門市投資促進局審批即可。

證券簡稱：闊燦坤B 證券代碼：200512 公告編號：2012-074

外商投資企業減少註冊資本公告

由於為了維護公司上市地位，保護投資者權益，改善公司運營體質及財務結構，以確保公司持續發展，廈門燦坤實業股份有限公司擬將註冊資本由1,112,350,077元減少至185,391,680元。已於2012年9月18日獲得廈門市投資促進局初步同意。

根據有關法律、法規，本公司債權人可自2012年9月19日起四十五日內要求公司清償債務或提供相應的擔保。

廈門燦坤實業股份有限公司
董事會
2012年9月20日

廈門燦坤實業股份有限公司
董事會
2012年9月20日

銀行或「被迫」遷離中環甲廈

近月中環租金回軟，惟大樓面商廈短缺，有金融機構仍要面臨業主大幅加租。消息稱，有銀行未能在非核心區找到大樓面商廈續租，有機會要「被迫」繼續租用中環超甲級商廈，估計按呎租計租金加幅將超過1倍。

消息透露，有一間銀行早年以相當低廉的租金，租用中環一幢超甲級商廈逾20萬方呎樓面，其租約即將屆滿。按目前該處呎租逾100元水平計算，若銀行續租有關樓面，租金將較現租約大幅飆升超過1倍。據了解，該銀行有意將辦公室遷離中環以降低成本，惟市場上大樓面寫字樓非常短缺。事實上，諸如九龍灣東匯18商廈、東九龍新建商廈，全幢總樓面亦只有數十萬方呎，足見銀行在新區亦難以找到「容身之所」。市場人士估計，該銀行可能分拆後動部門到其他地區，惟最終仍要「被迫」在原址續租一定樓面。

另外，市傳建行(00939)早前購入的九龍灣東匯18商廈，銀行有意推出其中3至4層招租，呎租約30元。而億京早前預告觀塘敬業街皇廷廣場餘貨會在月底前加價，銷情明顯加快，發展商網頁顯示，項目最後一伙、即該廈29樓A室，昨日已經沽出。