傳會地5.6億購恒生西灣河大廈

▶恒生西灣河大廈為商住物業，樓高22層

發展商積極透過收購舊樓增加土地儲備，土地註冊處資料顯示，恒生西灣河大廈由會德豐地產或其相關人士購入，涉資約5.608億元，樓面地價每方呎8549元。

根據土地註冊處資料顯示，恒生西灣河大廈上月以5.608億元成交，新買家爲亮慧有限公司，公司董事包括岑文偉及薛建平。

資料顯示，會德豐地產在2010年收購西環萃華樓業權時，二人在會德豐地產全資附屬公司Meritgold Holdings Limited擔任董事，故市場估計今次恒生西灣河大廈買家亦爲會德豐地產或有關人士。本報昨向會德豐地產常務董事黃光耀查詢，但截稿前未能聯絡。

資料顯示，恒生西灣河大廈位於筲箕灣道171號，屬商住物業，物業佔地6300方呎，樓齡36年。

該廈樓高22層，總樓面約65596方呎，當中有16層爲住宅，餘下6層則作商業用途。原業主恒生銀行（00011）於1971年以118萬元購入上址，其後建成上址。

會德豐地產近年積極投地，例如在年初以18.6億元投得將軍澳66B2區地皮，該地可建總樓面48.8萬方呎，樓面地價每方呎3810元，發展商擬建500多個2至3房中小型單位，最快2014年開售。

另外，會德豐地產去年亦連購兩幅商業或商貿地皮，包括紅磡紅鸞道與建灣街交界商業項目，去年以40.28億元投得，總樓面約60萬方呎；以及35.28億元投得觀塘海濱道商貿地皮，樓面呎價爲3856元。

早前該公司曾指稱，海濱道商貿地總樓面逾100萬方呎樓面，將建兩幢甲廈，項目或分段發售，不排除明年只推其中1座，全項目市值過百億元。

中區商廈租金明年料跌5%

受環球經濟不穩影響，今年中區寫字樓租金按年跌幅達13.1%，實質呎租跌至104元。不過戴德梁行稱，本港寫字樓市場正在整固，預期明年上半年中區租金跌幅將收窄至5%之內。

今年中區寫字樓租金持續下跌，戴德梁行數據顯示，今年第四季中環及金鐘寫字樓實質每月呎租爲104元，按年跌13.1%，超甲級商廈租金更按年跌達17.5%至127元。戴德梁行香港董事總經理陶汝鴻指出，今年全年本港寫字樓吸納量爲38.1萬方呎，僅及去年數字的三分之一，當中金融及保險等租戶要裁減人手，令核心區寫字樓需求減少。

陶汝鴻指出，今年初環球經濟前景不明朗，有不少投資銀行撤走，令市場對中區寫字樓需求減少。不過他認爲，有關租客「要搬的都已搬走」，加上美國第三輪量化寬鬆（QE3）及外圍經濟前景略有改善，中區寫字樓市場正在整固，空置率再升的機會不大，預測明年中區寫字樓租金跌幅將在5%之內。

相比之下，其他港島地區今年租金表現較佳，上環、銅鑼灣及港島東等地區租金僅按年跌2.2%至3.3%不等。九龍區方面，尖沙咀租金按年升0.3%；九龍東整體寫字樓租金微跌0.3%，區內超甲級商廈則升2.9%。該行預料，明年租金將升0至5%。

另方面，東九龍商廈買賣交投熾熱，中原（工商舖）寫字樓部董事鄭繼標表示，今年觀塘商廈群交投淩厲，觀塘皇廷廣場去年9月開售至今，市場共錄291宗買賣，當中摸貨佔76宗，比率達26%。他預期明年初九龍東商廈呎價走勢將會突破發展，有力挑戰尖沙咀區指標商廈。此外，市場消息稱，上環信德中心西翼23樓08至09室，面積2398方呎，以呎價2.25萬元易手，涉資5395.5萬元。

樂景園凶宅傳撻訂

跑馬地樂景園凶宅月前以低市價30%約5800萬元易手，掀起撻訂疑雲，盛傳業主已殺訂5%並重新以6500萬元放售，屬辣招後最大宗撻訂個案，惟有經紀指出相關單位由傳出易手至撻訂根本是以訛傳訛，未必可信。

市場消息盛傳，月前易手的樂景園中層A室，爲「鐘表界美女」胡敏珊母親故居，有報道指其母於2007年攀窗墮樓身亡，單位淪爲凶宅，持有該單位的業主邱姓商人，於1994年以2510萬元購入，盛傳上月尾以低市價5800萬元易手，單位面積3134方呎，呎價1.85萬元，低市價30%。

市場昨日「瘋」傳有關單位遭撻訂，業主殺訂5%，以5800萬元計，訂金約290萬元，屬辣招後最傷的撻訂個案。對於上址撻訂消息，經紀大多表示未有聽聞，甚至有經紀稱上址從來無證實過已易手，邱姓商人一直持有至今，土地註冊處也沒出現過轉手登記紀錄，該名經紀聲稱：「個成交由始至終都係傳，無人證實到眞係做成咗，更何況撻訂，傳聞根本是以訛傳訛，未必可信。」

市場消息盛傳，上址於市場放盤價爲6500萬元，現時「撻訂」後放盤價照舊維持6500萬元，呎價2.07萬元，較銀行最低估值8000萬元低一截。

黃竹坑地申寬上限99%反對

港鐵（00066）早前申請放寬前黃竹坑邨地盤的住宅樓面上限，以興建4700伙，總住宅樓面增至386萬方呎，項目諮詢期內收到319個意見，接近99%提出反對，當中包括南區區議會、鄰近的金寶花園業主立案法團及東華三院等。

綜觀315份反對意見，大部分認爲前黃竹坑邨項目擬建達4700伙，兼提供大型商場，在海洋公園的關係下，新項目勢成區內一個主要居民消費及旅遊活動的樞紐，惟擬議的公共交通交匯處只有11部巴士、7部小巴及6部的士停泊處，根本未能負荷購物中心的龐大車流量，將爲南區帶來沉重壓力。南區區議會建議，港鐵重新提交一個同時顧及海洋公園、黃竹坑商貿用地及香港仔旅遊發展項目等整體發展的交通評估報告，並提出切實可行的改善交通方案；又要求港鐵公司在發展黃竹坑綜合發展時，必須同時興建文娛中心；項目擬議的1萬方呎公共空間，不應與緊急車輛通道重疊等。

此外，黃竹坑金寶花園業主立案法團指出，擬建第13及14座最近該屋苑，現要求把該2幢住宅高度減少30米至105米（主水平基準以上），又要求2座之間預留更大空間，以免阻礙屋苑景觀，該法團又要求擬建住宅由4700伙降至4000伙。

恒地（00012）或有關人士申請，把元朗八鄉東匯路一幅「綜合發展區」用地和毗連政府用地，佔地約27萬方呎，在上址興建52幢2層高洋房，總住宅樓面7.28萬方呎。

九龍四單幢盤聖誕激戰

曉薈300萬入場 龍苑收票

政府「雙辣招」效應逐步淡化，新盤交投漸見起色，發展商起勢推盤沖起樓市，九龍最旺場4個單幢盤短期上演大混戰，恒地（00012）九龍城曉薈及深水埗曉尚有機會聖誕前雙龍出海，意向呎價過萬元，前者300萬元入場；信置（00083）侯王道THE AVERY最快下月出擊，意向呎價逾萬元；另中海外（00688）九龍城龍苑即日收票，涉及約逾320個單位。

本報記者 梁穎賢

恒地營業部總經理林達民表示，九龍城賈炳達道33號曉薈，總共76伙，90%（69伙）單位爲270至433方呎的開放或1房單位，另6個爲700方呎兩房，及1個頂層連天台1100方呎的3房單位，項目2014年下半年落成。

林達民稱，初步安排該盤最快聖誕前開賣，售價參考同區及西九龍售價，入場呎價勢必過萬元，最開放式單位約300萬元入場，預料住宅部分售罄可套現約4億元。

有需求用家置業欲強

林達民續說，除上址外，同系深水埗曉尚亦有機於聖誕同步雙盤出擊，該盤提供138個單位，預計2015年第一季落成，單位面積由371至882方呎，同主打1及2房戶，882方呎屬該盤唯一1個3房單位。發展商早前預告，該盤意向呎價過萬元，入場費或400萬元有找。

同時，恒地夥新世界（00017）的元朗尙悅累積沽出約470伙，套現約20億元，其中260至280伙於出招後沽。展望後市，林達民稱買家印花稅（BSD）的確影響貴價物業，心理及實質均有影響，令海外及公司買家較觀望，但相信隨着未來經濟逐步改善，有需求的用家不會減低置業意欲。

此外，中海外的九龍嘉林邊道龍苑，即日起接受入票，登記本票費用100萬元，儲夠票將開放示範單位，計劃月內開售，意向呎價1.8萬起，入場費約5000萬元。該盤提供28伙，包括27伙標準及1伙頂層連天台特色戶，標準面積介乎約2800至2900方呎，另特色戶則以面積約3000至3200方呎，並連面積近2000方呎特大天台一併出售。

信置營業部聯席董事田兆源表示，旗下九龍城侯王道已命名爲THE AVERY，項目合共少於100伙，以開放式及1房單位爲主，雖然屬於舊契項目，不受預售樓花限制，但現階段仍未有推售時間表。他又指出，大埔滋玥·天賦海灣於過去周末的睇樓量明顯回升，相信樓市成交已開始轉旺。

市場消息稱該盤約80多個單位，以300多方呎開放式主題，該盤無需售樓紙，不受預售樓花措施所限，最快下月開賣，意向呎價過萬元。

南豐明年推東涌項目

另外，南豐發展地產部副總經理黎學良表示，集團明年主要推出東涌55區項目，合共提供約1400伙，劃分1房至4房雙套間隔，以區內換樓人士作目標客源，該項目屬於獨資發展，而且規模較大，預計明年售樓收益較今年多。

市場消息，偉捷發展的九龍城滙賢閣除扣起的保留收租的6伙880方呎標準戶及4間特色戶外，其餘可供發售的27伙標準戶已沽清，尙餘4伙特色戶意向呎價約1.29萬元，售價2249萬元。

另外，新世界沙田溱岸8號加推2伙，分別3座46D及47D室，1089方呎，呎價1.18萬及1.2萬元，訂價1293.3萬及1312.6萬元，加價約3%。

▲林達民稱曉尚及曉薈有機聖誕檔期雙盤齊推

九龍4單幢盤檔案

樓盤	單位	面積	意向呎價	開售時間	發展商
九龍城賈炳達道曉薈	76	270–1100方呎	逾萬元	聖誕節前後	恒地
深水埗曉尚	138	371–882方呎	逾萬元	聖誕節前後	恒地
九龍嘉林邊道龍苑	28	2800–3200方呎	1.8萬元	月內	中海外
九龍城THE AVERY	約80	主打300方呎	逾萬元	明年1月	信置

深9洋房特色户順延應市

政府10月底突然拋出買家印花稅（BSD）措施，令發展商推盤陣腳大亂，現已進入收樓階段的黃竹坑深灣9號，原定在入伙期推出壓軸11幢洋房及9伙特色戶，現將延至農曆新年前後重推，發展商坦言，冀屆時公司或海外豪宅客已消化有關消息，重拾入市步伐。

由嘉華（00173）、信置（00083）及南豐合作打造的深灣9號，早前已發信通知業主收樓，迄今大部分業主已經完成買賣並陸續入伙，發展商昨天更公布樓盤已獲綠色建築環保評核BEAM Plus新建建築最高鉑金級別前期認證標準，成爲全港首個住宅項目獲此殊榮，在各項利好條件下，該盤最後20伙卻打算明年春節前後才賣。

嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成不諱言，政府推出BSD措施的確打斷了深灣9號的銷售部署，該批「靚貨」原本計劃入伙階段推出，惟BSD卻突然出台，現計劃待農曆新年前後才推出該批單位，他相信屆時海外或公司買家，已消化有關消息。據了解，深灣9號壓軸11幢洋房及9伙天際特色戶，市值約25億元。

提到今年賣樓，他說，嘉華集團今年售樓套現近50億元，明年計劃推出深灣9號貨尾、東半山嘉珀薈及九龍城嘉林邊道2號。

另外，被問到荃灣西站（六區）明日截意向，陳玉成說，公司對任何地皮均有興趣，現正研究項目細節。

嘉華反對將軍澳南四地寬高限

爲增住宅供應，政府早前申請把將軍澳南共4幅住宅地皮，一併放寬地積比率和高度限制，以作「住宅（甲類）」發展，在諮詢期內接獲1892份意見，幾乎全數反對，其中，今年已先後摘下區內2幅住宅地的嘉華（00173）指出，新建議不僅影響了區內樓宇的階梯式發展，對已取得區內地皮的發展商亦不公平，所以提出反對。

西貢地政處早前向城規會申請，把將軍澳第65C及68B區共4幅住宅地皮放寬地積比率及高度限制，在諮詢期內收到1892份意見，佔1887個反對，只有1個支持及4個中立。

今次的申請不僅惹來區內居民群起反對，今年積極吸納將軍澳地皮的嘉華亦表示不滿。

嘉華國際總經理（發展）尹紫薇呈交申述時指出，該4幅地放寬高限後，令原本的3層階梯式發展變成2層，導致視覺及通風受阻，亦會令整個將軍澳南的建築物高度不一致，更令早前已投得鄰近土地的發展商不公平，遂希望城規會維持原本的規劃建議。

事實上，嘉華今年積極吸納將軍澳地，包括8月份獨資奪得第66D1區地皮、並於9月份夥拍信置（00083）奪得第66C2地皮。地產界表示，嘉華獨資買入的66D1區，高限達100米，倘若第65C及68B區高限放寬後，該地盤東南面建築物高度增加10至20米，令項目高層海景單位景觀受阻，其價值難免受壓。

名震中外
相命最準
擅批命理掌相風水姓名招牌催旺反敗為勝
名師鍾應堂掌相命家 精批命運、風水姓名
傳家秘學、推論終身事業、婚姻、
財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、
指點前程，接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道[illegible]字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

證券簡稱：SST天海、ST天海B 公告編號：臨2012–051
證券代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司
更正公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的眞實、準確和完整承擔個別及連帶責任。

本公司於2012年12月11日披露訴訟事項提示性公告（臨2012–050號）。由於疏忽，公告中披露的內容有誤。現對公告中相關內容作出更正：將「B股股票將於明日復牌」更正爲「B股股票將於公告當日復牌」；將「A股股票明日將繼續停牌」更正爲「A股股票將繼續停牌」。由此給投資者造成的不便，敬請諒解。

以上特此公告。

天津市海運股份有限公司
2012年12月12日

星光行3萬呎舖挑戰租金王

零售消費增長放緩，但核心區舖位業主叫租仍見進取。市場消息透露，華創（00291）尖沙咀星光行一組面積達3萬方呎的巨舖，正以月租1500萬元放租，若落實將成本港最大額舖位租務成交。

本港舖位租金高企，吸引業主將自用物業放租。消息稱，華創尖沙咀星光行地下9A、9C及10A號舖連1樓，近日推出市場放租，叫租高達每月1500萬元。據悉，該舖總面積2.95萬方呎，當中約3000方呎爲地舖，意向呎租逾500元。

資料顯示，今年獲服裝品牌ZARA以月租1100萬元，預租中環皇后大道中70號卡佛大廈地庫至3樓共5層樓面，若今次華創星光行舖位落實租出，將會成爲本港歷來涉及金額最高的舖位租務成交。

據了解，星光行地下9至10A號舖及1樓由華創旗下中藝自用多年，市傳今次華創將不會保留該舖位樓面予中藝繼續經營。近年華創已將該舖面向廣東道一面的9B號地舖租予六福珠寶，面積600方呎；另華創旗下便利店品牌Vango則在9C及10A號舖開店。

此外，資深投資者「波叔」鄧成波早前以6.45億元向信德（00242）購入的星光行地庫正計劃出租，有傳鄧亦有意入則改建梯位。

另邊廂，英皇（00163）旗下銅鑼灣羅素街22及24號舖，面積共2200方呎，另連外牆廣告位，正開價月租1100萬元放租，意向呎租高達5000元。據了解，目前舖位由The Body Shop、找換店及愛彼錶租用，總月租超過250萬元，叫租較舊租金高超過3倍。

早前有報告指銅鑼灣舖租貴絕全球，但本港零售消費增長有所放緩。戴德梁行商業部主管林應威指出，目前不少零售商正觀望聖誕及新年消費市道，但現時一線舖位缺乏供應，假設目前市況維持，明年上半年一線舖位租金將升10至15%，二、三線舖位則受惠於本地需求，期內租金有望升5至10%。該行香港董事總經理陶汝鴻亦相信，明年銅鑼灣舖租仍會位居全球首位。

買賣市場方面，消息稱尖沙咀北京道53至63號國都大廈部分地下樓面及全層地庫，面積共4600方呎，獲投資者余國銓或其相關人士出價洽購，涉2.7億元。

▲英皇銅鑼灣羅素街22及24號舖，正開價月租1100萬元放租