

盤源短缺 細價樓被瘋搶

沙田中心呎價1.2萬破頂

樓價愈逼愈升，細價樓更被瘋搶，昔日被視為上車屋苑的沙田中心及沙田第一城，呎價已被搶高至近1萬元。其中，沙田中心一個實用面積不足300方呎的1房單位，昨天以建築呎價9079元易手，比辣招前高位賣貴1.3%，實用呎價更達1.19萬元，締沙田中心歷史新高；而同區沙田第一城3房戶則以建築呎價近9000元易手，以建築呎價衡量，成為苑苑樓王。折合實用呎價10753元。

本報記者 林惠芳

政府拋出雙辣招後不足3個月，細價樓再被瘋搶，各路用家擔心遲買更貴，紛紛撲入市，造就樓市乍現小陽春。一直被視為上車屋苑的沙田中心，挾入場門檻較低的優勢，吸引大批用家蜂擁入市，在盤源極罕下，本月迄今仍錄5宗買賣，比上月同期升66%，刺激建築呎價直撲1萬元。

美聯物業首席高級營業經理陳國良表示，沙田中心廣寧大廈極高層B室，實用面積297方呎，建築面積391方呎，屬1房間隔，享東南內園景觀，遠眺河景，以355萬元獲本地用家承接，折合實用呎價達11952元，建築呎價9079元，較去年10月出招前的每呎8966元紀錄還要貴113元，無論實用或建築呎價均打破了沙田中心的最高紀錄。據了解，原業主於2010年1月以188萬元購入上址，帳面大賺167萬元。

優質河景戶拉高呎價

樓價愈升愈有，加上沙田九肚第56A區地價逾1萬元，創區內次高，令沙田區樓市火上加油，沙田中心本月首12天已錄5宗買賣，比上月同期大升66%，平均呎價8698元，較上月的8186元大升6%，地產代理解釋，沙田中心本月買賣以優質河景戶主導，令平均呎價大幅拉高。

有「上車樂園」之稱的沙田第一城，過去周末交投大瀰1倍，樓價升幅驚人。美聯物業高級物業顧問何智豪表示，沙田第一城2座極高層F室，實用面積451方呎，建築面積544方呎，屬3房間隔，放盤僅2天即以485萬元獲外區換樓客購入，折合實用呎價10753元，僅次於屋苑2房戶早前刷新的實用呎價12113元紀錄，建築呎價則達8915元貴絕沙田第一城。據了解，原業主於07年底以248萬元購入上址，帳面大賺237萬元。

第一城成交14宗倍增

據中原地產資料，沙田第一城於剛過去的周六、日，合共錄得14宗買賣，按周大漲1倍，最新平均呎價7900元，按周上升3.9%。

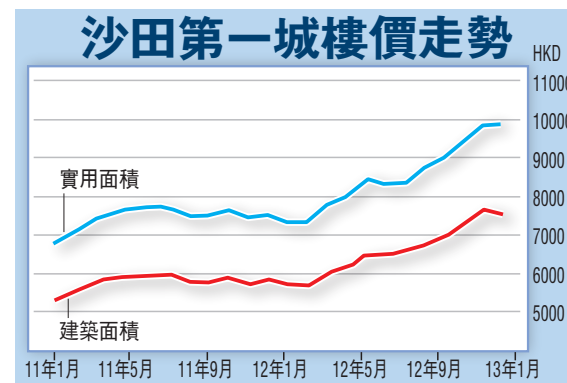
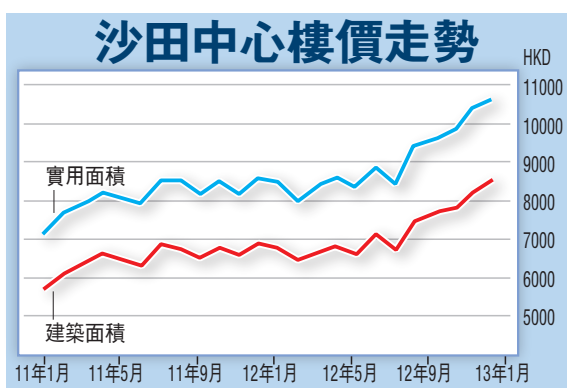
此外，北角區上車屋苑百福花園亦破頂。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角百福花園百勝閣極高層A室，實用面積606方呎，建築面積695方呎，原則3房間隔，原業主已改為2房，擁有雅致新裝修，享開揚山景，近日以678萬元獲換樓客購入，折合實用呎價11188元，建築呎價9755元，打破了百佳閣去年11月創出的每呎9094元紀錄，創百福花園歷史新高。

全城二手破頂，二手居屋傾成搶手貨，祥益地產高級營業經理胡志偉表示，屯門居屋兆隆苑一個單位昨午放售，僅5小時電話沽出，單位為低層14室，實用385方呎，建築510方呎，以178萬元連地價易手，實用呎價4623元，建築呎價3490元，買家為區內租客，昨天「即睇即買」後決定承造90%按揭上車。

事實上，樓市小陽春格局形成，二手住宅成交量已重返「雙辣招」前水平。據中原地產數字，十大屋苑於過去周六、日共錄32宗成交，比前周狂升10宗，升幅達45%，創下14個周末新高。其中，沙田第一城以14宗買賣稱冠，其次為東涌映灣園錄5宗買賣，按周升4倍。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，踏入2013年後，二手購買力逐漸釋放，市場普遍預期施政報告措施溫和，準買家擔心遲買會更貴，紛紛於農曆年前偷步入市，小陽春格局形成，刺激二手屋苑成交大幅反彈。



沙田中心再破頂，每呎價格比辣招前還賣貴113元



▲▲雷靈(左)指出，天晉II早前推出單位已經沽清，合共套現18億元。旁為新地代理助理總經理陳漢麟。大圖為天晉II售樓處

新盤兩日售136伙 天晉II 加價加推

新盤市場再次升溫，過去兩日一手銷售宗數達136宗，為自政府出招之後首度重越100宗水平。其中新地(00016)將軍澳天晉II擡起新盤市場，過去兩日連沽94伙，發展商見銷情理想，昨亦加價加推53伙，實用平均呎價13789元。發展商今次新推出的大部分單位均不連車位，變相加價最多一成。

新地將軍澳天晉II在剛過去的周末銷情理想，綜合市場消息，全盤累計沽出94伙，連同之前售出的單位，短短一星期內已沽出144伙。新地副董事總經理雷靈表示，該盤天晉II早前推出的所有1200方呎4房單位已經沽清，合共套現18億元。其中，3B座32樓A室，獲本地用家以約2600萬元承接。

項目銷情不俗，發展商昨晚亦隨即加推單位應市，共涉53伙，建築及實用平均呎價分別為10836及13789元。當中，有50個屬分層標準或連平台花園單位，建築

及實用平均呎價為10228及13033元，主要分布在5A座5至31樓的A及B室，屬項目細4房單位；最平的5A座6及7樓B室，入場費1013萬元，建築及實用呎價分別為9494及12103元。

雷靈稱，今次加推的單位較之前溫和加價3至5%，認為以項目位置及用料，項目熾熱銷情可以持續。他續謂，細4房單位交樓標準及示範單位會在本周中期開放予傳媒參觀。

不過據了解，發展商早前推出的單位，訂價均包括1個車位；今次新推出的50個單位中，除兩個位於3B座的單位外，其餘48個5A座單位訂價均不包括車位，若買家需要車位要另加138萬元購買。以今次推出的5A座31樓A室為例，建築呎價10793元，而首日推出、座向相若的2A座31樓A室扣除車位後建築呎價為9826元，貴9.8%；另今次推出的5A座6樓B室，建築呎價9494

元，與首日2A座6樓B室扣除車位後呎價比較，亦貴6.2%。

另外，發展商亦推出3伙頂層連平台單位，包括2B座32樓A室，以及2A座及5A座的32樓B室。當中最貴的2A座32樓B室，建築及實用呎價為1.9萬及23741元，為項目呎價最貴單位。

雷靈又表示，近日有傳媒稱內地拒絕海外及公司買家購買天晉II，他指有關報道完全不確。他指出項目目前至少錄得兩宗要支付買家印花稅(BSD)的成交，個案可能陸續增加。

另邊廂，用家需求支持下，細價新盤續獲追捧，元朗尚悅在過去兩日錄得32宗一手成交，為銷情欠佳的新盤。此外，黃大仙現崇山及長沙灣一號，西九龍則分別錄4宗及3宗成交。

蔡志明售旺角舖叫價8億

大額工商物業買賣暢旺，投資者亦趁機放售物業。代理指出，「玩具大王」蔡志明等人，放售旺角西洋菜南街1A號百寶利商業中心1至7樓及兩個地舖，面積逾3萬方呎，意向價8億元。

投資者舖價高企出售物業，第一太平戴維斯表示，獲業主獨家委託標售旺角西洋菜南街1A號百寶利商業中心地下10至11號舖、1至3樓、4樓401室連平台及5至7樓，建築面積共30328方呎，意向價8億元，呎價26378元，2月25日截標。據悉，目前物業地舖及1樓部分剛由化妝品店莎莎續租，餘下樓面交吉交易，估計全數租出月租可逾350萬元。

資料顯示，蔡氏在2009年金融海嘯爆發之後，夥同數名友人合共斥資15.9億元，向美林證券旗下房產基金，購入中環刑威廣場商場、旺角百寶利商業中心地下至7樓及同區金都商場九成業權。

另美聯旺舖營業董事石修賢表示，藍田匯景廣場5樓183至187號C舖，面積約700方呎，正以意向價1480萬元放售，呎價21143元。

港股短期有回吐壓力

雖然美股上周五造好，但由於A股及港股於今年以來已累積一定升幅，證券人士認為，短期內A股及港股均面臨獲利回吐壓力。除非A股有所突破，否則恒指將於22800點至23600點之間上落。值得關注的是，本周美國及內地繼續有多項經濟數據公布，本港施政報告亦於本周三(16日)出台，將左右大市走勢。

美股踏入業績高峰，加上本周將有多項經濟數據公布。投資者憧憬美國企業盈利表現良好，及經濟有所改善，於上周五道指及納指雙雙創3個月新高，標普500指數再逼近5年高位，連帶港股預託證券(

ADR)亦造好。雖然外圍造好可望帶起港股，但港股同樣受內地股市所影響。如恒指上周五跌90點至23264點，全周累跌67點，便是受A股走勢影響。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡表示，A股於1949點見底回升，至今累積頗大升幅，加上上周五滬綜指收「穿頭破腳」利淡訊號，並跌破長期上升軌，預期短期有回吐。A股有回吐壓力，但美股受惠於1月效應，基金換馬的情況下，走勢仍然強勁。但他認為，美股已累升一定幅度，預計1月過後亦會有回吐壓力。他預期，恒指於23600點有阻力，在獲利回吐

壓力下或下試23000點，料本周恒指將於22800點至23600點間上落。對於人行指將就合格境內個人投資者(QDII2)做好試點準備，他認為對大市刺激不大。

京華山一研究部主管彭偉新認為，雖然A股於上周五急跌，但未有跌穿重要關口，估計再大跌的空間有限。他續稱，雖然港股已累積一定升幅，但近期只是高位整固，未有跌穿10天線。他預期，港股將維持上落落的格局，除非A股突破2300點水平，否則恒指難以突破23700點水平，若恒指跌穿10天線，22860點則為支持位。

市場憂慮內地通脹升溫，中央或收緊貨幣政策，彭偉新不認同。他表示，內地通脹見底回升為預期之內，除非內地今年全年通脹高於3.5%，否則只單憑一個月的數據，不用過分憂慮。

本周重要經濟數據

日期	事項
周二(1月15日)	美國紐約州今年1月製造業調查指數 美國去年12月零售銷售額(不含汽車)
周三(1月16日)	美國去年12月消費者物價指數(月比) 美國去年12月製造業(SIC)工業生產 香港施政報告
周四(1月17日)	美國費城今年1月FED調查指數
周五(1月18日)	密西根大學美國今年1月消費者信心指數 中國去年第四季度實質GDP(年比) 中國去年12月固定資產投資(不含農戶)至今 中國去年12月零售銷售(年比)

保利地產淨利增近三成

保利地產(600048)昨晚披露業績快報，去年實現淨利潤84.04億元(人民幣，下同)，同比增長28.69%；實現營業總收入689億元，同比增長46.48%；每股收益1.18元。業績增長主要源於公司已銷售的房地產項目在年內竣工交付並結轉收入。該股上周五跌4.52%，收報13.53元。

公告顯示，期內公司實現簽約金額1017.39億元，同比增長38.91%，為以後年度的業績增長奠定基礎。保利地產此前稱，自〇六年公司總資產由165億元增長至去年十一月時的2460億元，淨資產由36.4億元增長至502億元，6年時間成就了15倍的發展奇蹟。在成都市場，保利地產憑藉超過90億元的銷售金額連續第三年穩坐成都房地產銷售冠軍寶座。

中信電訊90億購澳門電訊



▲收購事項完成後，中信國際電訊將持有澳門電訊99%權益

市傳已久的中信國際電訊(01883)收購澳門最大電訊商澳門電訊之交易終於落實。中信國際電訊昨日宣布，與Cable & Wireless Communications(英國大東)及葡萄牙電信(PT)簽署買賣協議，以總現金代價11.613億美元(約90億港元)，收購兩者合共持有的79%澳門電訊權益。

中信國際電訊預期以現有現金資源及新增銀行貸款融資撥付有關收購代價，並已取得多家銀行給予短期及長期貸款融資的承諾。但集團亦可能會考慮於較後日期，通過結合發行股本(包括通過供股)或發行債券對部分或全部有關貸款進行再融資。中信國際電訊目前持有澳門電訊的20%權益。待該等收購事項完成後，中信國際電訊將持有澳門電訊的99%權益，而澳門電訊屆時將成為其附屬公司。

同時，中信國際電訊將與葡萄牙電信訂為期三年

的策略合作協議，雙方會利用各自在電信行業的專業知識進行合作，共同發掘信息和通信技術的投資機會。澳門電訊主要在澳門從事移動電話、固網電話和寬帶服務，並為澳門企業客戶提供企業電信服務的主要供應商。

英國大東及葡萄牙電信現時分別持有澳門電訊51%及28%權益。中信國際電訊將分別以7.497億美元(約58.1億港元)及4.116億美元(約31.9億港元)收購兩者手頭股份。但英國大東與葡萄牙電信收購事項的完成須待彼此完成後，方告作實。

巴克萊現就該等收購事項擔任中信國際電訊的牽頭財務顧問，而中信證券融資(香港)則就該等收購事項擔任中信國際電訊的財務顧問。中信證券融資(香港)亦以財務顧問身份就該等收購事項的影響向中信泰富提供意見。