▲新世界元朗大道村項目合共1510伙

樓價愈搶愈貴,細價樓升勢尤其凌厲, 近期頻頻破頂的荃灣中心,屋苑一個2房單 位以呎價 6460 元易手,打破上月造出的紀 錄,創屋苑歷史呎價新高

美聯物業高級營業經理梁仲維表示,荃 灣中心11座高層D室,面積404方呎,以 261 萬元易手,折合呎價 6460元,不僅比同 類單位上月創出的每呎6386元紀錄貴逾1% ,更打破了屋苑特色戶呎價紀錄,創屋苑入

據悉,原業主於2010年6月以118萬元 購入單位,今次沽貨帳面勁賺143萬元。據 了解,荃灣中心本月已錄7宗二手成交,與 上月同期相若,平均呎價5733元,按月勁

另外,美聯物業營業經理周志強表示, 粉嶺花都廣場6座高層F室,面積約706方 呎,屬3房間隔,望內園景,以396萬元 沽出,平均呎價約5609元,創屋苑97後新

買家爲同區換樓客,原業主於2011年6 月以約328萬元購入上述物業,是次出售 扣除5%SSD稅項後,帳面仍獲利約48.2萬

8組客爭蔚藍單位

美聯物業助理區域經理陳智生說,屯門 疊茵庭錄買家追價4萬元個案,單位爲8座 頂層,面積555方呎,2房間隔,買家追價4 萬元以292萬元購入, 呎價 5261元。

二手盤源匱乏,將軍澳蔚藍灣畔錄8組 客人爭購1個單位的情況,中原地產分行經 理柯勇表示,蔚藍灣畔7座高層F室,面積 678方呎,享海景,因質素高,昨日獲8組 客爭購,最終以528萬元易手,呎價7788

屋苑成交 247 宗 4 周低位

新盤登場加上二手業主叫價強硬,過去1星期二手成交 明顯減少。利嘉閣研究報告顯示,上星期本港50個指標屋 苑只錄得247宗二手成交,按周跌24%,屬近4星期以來新

二手市場受新盤登場及業主叫價強硬夾擊,成交量明 顯減少。利嘉閣董事陳大偉表示,綜合該行數據,全港50 個指標屋苑在過去一周僅錄247宗二手買賣個案,較前周 324宗銳減24%,除連跌2周外,成交量亦跌入至不足250宗 的淡靜水平,創近4星期新低。

各區成交量全面報跌,其中港島區成交量萎縮最爲嚴 該行表示,受累於盤源減少,加上買賣雙方角力拖慢 成交步伐,該區9個指標屋苑上周僅錄38宗買賣個案,較 前周的65宗大跌42%,其中鰂魚涌太古城及鴨脷洲海怡半 島成交量均按周急跌逾七成至8宗及4宗,鰂魚涌的康怡花 園、西灣河鯉景灣及嘉亨灣成交量亦按周減少四至五成。

該行又謂,九龍區方面,多項新盤部署即將登場,而 二手市場頻錄封盤、反價、破頂成交,用家入市變得遲疑 ,該區20個指標屋苑上周成交量急挫27%至上周的96宗, 其中九龍灣淘大花園、藍田匯景花園及大角咀港灣豪庭成 交量跌幅最大,成交量按周減少62%至80%不等。另外,奧 運站栢景灣及帝栢海灣上周各僅得1宗成交,維港灣至今更 未「開齋」,表現欠佳。

至於新界區,新盤熱賣搶截新界西及西北區大量購買 力,導致荃灣綠楊新邨、爵悅庭、荃灣中心等多個屋苑成 交量減少逾五成。全區 21 個指標屋苑上周僅錄 113 宗買賣 ,較前周的127宗減少11%。

陳大偉指出,第四季應市新盤衆多,預期攻勢將一浪 高於一浪,加上二手市場破頂成交頻現,符合買家預算的 賣盤少之又少,大市成交步伐將逐步減慢,估計短期內50 指標屋苑的買賣交投料會持續向下。

上月 3795 伙批預售飆 2.5 倍

政府銳意增加住宅供應,早前揚言加快審 批預售樓花同意書後,地政總署隨即配合,據 該署昨晚公布的數字顯示,今年9月份合共批出 5份預售樓花同意書,合共提供3795伙,按月飆 升2.5倍,爲今年以來單月最多。同時,上月共 有 4 個新盤申賣樓花,以新世界(00017)元朗 大道村規模最巨,達1510伙。

大道村1510伙申預售

據資料顯示,上月批准預售的5個住宅新盤 ,包括信置(00083)牽頭的大埔天賦海灣第3 期海鑽(193伙)、中國海外(00688)旗下九 龍塘龍苑(28伙)、會德豐旗下何文田

Kadoorie Hill(66伙)、恒地(00012)夥新世 界的鳥溪沙迎海(928伙)及恒地夥新世界的元 朗尚悅(2580伙),合共涉及3795伙,爲今年 來批出單位最多的月份,反映政府決心加快新 盤推出進度。

同時,樓市氣氛暢旺,發展商全速申請賣 樓,上月有4個新盤入紙申請預售樓花同意書, 合共達3050伙,其中3個全屬新世界系內,以 元朗龍田村公庵路規模最巨,共1510伙,預計 2014年3月落成,據了解,項目採中密度發展, 單位面積由600至1500方呎,提供2至4房間隔 ,最快明年上半年推出。

新世界夥會德豐及港鐵的西九龍塡海區柯

士甸站C地盤亦申請預售,提供576伙,預計 2014年7月底落成;系內元朗大道村洪順路18 號亦申請預售,涉及236伙。同時,香港小輪位 於粉嶺馬適路1號的樓盤亦申請賣樓花,合共

上季准預售單位升37.5%

地政總署今年第3季合共批出7份住宅預售 樓花同意書,合共提供5652伙,比今年第2季 共4108伙增長37.5%。而截至9月底,有待核准 的住宅預售樓花同意書申請共有20份,合共涉 及8705伙,其中近75%的單位預計於2014年落 成,其餘則預計於今年稍後或於2013年落成。

全域訊盤天價搶客

雍雅山呎價索3.5萬 荃七挑戰區内新高

全城樓價向上衝,發展商紛開盡引擎 推盤,務求趁旺市「天價|賣樓。其中, 長實(00001)最快本月底開賣的荔枝角 一號‧西九龍,將以「進取價|開售,系 內荃灣西站七區項目之訂價亦會刷新區內 新高;而前身為雍雅山房的大埔雍雅山洋 房,發展商坦言最低消費8400萬元,最貴 每呎索價 3.5 萬元,貴絕新界區。

屯門站上蓋項目瓏門以貴絕屯門姿態登場,開賣 以來氣勢如虹,其他各大發展商亦不甘後人,不但全 速推盤,更揚言採取求價策略。

長實執行董事趙國雄表示,在建築成本高企之下 ,新盤訂價亦會水漲船高,集團旗下最快本月底獲批 預售樓花同意書的一號・西九龍,現時已有訂價,惟 不便現階段透露,只可肯定以「進取價」開賣,以反 映樓市走勢;至於系內荃灣西站七區項目,擬定今年 底出擊,該項目訂價也會貴絕荃灣區

尚城洋房藉QE3解封

同時,系內元朗洪水橋尙城壓軸14幢洋房,趁 QE3後解封,現命名爲澄碧大宅,洋房面積一律約 2154方呎,意向呎價8600至8800元,比封盤前加價 約2至3%,趙國雄揚言將以「賣一間加一間」的策 略銷售,預料累積加幅約8至10%,全數14幢市值約 2.8 億元。配合今次現樓重推,發展商推出360天特 長成交期優惠,倘若買家選擇提前6個月「上會」,

另邊廂,發展多年的沙田雍雅山亦以現樓形式登 場,項目共有21幢洋房,其中有13幢位於地勢較低 的前排,餘下8幢則位於後排。資深投資者兼雍雅投 資發展主席羅家寶表示,該盤已獲批入伙紙及滿意紙 ,計劃先推位於前排的4幢洋房,當中3幢爲面積逾 3000 方呎的細洋房,另1幢為逾5000 方呎的大洋房 ,意向呎價2.8萬元起,入場價8400萬元。

他又指出,雍雅山後排的董事屋,意向價逾1.7 億元,意向呎價達3.5萬元,挑戰新界區洋房呎價新 高。資料顯示,現時新界區最高呎價洋房爲西貢銀巒 路12號3號屋,今年6月以呎價32197元易手。配合 今次銷售,發展商計劃本月底開放示範單位予準買家 參觀,並隨即開售,示範單位包括細洋房及大洋房各 1幢,裝修費用分別爲1000萬及1500萬元。

羅家寶續說,已保留位於單邊的15號屋,很大 機會遷入自住;部分後排的單位則有意保留作收租投



▶趙國雄(右)表示,元朗尚城只有14幢洋房,售 價將會「賣一間加一間 | 。旁為長實助理營業經理 翁德智

資用途,意向呎租達80元。項目前身爲著名茶座 「雍雅山房」,羅家寶在2005年斥約4億元購入重 建。羅稱,項目每方呎發展成本8000元,連地價總 投資額約10億元,估計全盤市值約21億元。展望今 年市道,今年底前豪宅價格預料可再升10%,且在資 金未有其他出路,相信未來4至5年樓價不會下跌。

第三街項目命名星鑽

此外,中海外西營盤星鑽亦加入戰團,集團夥拍 市建局的西營盤第三街重建項目,正式命名爲星鑽 中國海外地產董事總經理游偉光表示,該盤毗鄰 2014年通車的港鐵西港島線西營盤站,因而命名爲 星鑽,市場人士指出,現時屯門新盤2房呎價亦逾1 萬元,預料星鑽呎價必逾2萬元。

新盤貨尾持續加推吸客,恒地(00012)夥新世 界(00017)的馬鞍山迎海,昨天加推20伙,最平呎 價8304元,單位分布於第1及5座,面積均逾1000 方呎,訂價由835.4萬元至1397.4萬元。

另一方面,高緯環球大中華區評估及諮詢部董事 張翹楚說,QE3如期推出,市場憧憬資產價格被推 高,事實上,由2008年QE1開始起約2年時間,樓 價指數上升56%,平均每月升幅約2.2%;及後於 2010年第4季推出的QE2至2011年第2季歷時11個 月,樓價指數升13.4%,平均每月升1.2%。他預料 QE3出台,雖對樓價影響力將大不如前,但預期今 年樓價仍升10%;租金則升7%。

惟「360日特長成交則

THITIMIN

提早6

回贈樓

力寶禮頓21樓呎價15464元沽

資金四出尋找低水物業,銅鑼灣商廈交投暢旺。 其中有投資者斥資6000萬元購入銅鑼灣力寶禮頓中 心中層全層, 呎價 15464元, 屬該廈近年呎價新高; 另同區商廈金百利,亦以破頂呎價 12644 元成交。

商廈市場近日起動,有「追落後 概念的銅鑼灣商廈連錄成交。美聯 商業區域營業董事麥世強表示,有投 資者斥資6000萬元,購入銅鑼灣力 寶禮頓中心21樓全層,面積3880方 呎,呎價15464元,回報逾3厘。據 了解,是次成交呎價創該廈近年新

麥世強透露,該業主之前剛以 6300萬元,沽出九龍灣企業廣場1期 1座7樓全層,面積10452方呎,呎 價6028元;另該業主早前放售的尖 東明輝中心12樓全層放售,現時已經封盤

金百利呎價高至12644元

另外,中原(工商舖)助理營業董事麥惠良表示 ,銅鑼灣金百利亦錄得新高呎價成交,單位爲該廈中 層 04室面積 870 方呎,成交價 1100 萬元,呎價 12644 元,呎價創該廈新高,按單位現時月租2.67萬元計 算,新買家回報2.94厘。

麥續指出,許姓投資者另斥810萬元,連約購入 大廈中層02室面積675方呎,成交價810萬元,呎價 1.2萬元,回報2.5厘。該許姓投資者購入單位後,隨 即以意向呎價1.45萬元放售單位。

事實上,區內租務成交活躍。高緯環球香港商務 部高級董事霍佐平表示,灣仔、銅鑼灣商廈空置率持 續下降,部分業主爲提升租戶組合質素以增加風險承 受能力,不斷吸引大型機構進駐,未有優先續租權的

租戶被迫遷走。不過霍佐平亦指出,目前區內商廈租 金仍以橫行爲主,升幅並不明顯。此外,中環長江中 心低層約8000方呎樓面,獲一間首度進駐香港的內 地拍賣行承租。

美銀中心5個月賺889萬

另邊廂,早前創出本港分層商廈呎價新高的金鐘 美國銀行中心再錄成交,港置商業區域營業董事郭漢 釗表示,該廈5樓03室,面積1720方呎,以呎價 2.61 萬元易手,涉 4489 萬元,交吉交易,原業主僅 持貨5個月帳面賺889萬元,賺幅兩成。

此外,一韓資集團放售尖沙咀科學館道1號康宏 廣場中層7至11室,約6623方呎,意向價8600萬元 , 呎價1.3萬元。利嘉閣(工商舖)稱,業主計劃售 後租回,預計租金回報保證3厘,另業主亦可考慮將 4800 方呎樓面交吉給用家

泰國富商55億治百樂酒店



本港物業引來各地資金垂靑,有泰國富商出 價 35 億元,洽購資深投資者羅家寶旗下尖沙咀 百樂酒店。不過羅家寶稱,希望酒店連商場出售 ,意向價55億元,又透露目前該富商出價「差 不多」,貼近其意向價。

資深投資者羅家寶在出席其新盤記者會時透 露,旗下尖沙咀百樂酒店獲一泰國富商出價35 億元洽購。不過他指出,項目連有商場部分,若 分拆出售要安排「分契」,故希望買家連商場購 入,全幢物業意向價約55億元。

羅家寶又謂,新加坡大華銀行亦對該廈有興 趣,而現時泰國富商出價已經「差不多」,貼近 其意向價。

羅家寶明言旗下物業如果到價將「乜嘢都賣 ,被問成交會否在短期內落實,羅家寶稱「畀 到價梗係短期內 | 成交。至於該富商是否近日來 港的泰國前總理他信,羅直言不便透露

羅又稱,物業商場及酒店總樓面約30萬方 呎,當中酒店佔七成樓面,以總樓面推算呎價約 1.8 萬元。據酒店網頁顯示,酒店提供 335 間客 房,每間房面積由248至689方呎不等。

百樂酒店早在1961年落成,位於尖沙咀漆 咸道南61至65號,樓高16層,佔地21420方呎 。羅家寶早在2002年,斥資5.2億元向許氏家族 購入上址。若以今次洽購價計算,物業在過去 10年間升值多達接近10倍,羅氏機會勁賺49.8 億元離場:

本港酒店物業今年獲投資者追捧,其中裕泰 興土瓜灣九龍城道42至46號酒店,在7月獲買 家以3.1億元購入。另外,基匯資本及資本策略 (00497)亦在今年以23億元,購入油麻地九龍 富諾特酒店,爲近10年以來成交金額最高的全 幢酒店成交。不過若百樂酒店落實易手,此紀錄 將會改寫

股票簡稱:佛山照明(A股)、粤照明B(B股) 股票代碼:000541(A股)、200541(B股)

佛山電器照明股份有限公司

關於與靑海威力新能源材料有限公司共同投資 合肥國軒高科動力能源有限公司的關聯關係及關聯交易 情況的說明的公告

準確和完整,沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大 遺漏

近日,公司經自查發現2010年有未按法律、法規 、規則進行披露的關聯交易情況,現對本公司2010年 與青海威力新能源材料有限公司(以下簡稱「青海威 共同投資合肥國軒高科動力能源有限公司 (以下簡稱「合肥國軒」或「標的公司」)的關聯關 係及關聯交易情況進行說明與補充披露。

、公司與青海威力公司的關聯關係說明

- 1、青海威力公司的基本情況(1)公司名稱:青海威力新能源材料有限公司
- (2)註冊地址:西寧東川工業區 (3)註冊資本:2000萬元人民幣 (4) 法定代表人: 李詳
- 5)經營範圍:鹽湖鹵水資源的提取材料的研究 開發、銷售

(6) 財務狀況: 單位:人民幣元 年度 總資產 淨資產 營業收入 淨利潤 2010 23,955,809.85 12,955,809.85 0.00 -42,612.7

2011 37,918,898.47 12,918,898.47 0.00 -36,911,38

本公司與青海威力公司的關聯關係 佛山市斯朗柏企業有限公司是青海威力公司的股東,佔20%的股權,鍾永暉是該20%股權的實際控制

人,且鍾永暉是本公司董事長鍾信才先生(2010年7 月時任本公司副董事長、總經理)的次子,根據有關 法律、法規和規則的規定,本公司與青海威力公司構 、關聯交易概述

1、青海威力公司與珠海國軒貿易有限責任公司於 2010年6月28日簽訂《股份轉讓協議》,青海威力公司受讓珠海國軒貿易有限責任公司持有的合肥國軒2% 的股權,雙方約定該《股份轉讓協議》經雙方共同簽字蓋章、並取得合肥國軒股東會同意本次股份轉讓的 決議文件當日生效。2010年7月12日,合肥國軒股東 會同意了該次股份轉讓。

2、本公司於2010年7月13日經第六屆董事會第三次會議審議通過了《關於正式收購合肥國軒營銷策劃 有限公司持有的合肥國軒高科動力能源有限公司 20% 股權的投資議案》,於2010年7月14日與合肥國軒營 銷策劃有限公司簽署了《股權轉讓協議》,並於2010 年7月15日披露了《關於受讓合肥國軒高科股權意向

進展情況公告》(公告編號:2010-023)。 3、根據《深圳證券交易所股票上市規則》、《公

公告編號:2012-058

司章程》的有關規定,本公司本次對外投資事項屬於 公司董事會審批權限,不需提交公司股東大會審議。 4、由於靑海威力公司與本公司構成關聯關係,因

此本公司此次與青海威力公司共同投資合肥國軒構成 關聯交易 三、標的公司的基本情況(2010年7月的基本情

(1)企業名稱:合肥國軒高科動力能源有限公

(2) 註冊地址: 合肥市瑤海工業園緯二路北輕工

園A型廠房7號 (3)法定代表人:李縝

(4) 法定代表人: 子與 (4) 註冊資本: 10900萬元 (5) 成立日期: 2006年5月 (6) 經營範圍: 鋰雕子電池及材料,太陽能與風能等可再生能源應用產品、設備與系統,節能型光電 與電子產品、設備和系統,鋰電應急能源、電動工具

和代理產品和技術進出口業務;城市及道路照明工程

的設計和施工 (7)股權結構 股東名稱 出資額 持股比例 珠海國軒貿易有限責任公司

交涌工具及鋰電充電器的研發、生產、銷售;自營

2 合肥國軒營銷策劃有限公司 4200萬元

(8) 財務狀況(母公司 經廣東正中珠江會計師事務所有限公司審計,截 至 2009 年 12 月 31 日,合肥國軒總資產 289,653,064.43 , 淨資產 85,300,133,23 元, 營業收入 33,514,884,58 營業利潤-6,595,897.04元,淨利潤-3,058,763.83

四、交易目的和對公司的影響

2008年發生世界性經濟危機之後,國家政策大力 扶持包括新能源行業在內的七大新興產業,以此推動 中國產業結構的轉型。鋰電池是當時國家支持發展的 新能源子行業之一。隨着鋰產品應用市場的發展, 國內外對鋰豪결納雷潔不斷上升,並且預計每年的需求 會持續增長,爲鋰電池提供廣闊的市場需求。基於國 家政策及市場前景的判斷,公司擬通過本次受讓合肥 國軒的股權,使公司眞正進入新能源領域,爲公司發 展新能源產品和科技進步創造更好的條件,進一步提 升公司的盈利能力

佛山電器照明股份有限公司 董 事 曾 2012年10月8日

萬方呎