

居屋造價頻破頂 細價樓熱賣

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 新政府房屋措施明朗化，樓市交投有好轉，新居屋政策又即將出爐，各區居屋被搶購，造價連環破頂，銀主居屋盤拍賣也較底價高兩成沽出。不少居屋業主更反價封盤，白表客見盤源買少見少，轉購細價私樓盤，令細價盤二手市場火熱。

昨日拍賣行推出鑽石山居屋盤藍山苑B座11樓3室，屬銀主盤，吸引3至4組買家競投，最終經過7口價後以200萬元成交，高開價約17.65%，單位面積約519方呎，平均呎價約3,854元。

銀主居屋拍賣高底價17.65%沽

中原地產陳世豪表示，屯門悅湖山莊8座中層A室，面積706平方呎，成交價212萬元，呎價3,453元，由上車客購入。原業主於94年6月以88.41萬元綠表形式一手購入，是次成交帳面獲利155.39萬元，物業升值1.75倍。

另外，悅湖山莊13座高層J室亦告易手，單位面積582平方呎，成交價212萬元，呎價3,643元，由上車客購入。原業主於94年以77.76萬元綠表形式一手購入上址，是次成交帳面獲利134.24萬元，物業升值1.75倍。

居屋「熱烘烘」 私樓同受惠

在連鎖效應帶動大市下，私樓市場同樣受惠。祥益地產潘鈺恒表示，截至2012年7月22日，最新一期反映上車盤購買力的祥益屯門樓市呎價領先指數錄得258.57點，按周上升10.04%，平均呎價報4,385元。過去一周，公司錄得指數中成份屋苑的成交個案按周增加一成，指數同樣應聲上升，尤其近日居屋第二市場全城鬧得「熱烘烘」，更有不少居屋業主反價，甚至封盤。

美聯物業何志良表示，元朗Yoho Town 1座中層G室，面積約為525方呎，兩房間隔，成交價約為295萬元，呎價約為5,619元。買家為外區上車客。據悉，原業主於10年3月份以約221萬元購入，是次轉售帳面獲利約74萬元，物業升值約33%。



■新居屋政策即將出爐，各區居屋迅即被搶購，造價更出現連環破頂。圖為位於油塘的油翠苑居屋。

面獲利約74萬元，物業升值約33%。

將軍澳新都城低層呎價5832元

中原地產柯勇表示，將軍澳新都城最新成交單位為1期2座低層B室，面積511方呎，兩房間隔，擁特色平台，以298萬元易手，呎價5,832元。新買家為同區上車客。原業主於2000年12月以155萬元購入，持貨逾11年，現轉手賬面獲利143萬元離場，單位升值92%。

中海外龍苑傳最快下月推 呎價1.8萬 入場費5000萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤熱潮持續，市場消息指出，中國海外於九龍塘嘉林邊的龍苑已批出滿意紙，最快下月以現樓推售，意向呎價約1.8萬元，入場費約5,000萬元。龍苑位於嘉林邊道21、23及25號，提供28伙，建築面積由2,800方呎至3,200方呎。

峻澄昨再售10伙 港買家為主

其他新盤方面，長實於將軍澳峻澄昨日再售出10伙，以香港買家為主，根據峻澄網頁顯示，發展商昨日抽起第5座26樓H室，提價13%重推價單，最新即供售價553萬元，該單位建築面積915方呎，即供呎價6,044元。至於恒基地產於西營盤的曉譽，根據其網頁顯示，至昨日已確認售出112伙。



■將軍澳峻澄吸引參觀人

確認售出112伙。

高力：東九龍寫字樓租金料將見頂



■東九龍寫字樓市場近年吸納不少外來租戶，如物流、製造業及成衣相關公司，以至金融及保險機構等。圖為觀塘海濱道萬兆豐中心。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 東九龍寫字樓租金持續攀升，與港島東的差距正逐步收窄，有代理行表示，搬遷需求正在減弱，東九龍寫字樓租金的上升動力將受壓，下半年更可能出現「見頂」甚至回落，較上半年下回落約5%至7%。反觀九龍西一帶則因租金平，吸納不少由東九龍遷出的商戶，下半年租金將升約5%至7%。

東九龍寫字樓市場近年吸納不少外來租戶，如物流、製造業及成衣相關公司，以至金融及保險機構等。高力國際九龍商業服務高級董事麥健偉表示，今年6月，觀塘及九龍灣區內由單一業主持有的甲級寫字樓，空置率分別下降至2.2%及5.2%。空置率下跌，相對地租金亦一直攀升，以九龍灣為例，寫字樓呎租按月就升了2.5%至16-31元。

甲廈租金水平較港島東低20%

該行數據又指，東九龍甲廈租金水平較港島東低20%，上月兩區的甲廈呎租差距8元，與1年前的11元比較明顯收窄。麥健偉又指，個別東九龍寫字樓呎租已升穿30元，對於正在以呎租約40元租用港島東寫字樓的租戶，搬往九龍節省租金支出的作用不大。由於搬遷需求減弱，該行預料東九龍寫字樓租金增長將受壓，下半年更可能「觸頂回落」。

九龍西仍低水最具潛質接棒

東九龍租金升，卻造就九龍其他地區寫字樓市場「崛起」，其中九龍西(包括長沙灣、荔枝角、葵青及荃灣)最具潛質接棒，尤其是對於毋須計較地區的租戶，如電子公司等就更會選擇租金較平的地區。

麥健偉舉例，曾經有一間西班牙公司，原以40元租住尖沙咀6,000方呎寫字樓，最近搬至荔枝角西頓中心，面積8,098方呎，呎租減至20元。截至去年底，九龍西甲廈總面積約380萬方呎，只是東九龍區寫字樓總面積的三分之一。

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，過去數年，長沙灣及荃灣區的寫字樓平均租金升幅均不及東九龍，令兩區租金水平進一步拉闊，2009年及2010年兩區的租金相差5%及8%，到2011年進一步拉闊至13%。若與與港島商業核心區比較，租金相差更可達18%-75%不等。

整體租金下半年料跌4%至5%

問到下半年整體甲級寫字樓租金走勢，盧永輝表示，經濟前景不明朗，租戶傾向削減成本，估計整體租金下半年會較上半年跌4%至5%。

交吉形式成交，根據市場平均呎租約35元計算，租金回報接近3.5厘。

而紅磡機利士南路27至37號地下A及E舖放售，中原(工商舖)商舖部助理營業董事趙不京表示，兩舖建築面積合共約1,200平方呎，連租約出售，意向價約3,400萬元，回報率約2.2厘。上址現由超市、花店及兩間風水店承租，每月租金收入合共6.25萬元，按意向價計算，回報率約2.2厘。上址租約期快將屆滿，預料屆時租金水平將可進一步上調。

大埔龍城堡洋房賺逾千萬離場

香港文匯報訊 美聯物業大埔天賦海灣分行高級區域經理陳德文表示，該區樓市平穩，而洋房放盤罕有，故承接亦見迅速。該行剛促成一宗大埔龍城堡2,994呎洋房成交，一名同區換樓客以約1,835萬元購入自住。原業主轉手賺逾千萬元。剛成交的大埔龍城堡洋房

單位為雙號屋，面積約為2,994呎，連一個逾千呎花園，望園景，成交價約為1,835萬元，折合平均呎價約6,129元。買家為一名同區換樓客，購入單位作自住之用。原業主於03年7月以約723萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約1,112萬元，物業升值約154%。

河畔凶宅未到價收回

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 位於河畔花園D座17樓D5室的凶宅盤昨日拍賣，單位面積385方呎，開價128萬元，資深凶宅投資者伍冠流亦有到場參與競投，單位於8口出價後，在158萬元止步，未到價收回。伍氏指，睇好單位能租予學生，本來心水價位在148萬元，又透露最近放租沙田第一城另一凶宅戶，位於48座低層，計劃以9,000元放租，目標為學生客群。

九龍指標商廈買賣半年升20%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 九龍區指標商廈買賣活躍。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年上半年九龍區指標商廈買賣登記總值5.97億元，較去年下半年上升20.1%。宗數方面，錄得36宗，較去年下半年下降2.7%或1宗。今年上半年九龍指標商廈登記數字，主要是反映選取的十大九龍指標商廈在去年12月至今年5月間的買賣情況。

新港中心錄最高登記金額

在今年上半年，錄得最高登記金額的九龍區指標商廈是新港中心，錄得1.74億元，共有7宗，較去年下半年上升30.3%及16.7%。其次是康宏廣場，錄得1.52億元及6宗，較去年下半年分別上升71.5%及20%。

期內錄得最高登記金額的九龍指標商廈個案是康宏廣場北座中層的一宗登記，價值5,288萬元。其次是新港中心二期高層的一宗登記，價值5,279萬元。

另外，美聯物業助理營業董事黃曉丹表示，尖沙咀廣東道力寶太陽廣場7樓18室，樓面面積約1,327平方呎，成交金額約1,618萬，折合呎價約1.22萬，物業以市場憧憬的

移民加國有何難？萬水千山只等閒！

A. 移民加拿大坦途：
憑技術移民加拿大就職
時間：13-16個月(6個月知成敗)。
工作：合適職位，待君上任。
條件：藍領技術人員，如烹飪、白領大專畢業。
2年經驗，從未犯法，全家健康，**豁免面試**。

B. 移民加拿大捷徑：
BC省提名創業移民
條件：資產過加幣40萬，曾經營或管理生意，從未犯法，全家健康，**不需要懂英文**。

程序：
(1) 遞交生意計劃。(2) 5個月後溫哥華面試。
(3) 申請8個月全家安居樂業負笈溫哥華，**不需坐移民監**。
(4) 創業或支付加幣12.5萬元後，全家獲頒加拿大移民證。

退休移民律師主持。不成功 不收費。

天翔移民顧問公司

熱線(香港)：(852) 35832841 (中國)：(86) 13681116689
地址：香港銅鑼灣廣場二期2001室
傳真：(852) 3583 4319
電郵：enquiry@tcimmigration-hk.com
網址：www.tcimmigration-hk.com
北京聯絡：劉天梅小姐 電話：(86) 13681116689
地址：北京市朝陽區酒仙橋北路秋林五環一號J樓
電郵：tienmay@immigration-hk.com

比華利中港酒店
集團管理：自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

Securities Code: A 600689 B 900922 Securities abbr.: Shanghai Sanmao Announcement No.: Lin 2012-016

Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd. Announcement on the Conclusion of Business Range Alteration

The Company and its entire board guarantee the announced information is authentic, accurate and complete and declare joint responsibility for any false record, misleading statement or significant omission.

The eighth meeting of the Seventh Board held on March 29, 2012 and the 2011 Annual Shareholders General Assembly held on April 27, 2012 considered and approved the Proposal on Change of Company's Business Range (see April 5 and April 28, 2012 Shanghai Securities News and Hong Kong Wen Wei Po), as of which, the Company has recently received from Shanghai Municipal Business Committee the approval (Coded Hu Shang Waizi Pi "2012" No. 1799), completed the procedures of business registration change with Shanghai Administration for Industry & Commerce and got the new business license, highlights of which are as follows:

The business range of Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd. (hereinafter referred to as "the Company") has been changed as follows: investment in areas permitted by the state law; leasing of company-owned real estate; property management; production of wool tops, yarn, textiles and clothing; sale of self-made products and related business technology consulting; software, website design and development, webpage making, system integration, enterprise information technology management services; minerals (including iron ore), metal materials (except precious metals), steel products wholesale; wholesale, online retail, import and export, commission agency (excluding auction) and after-sales service of pre-packaged food (excluding pot-stewed to meat, frozen food), dairy (including infant formula milk powder) (food limited to the wholesale non-kind), edible agricultural products (excluding grain and livestock products like pigs, calves, lambs etc.), communication equipment and related products, computer hardware and software (excluding audio and video products, electronic publications), commodities, arts and crafts (excluding cultural relics), hardware, building materials (excluding cement), decoration materials, auto parts, cosmetics, culture stationery, clocks and glasses (excluding contact lenses), photographic equipment, jewelry (excluding rough and raw diamonds), Class One medical devices; maintenance of communications equipment (excluding specially controlled products); storage (excluding food and peril goods); ticket agency (excluding air ticketing agency). (Commodities not related to state-run trading of goods, but related to quota or license administration are subject to relevant national regulations; in case of involving administrative licensing, act accordingly).

The Company has amended relevant articles of Articles of Association according to above modifications.

Shanghai Sanmao Enterprise (Group) Co., Ltd
July 25, 2012

裕明國際有限公司
Triway International Ltd.
澄清告示

本公司為香港註冊的公司，成立於2001年12月7日，公司註冊編號為0778595，中文名稱為裕明國際有限公司，英文名稱為TRIWAY INTERNATIONAL LIMITED，本公司的業務為有色金屬貿易。

本公司近月得知，有英文及中文名稱與本公司相同的海外公司在香港運作令商界產生混淆，本公司已委託律師處理及向相關政府部門跟进有關事項。

本公司正正澄清，本公司并無任何海外成立的附屬公司或關連公司，本公司與英文名稱與本公司相同的海外公司沒有任何關連或關係，因此那些名稱與本公司相同或相近的海外公司之一切活動與本公司無任何關係，敬請各同業及商界人士小心留意。

本公司的聯絡資料如下：
公司名称：裕明國際有限公司
TRIWAY INTERNATIONAL LIMITED
公司注册地址：香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5511室
電話號碼：(852) 3102 3830
傳真號碼：(852) 3905 7752
電郵：wwong@triway.com.hk

如有任何有關本公司的查詢，請通過上述的聯絡資料與本公司聯繫。

裕明國際有限公司
TRIWAY INTERNATIONAL LIMITED
2012年7月26日

國內聯絡電話：(86) 13600072711 鍾偉光先生

預約電話：27305518 中午1時至7時會客

指點前程、接批中外命書、料事如神。

萬九龍彌敦道227號4字近新樂酒店佐敦站C出口

名震中外 相命最準

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝

鍾應堂 相掌命家 風水姓名

儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、

香港報業評議會
HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk
電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk
傳真：2570 4977