

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，為今年以來單月最多。同時，上月共有4個新盤申賣樓花，以新世界(00017)元朗大道村規模最大，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)夥新世界的烏溪沙迎海(928伙)及恒地夥新世界的元朗向悅(2580伙)，合共涉及3795伙，為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，以元朗龍田村公廠路規模最大，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填海區柯士甸站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728伙。

上季准預售單位升37.5%
地政總署今年第3季共批出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。

上季准預售單位升37.5%

地政總署今年第3季共批出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。

荃中呎價6460元歷史新高

樓價愈搶愈貴，細價樓勢尤其凌厲，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，創屋苑入伙以來呎價新高。

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，按月勁升6%。

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後新高。

買家為同區換樓客，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48.2萬元。

8組客爭蔚藍單位

美聯物業助理區域經理陳智生說，屯門疊園庭錄買家追價4萬元個案，單位為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，中原地產分行經理何勇表示，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元。

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星期以來新低。

二手市場受新盤登場及業主叫價強硬打擊，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為嚴重。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個指標屋苑上週僅錄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個指標屋苑上週成交量急挫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灣景苑成交量跌幅最大，成交量按周減少62%至80%不等。另外，奧運站柏景灣及帝柏灣上週各僅得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個指標屋苑上週僅錄113宗買賣，較前周的127宗減少11%。

陳大偉指出，第四季應市新盤眾多，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。

全城新盤天價搶客

雍雅山呎價索3.5萬 荃七挑戰區內新高

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。



雍雅山前身為著名茶座「雍雅山房」。羅家寶在2005年購入茶座並重建。

屯門站上蓋項目龍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」開售，以反映樓市走勢；至於系內荃灣西七區項目，擬定本月底出擊，該項目訂價也會貴絕荃灣區。

尚城洋房藉QE3解封

同時，系內元朗洪水橋尚城壓軸14幢洋房，趁QE3後解封，現命名為澄碧大宅，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」，可享樓價減3%優惠。

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幢為面積逾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為西貢銀禧路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，裝修費用分別為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資用途，意向呎價達80元。項目前身為著名茶座「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

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

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，正式命名為星鑽。中國海外地產董事總經理游偉光表示，該盤毗鄰2014年通車的港鐵西島線西營盤站，因而命名為星鑽，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。



另一邊，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%。

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，屬該處近年呎價新高；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成。據了解，是次成交呎價創該處近年新高。

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，單位為該處中層04室面積870方呎，成交價1100萬元，呎價12644元，呎價創該處新高，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，部分業主為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為主，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，該處5樓03室，面積1720方呎，以呎價2.61萬元易手，涉4489萬元，成交交易，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，預計租金回報係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，羅氏機會可賺49.8億元離場。

本港酒店物業今年獲投資者追捧，其中裕泰與士瓜灣九龍城道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，為近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。

泰國富商55億洽百樂酒店

本港物業引來各地資金垂青，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。

羅家寶直言旗下物業如果到價將「七嘢都賣」，被問成交會否在短期內落實，羅家寶稱「昇到價係保短期內」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，每間房間面積由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，羅氏機會可賺49.8億元離場。

本港酒店物業今年獲投資者追捧，其中裕泰與士瓜灣九龍城道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，為近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)、粵明B(B股) 公告編號：2012-058
關於與青海威力新能源材料有限公司共同投資 合肥國軒高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

羅家寶表示，百樂酒店連商場總樓面約30萬方呎 本報攝