

# 投資者追捧 年內逾6700宗易手 工廈今年成交294億創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)——二手物業交投淡靜的同時，另一類物業卻「大放異彩」。最新統計發現，今年工業樓宇的買賣合約登記暫錄得293.94億元，創1996年有紀錄16年以來按年新高，較去年更高出10.7%，而今年錄得的登記宗數6,734宗，亦屬於歷年的第三高，反映政策市下，投資者將投資目標轉向工廈物業，造成今年工廈市況「逆市暢旺」的現象。



■筲箕灣阿公岩村道3號川匯集團大廈4.75億元易手，為今年最大宗交易。資料圖片

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至12月19日，2011年工業樓宇買賣合約登記暫錄得293.94億元，創1996年有紀錄16年以來按年新高，較2010年全年的265.57億元高出10.7%。而全年工業樓宇買賣合約登記暫錄得6,734宗，亦是1996年有紀錄16年以來第三高，僅低於2007年的7,424宗及2010年的7,037宗。

## 活化工廈政策續吸引投資

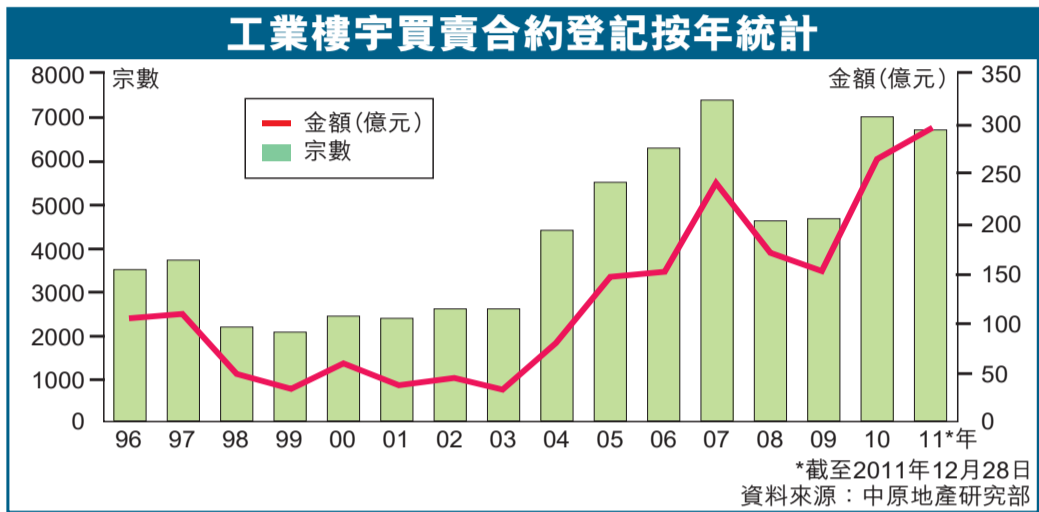
業內人士指，政府近兩年頻向住宅市場施壓，推出連串打壓炒風的措施，相比之下工廈物業的投資限制較少；再加上外圍經濟不景，市場資金苦無出路下，不少投資者將目標轉向潛力不斷提升的工廈物業，致令工廈物業成為「資金避風塘」。

再者，政府最近數年不斷鼓勵活化工廈，最新施政報告更放寬工廈活化的限制，以及延長政策3年，令工業樓宇的供應於未來一段時間內買少見少。在供應減少，而投資者加入炒賣的情況下，今年工廈市道變得逆市暢旺。

## 川匯大廈售4.75億最大宗

按金額類型統計，今年200萬元至5,000萬元內，4個金額類型暫錄得的金額及宗數均已經超越去年數字。

至於大額成交方面，今年5,000萬元以上類型



暫錄得36.63億元及39宗，較去年的41.24億元及28宗分別低11.2%及高出39.3%。當中2011年最高金額的工業樓宇登記個案，包括筲箕灣川匯集團大廈全幢，成交價約4.75億元，以及粉嶺中匯貿易中心全幢，成交價約2.06億元。

## 觀塘地廠11年升值9倍

分區統計方面，新界區在今年暫錄得132.38億元及4,044宗，已較2010年全年的101.35億元及3,835宗高出30.6%及5.4%。港島區則暫錄得38.91億元及461宗，較去年的27.06億元及529宗分別高出43.8%及低12.9%。九龍區在今年暫錄得122.66億元及2,229宗，較去年的137.16億元及

2,673宗低10.6%及16.6%。此外，中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示，觀塘勵業街9號同利工業大廈地廠新獲承接，面積約11,000呎，涉及資金約7,800萬，平均呎價約7,090元。原業主從事五金鋼材行業，於2000年以約795萬購入上址自用，於11年間升值接近9倍。李氏表示，「起動九龍東」效應繼續升溫，區內前景不俗。根據中原(工商舖)資料顯示，觀塘區地廠買賣成交宗數，由去年28宗，上升至今年35宗，上升25%；平均呎價則由去年4980元，上升至今年6167元；1年內升幅達23.8%，足以反映地廠價值持續向上。



■信置田兆源昨派發第二批價單，建築面積平均呎價約13,733元。香港文匯報記者顏倫樂攝

## 御金·國峯加推50伙

信和·內地買家料佔逾3成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信和置業牽頭發展的油麻地御金·國峯，昨公布第二批價單，為數50伙，售價由525.9萬至2315.2萬元；以接近原價加推，建築面積平均呎價約13,733元。市場消息透露，目前樓盤收票已經150張。項目最快於周五正式發售首批單位，觀乎近期的洽購及查詢情況，發展商預料至少逾30%買家為內地客。

### 傳收票150張 限購2伙

信置營業部總經理田兆源表示，御金·國峯昨日公布第二批價單，為數50伙，這批單位將最快周六開賣。第二批單位分佈於2、5及6座，位處10至27樓，建築面積由403呎至1492呎不等(實用面積323呎至1194呎)，包括開放式、一房、兩房、三房及四房戶均有提供。

### 加推呎價高見1.6萬

新一批單位售價由最低525.9萬元起，位於6座11樓F室，建築面積403呎，屬於開放式戶型；最高售價單位位於5座27樓A室，訂價2,315.2萬元，面積1,492呎，屬於4房戶。至於建築面積呎價則由最低11,687元，位於6座11樓D室，面積587呎；至於最高呎價16,056元，位於2座27樓A室，面積1,241呎。

連同周二推出的首批單位，項目至今已推出總數100伙，市值逾11億元，未來將視乎市場反應再加推。田兆源續指，項目現時接獲超過10個查詢有意購買2至3個單位，並且估計有超50%的區內客屬投資性質，有見及此，首批單位將限制每名買家最多購買2個單位，但第二批未定是否有同樣安排。

資料顯示，項目本周周二派發首批單位價單，為數50伙平均呎價13,688元，昨日加推接近原價，首批單位最快周五發售。項目位於油麻地友翔道1號，由信置、南豐、嘉華及華置合作發展，總計6座物業，提供740伙，面積由403至2,652呎不等。

### 昇御門突擊加推11伙

有見信置盤勢洶湧，新地旗下紅磡昇御門昨晚亦突擊加推單位，涉及11個單位，分佈於1座3至16樓，建築面積均為1,151呎(實用面積867呎)，建築面積平均呎價約11,972元。新加推單位的售價由1319.5萬元至1432.6萬元，呎價由11,464元至12,447元不等。

預計明年底落成的昇御門，單位總數334伙，標準戶型面積由392至2080呎。早前推出首批51個單位，建築面積平均呎價16,118元，屬於1,652呎至2,080呎向南的高層海景4房大戶，是次推出單位面積較細，並且座向及樓層較遜，令平均呎價大幅減低25.7%，與御金·國峯呎價接近，兩盤客路勢重疊，新盤戰一觸即發。

## 尖沙咀舖位3月賺455萬

香港文匯報訊 尖沙咀地舖續現短線摸貨獲利個案。利嘉閣(工商舖)林彥鈞表示，尖沙咀亞士厘道24-38號地下B舖舖位，建築面積約800呎，現租客為韓式飲食，租金每月8,500，剛以3,880萬摸出，以成交價計算回報約2.6%，業主為資深投資者蔡伯能，於9月份以3,425萬購入，持貨三個月獲利約455萬或13.28%。

## 十大屋苑成交 5年最差勁

香港文匯報訊 2011年將盡，具指標作用的十大傳統屋苑市道備受政府遏抑措施及銀行收緊按揭、股市年來大跌等衝擊，全年成交量大幅下跌逾4成，創5年新低紀錄。

### 全年逾5500宗減44%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至12月22日，今年十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記暫時錄得5,546宗，總值237.89億元，較去年的9,916宗及349.62億元，分別下跌44.1%及32.0%。預計全年十大屋苑宗數將為2006年5,363宗後的5年新低，而金額將為2008年184.29億元後的3年新低。

他指出，二手樓市成交跌反映政府推出遏抑樓市措施，收緊按揭及銀行加息等，窒礙買家的入市步伐，二手大型屋苑成交放緩。此外，今年受歐債危機影響，港股大幅波動，本地經濟及樓市出現調整，市場觀望氣氛轉濃，導致傳統屋苑交投淡靜。

### 嘉湖逾1100宗居首

在十大屋苑中，截至12月22日，今年只有嘉湖山莊能夠突破一千宗水平，暫時錄得1,168宗高踞榜首，總值25.37億元。沙田第一城暫錄得962宗居次，總值25.23億元。美孚新邨有747宗登記，排名第三位，總值36.20億元。

其餘七個屋苑今年的二手買賣登記宗數暫為：太古城619宗、黃埔花園465宗、海怡半島435宗、麗港城368宗、匯景花園173宗、海怡半島435宗、太古城619宗、杏花邨300宗及匯景花園173宗。

## 十大傳統屋苑二手買賣合約登記統計

屋苑名稱	2011年*		較2010年變動	
	宗數	金額(億元)	宗數	金額
沙田第一城	962	25.23	-49.1%	-36.5%
嘉湖山莊	1,168	25.37	-48.2%	-35.6%
美孚新邨	747	36.20	-45.0%	-36.4%
黃埔花園	465	22.95	-42.2%	-31.1%
康怡花園	309	16.63	-41.7%	-33.2%
麗港城	368	15.98	-41.5%	-30.7%
匯景花園	173	8.58	-40.1%	-30.0%
海怡半島	435	26.82	-38.6%	-29.2%
太古城	619	44.72	-37.9%	-27.1%
杏花邨	300	15.41	-34.2%	-26.1%
總計	5,546	237.89	-44.1%	-32.0%

\*截止至2011年12月22日  
資料來源：中原地產研究部

## 新港城連減三口價共48萬

香港文匯報訊 中原地產徐可志表示，市場日前錄得馬鞍山新港城3期N座低層07室成交，面積446平方呎，兩房兩廳，成交價為212萬元，呎價4,753元，同類型單位市價約240萬左右，屬低市價成交。據了解，業主於11月初時開價260萬元，月尾減至245萬元，及後再減至225萬元才有買家洽購，其後再減至212萬元成交，短時間內連減三口價，累減48萬元或18.5%。

新買家為上車客，作自住用途。而原業主則於2004年1月以97.5萬元購入，持貨近8年獲利114.5萬元。

## 明輝中心全層售8800萬

香港文匯報訊 近期九龍區焦點放在九龍東，尖沙咀商廈呎價落後大市，因而吸引不少投資者注目，尖沙咀東明輝中心全層單位剛告易手，成交價約8,800萬元，買家料有逾4.4厘的租金回報。

中原(工商舖)高字樓部高級營業董事李偉嫻表示，該行新近促成明輝中心10樓全層的買賣成交個案，成交價約8,800萬元，建築面積以11,102平方呎計算，折合呎價約7,926元。買家為投資者，作長線投資。

Securities Code: A 600689 B 900922  
Securities abbr.: Shanghai Sanmao Sanmao B-share  
Announcement No.: Lin 2011-024

### Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd. 2011 Fourth Interim Meeting of the 7th Board Resolution Announcement

The Company's board of directors and all the directors guarantee the announced information does not contain any false record, misleading statement or significant omission and will bear several and joint responsibilities for the authenticity, accuracy and completeness of the announced information.

On Dec. 23, 2011, Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd. issued the notice on the convening of the 2011 fourth interval meeting of the 7th Board of Directors to all directors in writing. On Dec. 28, 2011, the Company held the meeting by means of correspondence. Nine voting directors should have attended the meeting, and all nine directors actually attended the meeting, which complies with the relevant provisions of Company Law and Articles of Association, and the resolutions made by this meeting are legitimate and valid. The meeting reviewed and passed the:

I. Proposal for Intention to Establish "Shanghai Sanmao Security Service Co., Ltd."  
Voting result: 9 votes in favor; 0 against; 0 abstaining  
For details please see Announcement on Investment in Establishing a Fully-owned Subsidiary Company.

Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd.  
Dec. 28, 2011

Securities Code: A 600689 B 900922  
Securities abbr.: Shanghai Sanmao Sanmao B-share  
Announcement No.: Lin 2011-025

### Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd. Announcement on Investment in Establishing a Fully-owned Subsidiary Company

The Company's board of directors and all the directors guarantee the announced information does not contain any false record, misleading statement or significant omission and will bear several and joint responsibilities for the authenticity, accuracy and completeness of the announced information.

Important notice:  
1. Investment target title: Shanghai Sanmao Security Service Co., Ltd. (hereafter "Security Service Company")  
2. Investor: Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd.  
3. Investment amount and proportion: RMB 10 million yuan, taking 100% of the stake of Security Service Company  
4. Investment term: unlimited

I. Profile of the investment  
The Company will invest to incorporate Shanghai Sanmao Security Service Company Limited, enterprise type being one-person solely-owned company, mainly engaged in providing security personnel on contract basis to client working units as janitors, patrollers, guards (excluding armed guards), body escorts, security controllers and safety risk evaluators etc.  
The Company will invest 10 million yuan, taking 100% of the stake of Security Service Company.  
The said investment does not constitute a related transaction.

II. Profile of the to-be Security Service Company  
1. Investment target title: Shanghai Sanmao Security Service Co., Ltd.  
2. Investor: Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd.  
3. Investment amount and proportion: RMB 10 million yuan, taking 100% of the stake of Security Service Company  
4. Operating activities: providing security personnel on contract basis to client working units as janitors, patrollers, guards (excluding armed guards), body escorts, security controllers and safety risk evaluators etc.  
5. Origin of fund: self-owned funds

III. Impact on the Listed Company  
1. Funds of the said investment completely originate from self-owned funds of the Company.  
2. The said investment does not constitute a related transaction.  
3. As one of the major projects marking the turning of Shanghai Sanmao to modern service industry, the Security Service Company will experience a nurturing period. Thus it will not exercise much impact on the late financial statements of the Company.

IV. Investment Risks  
1. Market competition risk: although the security market has just been open to public capital, existing market is complicated considering the various types of security enterprises including those affiliated to public security authorities, those operating in the name of foreign capital funded consulting and managerial companies and those operating in the name of property management companies. Therefore, the future will still see fierce market competition. Thus owning special operational features and introducing into special teams will be the key for success.  
2. Personnel management risk: security is a high-risk industry and risks involving in the management of security personnel and duty fulfilling should be avoided by effective internal control and by using insurance institutions.  
3. Policy risk: security industry is one which requires strict national prelude licensing. Strict administrative licensing helps regulate the market but costs will rise. Mass operation is the key to lower costs.

V. Documents Available  
Resolution of 2011 Fourth Interval Meeting of 7th Board of Directors

Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd.  
Dec. 28, 2011