

# 樓價租金再創新高位



▲在QE3威力下，住宅售價年底前勢必再試高位

樓價升勢仍未見頂，據差餉物業估價署數字顯示，今年8月份住宅租金及售價雙雙破頂，樓價按月升幅更擴大至2.2%，報210.6點，屬歷史新高水平。今年來樓價已升逾17%，鑑於美國QE3「放水」效應仍未反映，預料樓價指數於今年底前勢必再闖高峰。

差餉物業估價署昨日公布最新樓價指數，全港私人住宅售價今年已連升8個月，最新8月份指數暫報210.6點，按月上升2.2%，升幅為過去3個月以來最大，再創出歷史新高。今年來樓價已經累積一定升幅，由1月份的179.8點節節攀升至8月份的210.6點，首8個月累積上升17.1%，升勢驚人。

若按住宅類別劃分，以中小型單位升幅

最強，面積低於431方呎，以及431至752方呎的單位按月升幅均約2.4%，跑贏大市，至於面積753至1075方呎的單位售價升幅為1.8%；面積逾1076方呎，以及逾1722方呎的大單位，按月升幅分別僅0.68%及1%。

同時，本港通脹持續，住宅租金再創歷史高峰。據該署資料，今年8月份私人住宅租金按月上升1.2%，升幅比7月份略為放緩，但今年首8個月租金已升近10%。綜觀各類單位，以面積1076至1721方呎的單位租金升幅最多，按月升幅2.4%至138.6點，唯獨面積逾1722方呎的單位租金未錄升幅。

地產界人士稱，最新的差餉署數字並未反映上月美國QE3的影響，鑑於QE3拍板後

，近月全城住宅瘋狂反價，二手呎價不斷破頂，在持續低息兼資金充裕的環境下，他相信今年底前，住宅樓價指數勢必再試新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，今年9月底住宅平均呎價報6523元，首9個月累升15.2%，進一步拋離97年高峰期5%，其中以天水圍嘉湖山莊升幅25.2%最強，荃灣中心亦升約23.5%居次。劉嘉輝續稱，儘管政府今年來多番出招，但QE3出台及低息環境延續，均對樓價未來走勢或多或少帶來影響。雖然過去一季市場屢錄破頂成交，但只屬個別，今年第3季樓價按季升幅已收窄至3.9%，比今年首季升7.6%仍有距離。

## 譽皇殿別墅 1300 萬進場

長實(00001)北京譽皇殿別墅項目已取得銷售文件，本週六開放示範單位予公眾參觀，最快月底前推售，項目入場費1300萬元(人民幣，下同)。

長實地產投資董事郭子威表示，北京譽皇殿2期昨日已取得銷售文件，本週六會開放示範屋予公眾參觀，並視乎市場反應在月底前作銷售安排。項目「連城大宅」意向價每平方米3.5萬元，以面積380平方米計算，入場費1300萬元；另獨幢別墅面積580平方米，意向價每平方米4萬元，入場費2500萬元起。郭子威稱，項目意向價較之前調升約5%，首批推出的別墅不少於50幢，當中一成屬面積較大的獨幢別墅，估計50幢別墅市值約7億元。

## 甲廈空置率報3.15%新低

環球經濟前景未見樂觀，但本港商廈市場空置率仍創歷史新低。世邦魏理仕研究報告稱，今年第三季本港甲級商廈空置率跌至歷史新低，僅有3.15%，整體租金則保持平穩。

世邦魏理仕指出，今年第三季本港寫字樓空置率按季減少0.35個百分點，僅有3.15%創新低。租金方面則按季微跌0.09個百分點，以實用面積計淨有效租金為60.1元。不過，市場對中環寫字樓需求減少，中環甲級寫字樓租金按年跌逾兩成，相反內東九龍商廈租金升幅近13%。該行預期今年中環租金仍持續受壓，但2013年及以後前景會較樂觀。

商舖市場方面，消息透露，資深投資者「藥房張」斥7500萬元購入灣仔駱克道395號地舖，呎價68182元，回報1.4厘。原業主持貨12年帳面賺6460萬元，升值6.2倍。

另外，資深投資者兆安李太連環入市，包括3400萬元購入跑馬地景光街4至8號地下2號舖呎價4萬元；以4700萬元買入西環吉席街70至72號地舖呎價58750元。土地註冊處資料顯示，嘉里(00683)及市建局發展的西營盤鐘城峰商業樓面及6個車位，以2.204億元成交。新登記買家為嘉里相關人士，原業主則為市建局，據悉屬按價例的轉讓。

## 恒地強拍馬頭圍道舊樓

發展商積極透過收購舊樓增加土地儲備，恒地(00012)持有逾90%業權的土瓜灣馬頭圍道196至202號舊樓，將於10月31日舉行強拍，物業將以「現狀」、部分交吉部分連現有租約形式出售，底價2.39億元。

仲量聯行香港董事總經理兼資本市場部主管曾煥平稱，該物業包括2幢7層高唐樓，分別於1957及1958年落成，地盤面積共約5439方呎。據恒地早前透露，該項目可建總樓面逾3.5萬方呎，計劃發展為商住物業。

## 紅磡灣地申寬限遭反對

長實(00001)於2010年投得的紅磡灣填海區D1地皮，早前向城規會申請放寬住宅上蓋面積限制，由30%增至36%，以興建4幢28層住宅及9幢洋房，合共提供321伙，在諮詢期內收到25份意見，全數反對，大部分屬區內居民，有海濱南岸業主擔心放寬後令項目建成屏風樓，阻擋向南的視野及通風。

另外，為配合政府明年推出將軍澳1幅用地發展數據中心，地政總署申請把日出康城領都東鄰將軍澳第85區1幅政府用地，作為數據中心用途，在諮詢期內接獲329份意見，幾乎全部反對。該地皮約1.03公頃，擬議地積比率4.3倍發展1幢數據中心，總樓面不逾47.36萬方呎，樓高約10層。

# 太古城捷訂加14%再放盤

## 蔚藍灣畔 1268 呎分層 呎價「癲嗌」1.3 萬

樓市狂潮未完，業主起哄捷訂「癲癲價」，鯽魚涌太古城有業主認為單位「賣平啞」，捷訂26萬以580萬元再放盤，較原先成交價高14%；將軍澳蔚藍灣畔1268方呎小海景分層戶，「癲嗌」1700萬元，呎價1.3萬元較現時紀錄9300元更高28%；北角不知名屋苑嘉威大廈也搶手，業主反價12萬元也獲買家追入，335方呎1房戶以破盡屋苑呎價紀錄9612元成交。

本報記者 梁穎賢

中原地產太古城金星閣分行首席分區營業經理張光耀表示，受QE3效應及樓市狂潮帶動，有「賣平了」的業主捷訂再售，翻開閣中層F室641方呎兩房，望樓景，單位質素一般，業主上月尾以505萬元轉手，呎價僅7878元比市價低一截，同類型兩房戶如唐宮閣中層H室585方呎，成交價605萬元，呎價高見10342元。

業主見「賣平啞」於簽訂買賣合約時決定捷訂，連佣金「唔見」約26萬元，隨即重新以580萬元放盤，呎價9915元，較原先成交價高出約14.9%。張光耀稱，屋苑本月至今暫錄約11宗成交，現時屋苑平均呎價徘徊11400元水平。

### 北角用家追價 12 萬入市

北角威威花園呎價撲萬效應，同區不知名屋苑也搶手。中原地產北角城市分行首席分區營業經理林龍南表

示，嘉威大廈A座高層05室335方呎1房，享海景，原先叫價310萬元，健威破頂後心態隨即轉強，業主臨時反價12萬元，買家恐入市樓價更貴，「焗住」追價買入，成交價322萬元，呎價9612元破盡屋苑歷史紀錄。原業主於1997年12月以209萬元買入單位，持貨近15年，帳面獲利113萬元，單位升值54%。

將軍澳放盤被秒殺，買家不惜深夜11時撲入市，美聯物業首席高級營業經理溫倩稱，維景灣畔10座G室兩房業主，於區內成功換入3房後即向代理確認單位放盤，睇準上址的買家不惜深夜11時撲到該盤睇樓，業主又體諒買家急入市中心情開門讓其睇樓，雙方終一拍即合以538萬元成交，呎價7935元。

溫又稱，區內嚴重盤荒，加上天晉2期開賣，市場憧憬將有新一輪催化劑，有業主乘機續價放盤。蔚藍



▲蔚藍灣畔分層戶業主放盤 雄心萬丈

灣畔7座高層B室，面積1268方呎，業主「癲嗌」1700萬元，呎價13407元，較屋苑同座G及H室相連戶的9300元紀錄再高28%，相當誇張。業主9月時放盤僅1500萬元，其後因QE3出籠，業主更心雄加價至1700萬元，加幅達139%，唯叫價太恐怖，放盤至今也無人問津。

### 都會區放盤遭秒殺

中原地产將軍澳新都城3期分行

經理何勇表示，都會區嚴重缺盤，心急買家「撞咗」心水即時秒殺。5座高層F室業主昨日放盤，向代理交低鎖匙後即被在附近睇樓的買家中，雙方議價5萬元後，即以690萬元成交，面積約940方呎屬3房，呎價7340元，整個過程僅約2至3小時，成交快如買裸家。

原業主2005年9月以446.9萬元一手購入，持貨剛逾7年帳面賺243.1萬元離場，單位升值54.4%。

# 元朗尚悅兩房 400 萬進場

新地(00016)屯門瓏門銷售進入尾聲，新界西區新盤由恒地(00012)夥新世界(00017)、今年規模最大新盤的元朗大棠尚悅接力，計劃下週暫師兼上載樓書，兩房入場費約400萬元，呎價約8000元，與屯門瓏門聯齊，據傳發展商擬集中火力該盤，企圖截擊新地的元朗新盤。

恒地營業部總經理林達民及新世界市務總監楊文同稱，尚悅示範單位短期內開放，並鎖下週啓動軟銷攻勢，與代理暫師及上載樓書，月內會開售，項目反應不俗，至今接獲逾千查詢，售價將參考各區及屯門近期開賣中新盤，初步預算入場費約400萬元，以2房面積400方呎計，呎價超過8000元，直迫市區二手屋苑造價。

### 深水埗曉尚盛傳突擊開賣

林達民表示，尚悅總共12幢提供2580伙，主打490至600餘方呎的2房單位，佔80.5%或2080伙；另3房則佔180%，面積約879至1040方呎，即約400伙；另特色戶則有54伙，面積約

1200至2700方呎，全為地下花園單位及頂層特色戶，其中連泳池屋有機會於首推單位時推售，未定售價。

另一方面，恒地旗下深水埗曉尚昨午盛傳突擊開賣，並向代理派貨，訂價約420萬元起，呎價約1.1萬元，發展商提供45日及120日成交即供付款，分別可扣減樓價9%及8%，折實後呎價9000餘元，另有即供二按減7%，以及首期20%建築期付款；代理已抵達恒地總部等開單，惟派貨後發展商卻又突然煞停不賣，要全力催谷尚悅，令九龍區代理空歡喜一場。

瓏門昨日加推82伙，平均呎價8582元；其中66伙1及2房平均呎價8341元，另14伙626方呎兩房平均價

### 天匯中層傳連裝修億元沽

此外，信置(00083)聯席董事田兆源表示，九龍塘逸瓏標準戶全數沽清，累售190伙套現40億元，標準單位最高呎價2.28萬元；尚餘11伙全屬特色單位，主力僅谷5伙天池屋，面積2501方呎至3100方呎，意向呎價3.9萬元，入場費約9700萬元。其中6伙花園戶，意向呎價2.6萬元，面積1557方呎至2130方呎，入場費4000萬元。

另外，會德豐地產太子道西Kadoorie hill加推4伙，分布8樓及11樓，平均呎價16722元。市場消息稱稱福發展的大潭陽明山莊17座首次放售，1伙3272方呎單位連2個車位及傢俬裝修出售，總價9500萬元，呎價2.9萬元；恒地西半山天匯中層B室2808方呎，傳連裝修以近億元沽出，呎價3.53萬元。

證券簡稱：燊坤實業B 證券代碼：200512 公告編號：2012-075

### 廈門燊坤實業股份有限公司 2012年第六次臨時董事會會議決議公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事會會議召開情況：  
廈門燊坤實業股份有限公司(以下簡稱「公司」)董事會於2012年9月26日用電子郵件方式發出召開2012年第六次臨時董事會會議通知。會議於2012年10月9日在漳州燊坤實業有限公司D1大樓3F會議室以現場和電話方式召開，實際出席會議的董事7人，會議由董事長簡德榮先生主持，公司的監事和高管列席了會議。會議的召開符合《公司法》、《公司章程》及國家有關法律、法規的規定。

二、董事會會議決議情況：  
議案一：公司章程修訂議案  
1、配合公司實施縮股並減少註冊資本需要，現對《公司章程》相關條款進行修訂，內容如下：

條 款	原 文	修 訂 後
第六條	公司註冊資本為人民幣1,112,500,077元。	公司註冊資本為人民幣185,391,680元。
第十九條	公司股份總數為1,112,500,077股，全部為境內上市外資股。	公司股份總數為185,391,680股，全部為境內上市外資股。

證券簡稱：燊坤實業B 證券代碼：200512 公告編號：2012-076

廈門燊坤實業股份有限公司 關於召開2012年第四次臨時股東大會會議通知

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、召開會議基本情況：  
1、股東大會屆次：2012年第四次臨時股東大會  
2、召集人：公司董事會，2012年10月9日召開2012年第六次臨時董事會，決議召開本屆第四次臨時股東大會。  
3、本次股東大會會議召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司章程的規定；  
4、召開時間：2012年10月27日(星期六)上午9:00，會議為期半天；  
5、召開方式：現場投票方式。  
(1)、出席對象：  
(1)、截止2012年10月18日下午收市時在中國證券登記結算有限公司深圳分公司登記在冊的公司全體股東。上述本公司全體股東均有權出席股東大會，並可以書面委託代理人出席會議和參加投票，該股東代理人不必是本公司股東。  
(2)、本公司董事、監事和高級管理人員。  
(3)、本公司聘請的律師。  
7、會議地點：漳州燊坤實業有限公司會議室(福建省漳州市台商投資區集埔工業園)  
二、會議審議事項：  
議案一：公司章程修訂議案  
具體內容詳見本司於2012年10月10日刊登在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》的《2012年第六次臨時董事會會議決議公告》。

三、會議登記方法：  
1、登記方式：  
(1)、出席會議的個人股東需持本人身份證、股東賬戶卡和登記日券商出具的股份證明辦理登記手續；  
(2)、出席會議的法人股東持單位證明、工商營業執照複印件、股東賬戶卡、授權委託書及出席人身份證明辦理登記手續；  
2、登記時間和地點：擬出席會議的股東請於2012年10月24日(星期三)上午8:30-11:30、下午13:30-15:30，到漳州燊坤實業有限公司D1大樓三樓秘書處辦理登記。異地股東可用傳真方式在會議的5天前進行登記。  
3、委託行使表決權人需登記和表決時提交文件的要件：

序號	表決事項	同意	反對	棄權
議案一	公司章程修訂議案			

委託人： 委託人身份證號碼：  
委託人證券賬戶： 委託人持股數量：  
被委託人： 被委託人身份證號碼：  
授權委託書有效期限： 授權委託書簽署日期：  
特此通知！

廈門燊坤實業股份有限公司 董事會 2012年10月9日

股票簡稱：深物業A、深物業B 證券代碼：000011、200011 編號：2012-26號

### 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 關於「美絲公司」訴訟案件進展情況的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整、及時、公平，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、本案相關民事及行政訴訟的歷史披露情況  
本公司自2005年以來對「美絲公司」訴訟案先後在指定媒體刊登過如下信息公告：  
2005年3月1日披露的2004年度報告中第九：重大事項(二)「美絲公司訴本公司土地使用權糾紛案」。  
2006年4月15日臨時公告編號：2006-6號「關於美絲公司訴訟案的年報補充公告」對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2006年8月5日對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2007年4月11日以編號為2007-6號「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2007年5月19日以編號為2007-22號「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2007年9月13日以編號為2007-59號的「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2008年2月28日以編號為2008-08號的「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2008年6月3日以編號為2008-36號的「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2008年12月31日以編號為2008-102號的「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2009年12月23日以編號為2009-96號的「關於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
2011年8月18日以編號為2011-30號的「關

於美絲公司訴訟案件的進展公告」，對該案件的進展情況披露臨時公告。  
二、本訴訟案件的最新進展情況  
美絲公司於2009年2月對本公司提起民事訴訟(案號：(2009)深中法民五初字第71號)，深圳市中級人民法院在審理過程中，原告美絲公司提出撤訴申請，經2012年9月20日深圳市中級人民法院審判委員會討論決定，裁定如下：  
准予原告深圳市美絲實業有限公司撤回起訴。  
本公司於2012年10月8日收到廣東省深圳市中級人民法院送達的民事裁定書。  
三、是否存在其他尚未披露的訴訟事項  
截至本公告日，本公司及本公司控股子公司不存在應披露尚未披露的其他訴訟、仲裁事項。  
四、本次訴訟對公司的可能影響  
深圳市中級人民法院(2009)深中法行終字第223號行政判決及廣東省高級人民法院(2010)粵高法審監行再字第8號行政判決均認定，雙方對本案爭議的土地和房產應通過民事訴訟途徑進行解決。美絲公司此次撤銷訴訟，使得本案所訴土地和房產的權屬關係仍處於不確定性狀態。為此，我司將對美絲公司提起民事訴訟，以民事法律途徑解決權屬糾紛。敬請投資者注意投資風險。  
截至本公告日，本次行政訴訟案件尚未對本公司財務狀況構成重大影響。  
五、風險提示  
《大公報》、《證券時報》和巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)為本公司指定信息披露媒體，本公司將密切關注本案進展情況，嚴格按照有關法律法規的要求，及時披露相關信息。本公司發布的信息以上述指定媒體刊登的公告為準，敬請投資者注意投資風險。  
特此公告  
備查文件：廣東省深圳市中級人民法院《民事裁定書》((2009)深中法民五初字第71號)  
深圳市物業發展(集團)股份有限公司 董事會 2012年10月9日

### 申請酒牌續期啟事

君怡酒店  
「現特通告：劉希泳其地址為九龍尖沙咀金巴利道28號君怡酒店現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金巴利道28號七字樓(部份)君怡酒店的酒牌續期，將加款註事項為(跳舞/酒吧/酒店)。凡反對原申請者，請於此公告登報之日起十個工作內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基福街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。」  
日期：二零一二年十月十日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
The Kimberley Hotel  
"Notice is hereby given that Mr. LAU, Hei Wing of The Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsimshatsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Kimberley Hotel at Level 7 (part), 28 Kimberley Road, Tsimshatsui, Kowloon "with endorsement of (dancing/bar/hotel). Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Kilang Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice."  
Date: 10 October 2012