# 中建電訊拆售城市花園舖

## 市值約4.5億元 入場費逾百萬

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）基於商舖價格急升，細面積舖位更值錢。中建電訊(0138)計劃於月內把北角電氣道233號城市花園第1、2及3座商場地庫第1至33號，34A，34B，36A，36B及第38至45號商舖拆細為逾300個商舖單位出售，消息指，拆細後的舖位面積由約數十方呎至約150方呎，售價由約100多萬元至200萬元，建築面積呎價約1.3萬至2萬元。**

市場估計，此批舖位市值約4.5億至5億元，若全數沽清，中建電訊持貨短短1年，物業升值1.8倍至2.1倍，帳面獲利約2.9億至3.4億元。消息指，此批舖位尚未進行圈貨，但會於本月內拆售。

### 持貨1年 物業升值逾1.8倍

中建電訊昨宣布，已決定將上址商舖進行裝修及提升工程，及將該物業分拆為大約超過300個的商舖單位；並計劃於短期內，把分拆單位在翻新、提升及分拆工程完成前向第三方買家邀約出售。中建電訊已委託美聯工商舖作獨家銷售代理。

中建電訊於去年7月以1.598億元買入上址商舖，總建築面積約4萬方呎，呎價約4,000元，當時曾以物業特許借用協議形式將該物業出租予一名特許借用人，用作經營兒童學習中心，特許借用期由去年1月1日至8月31日，每月平均租金約57.75萬元（已包括物業管理費、冷氣費、政府差餉及地租），借用協議於去年12月31日屆滿後遷出為止，該物業現已交吉。

### 區內商舖供應有限 拆售划算

該商場店舖座落於人煙稠密的北角區，鄰近多個大型屋苑如城市花園及和富中心，並位處電氣道及英皇道一帶已高度發展的商業繁盛地區的中心，港鐵炮台山站及北角站均在步程範圍內。然而，北角區目前如該物業般的大型零售商舖物業的供應有限，中建電訊曾考慮作收租用，但其間舖位升值幅度大，令集團決定拆細出售更划算。

### 首都廣場舖減價8%仍收回

然而，買家對樓市持審慎態度，首都廣場舖位下調8%仍收回。世紀21測量行舉行物業拍賣會，其中位於尖沙咀漆咸道南61至65號首都廣場3字樓T158號舖，建築面積約66平方呎，原業主於拍賣前開價280萬元，其後願意減價至258萬元，低市價10%，開價後獲內地廣西投資者出價承接，但因未能達到業主心目中價格收回，據了解該名內地投資者是次未能一擊即中，寧待樓價進一步回落，才再次入市。

世紀21測量行拍賣部發言人稱，部分業主透過拍賣形式測試水溫，探測市場情況，實力雄厚的業主叫價強硬，議價空間幅度有限，形成拉鋸局面。首都廣場3字樓T158號舖拍賣項目減價達8%仍未能獲投資者承接，因為買家心態希望執「筍」盤，現時買賣雙方對價格仍有距離。

■城市花園第1、2及3座商場（即城市中心）。

# 尚悅溱林周六齊出擊

■剛於上周五重新上載經修訂售樓書的元朗尚悅昨日公布銷售安排，擬以先到先得方式推售516伙。 資料圖片

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**趁市場對上車盤需求熱切，剛於上周五重新上載經修訂售樓書的元朗尚悅昨日公布銷售安排，發展商新世界及恒基地產決定於本周六上午11時於尖沙咀美麗華商場5樓售樓處以先到先得方式推售尚悅516伙，此批單位平均實用面積呎價10,086元。換言之，元朗溱林及尚悅兩盤於本周六齊齊推售，業界料會令整個樓市更熱鬧，令不同買家有更多不同的選擇，亦可帶動整體樓市的買賣氣氛，產生協同效應。

### 尚悅先到先得推516伙

根據銷售安排指出，尚悅賣方不接受本周六上午11時出售時間前的輪候人士，若有2人或多於2人於當天上午11時的指定售樓處內揀選其意欲購買的住宅物業，賣方將按以下先後分配次序循環分配，次序為恒基物業代理、中原、美聯、利嘉閣、港置、世紀21、置業18及建富。於每個循環，各地產代理只能安排一組買家揀選其意欲購買的指明住宅物業1伙，如同一代理行多於一組買家於同一時間選購，單位的訂價售價較高者應獲代理行優先排列。

本周六推售的尚悅按原價加推及首度推售合共多達516伙，分布於第1至13座，單位實用面積由355至743方呎，平均實用面積呎價10,086元，售價由355.4萬至819萬元，其中首度推售的第2座佔202伙。發展商亦首度為恒地會會員透過恒基物業代理買入單位者可獲贈首12個月管理費，相當於樓價約0.4%。

### OCEAN ONE前日售出1單位

其他新盤方面，於上周二重推的油塘OCEAN ONE，前日終開齋售出1伙，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，售出單位為21樓C室，售價728.55萬元，買家選用即供付款（照訂價減5%）、並獲3.8萬元現金回贈及8人入伙酒一席。

# 內地客垂青栢慧豪廷金禧花園

**香港文匯報訊** 天水圍栢慧豪廷錄內地客繳兩稅款，不睇樓成交。祥益地產謝利官表示，天水圍栢慧豪廷日前8座低層B室成交，買家為內地客，不睇樓以308萬元購入，實用面積計算呎價為6,135元，若以建築面積計算呎價為4,724元，屬於市場價成交。由於新買家非港人，故單位須另外繳付買家印花稅及從價印花稅，合共須繳付56.8萬的稅款。

### 均須付買家及雙倍印花稅

受惠白表效應帶動，二手成交加快，細價樓交投尤其活躍，世紀21奇豐物業李仕明表示，市場剛錄得大圍金禧花園2座高層高層C室成交，單位以350萬元售出，建築面積平均呎價8,413元，實用面積平均呎價11,146元，屬市價。買家為內地客，購入單位須付款買家印花稅及雙倍印花稅。

■栢慧豪廷入口大堂採南歐式設計。 資料圖片

# 太古海景戶減租13%

**香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）**市況不明朗，不少業主會以長線放租的手法觀望後市，令租盤稍增，租金亦見回落。其中藍籌屋苑太古城有業主減租達6,000元或13%，以39,000元租出海景過千呎大戶；而將軍澳新樓日出康城領凱亦有「90後」業主為求好客不惜減租逾一成吸客。

中原趙鴻運表示，太古城碧籐閣高層A室，業主五月底開價45,000元，後見市場租盤增加，減租達6,000元或13%，至39,000元，終獲外籍租客承租，實用呎租35元，建築呎租32元。業主可享約4.9厘的租金回報率。

### 日出康城減租1成求「好客」

美聯馬立成表示，將軍澳日出康城領凱左翼9座低層C室，成交租金約1.3萬元，建築呎租13.5元，實用呎租17.8元。據了解，業主為90後，為求好租客不惜減價1,500元吸客，減幅逾10%，終由一名會計師「即睇即租」。

美聯黎鎮彰表示，日前錄得大圍名城盛薈複式戶租務成交，單位為3座北閣頂層複式戶，連車位月租45,000元，建築呎租22.1元，實用呎租29元。

# 荃灣居屋兩度擴大發展規模

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**港府積極透過提高地積比率，增加土地供應，其中荃灣沙咀道前大窩口工廠大廈居屋地盤，今年初原本已申請放寬發展限制，但後來撤回重上，最新申請再擴大發展規模，建議地積比率擴大0.5倍，住宅樓面因此增加約5.5萬方呎，高度約由100米放寬至118米，居屋單位額外增加85伙，合共提供單位增至962個。

### 額外增85伙 提供962單位

房委會於申請文件中言明，為回應市民對居屋的需求，最新方案將總地積比率提高至5.5倍，提供的住宅樓面將達55.62萬方呎，單位數量多85伙。房委會表示，其中第2座增加了兩層，第3座增加了6層，對於物業整體佈局並未改變，技術評估亦認為額外增加的單位對交通及環境影響輕微。另外，馬頭圍譚公道105至107號，「住宅(甲類)」用途，08年底申請酒店獲批，但一直未發展，規劃許可於去年底失效，申請人最近重新申請酒店發展，發展參數不變，提供房間50間。

# 「郭晶晶」買入中半山富匯豪庭

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**近月樓市交投淡靜，市場罕見大碼成交，5月差餉物業估價署的數據，面積超過1,722方呎的大型單位更錄得不足20宗成交。但昨日中半山富匯豪庭終於「開齋」，罕有錄得成交，金額更高達7,500萬元，估計新買家需支付雙倍印花稅約8.5%，涉及銀碼達637.5萬元。代理指，單位建築面積2,566方呎，實用面積1,805方呎，建築呎價29,228元，實用呎價41,551元。

■寶雲道富匯豪庭豪宅外貌。 資料圖片

土地註冊處資料顯示，中半山富匯豪庭1座中層B室，6月中以7,500萬元易手，買家名字為郭晶晶（KWOK CHING CHING），與跳水公主郭晶晶中文名字相同。不過，由於郭晶晶為內地人士，即使有香港身份證，其名字一般亦會選用普通話併音，但今次登記名稱是以廣東話併音，故此有業內人士指，或許純粹名字相同，此郭晶晶不同彼郭晶晶。

據了解，原業主於2007年10月底以4,600萬元成交，今次易手帳面賺2,900萬元，物業近6年升值約63%。代理指，原業主亦持有毗鄰的A室，早前以1.6億元放盤，以實用面積計算，合共達3,738方呎，折合每呎約42,804元。

### 許晉亨家族1250萬售凱旋門

另外，市場消息指，九龍站凱旋門觀星閣高層F室，以1,250萬元易手，建築面積562方呎，實用面積420方呎，建築呎價22,242元，實用呎價29,762元，創該廈相同面積單位呎價新高。土地註冊處資料顯示，該單位由CP INVESTMENT LIMITED在2007年以648萬元購入，其董事是中建家族成員許晉亨及許晉乾。

# 業主急離場 二手錄減價成交

**香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）**在近期美國「息魔」的陰霾下，各類物業均出現減價成交，反映市場對後市發展不明朗，有業主期望盡快出貨套現離場。其中屯門居屋景峰花園錄得一宗累積減價達30萬元的自由市場交易，減幅達12.5%；此外，馬鞍山曉峯灣畔亦有業主願減價35萬元至425萬元沽貨；火炭豪宅御龍山亦錄得減價22萬元易手。

### 屯門居屋連減7口價終易手

祥益胡志偉表示，屯門居屋景峰花園4座低層G室，實用面積400方呎，建築面積462方呎，日前獲一名區外首置上車客以自由市場價210萬元「即睇即買」，實用呎價5,250元，建築呎價為4,545元。胡氏補充，原業主5月的放盤價為240萬元，累積至今已連減7口價達30萬元，減幅達12.5%。據了解，原業主於1996年4月以約82.5萬元購入單位，是次轉手帳面獲利約高達127.5萬元，單位升值逾倍易手。

中原林少億表示，近日整體二手市況回軟，馬鞍山區部分業主亦要擴大議價空間，吸引買家承接；其中曉峯灣畔5座低層C室，建築面積609方呎，實用面積482方呎，業主原先開價460萬元，及後願減價35萬元，至425萬元易手，減幅7.6%；建築呎價6,979元，實用呎價8,817元。據悉，原業主於2010年8月以288萬元購入單位，持貨約3年，是次轉手獲利約137萬元離場，單位升值約47.6%。

豪宅市場亦錄得減價出貨個案。中原余志偉表示，火炭御龍山6座中層A室，建築1,167方呎，實用908方呎，業主開價1,150萬元，議價後減價至1,128萬元易手，減幅近2%，建築呎價9,666元，實用呎價12,423元，原業主於2008年5月以979萬元購入單位，持貨約5年，獲利約149萬元離場，升值約15.2%。

特刊 責任編輯：胡可強 版面設計：高熙雯

昆明速覽

## 雲南泛亞商用車物流城竣工

**香港文匯報訊(通訊員 矣俊蘭)**雲南泛亞商用車物流城日前在晉寧縣竣工投用，一個雲南面向西南乃至中國、東南亞地區最大的汽車商貿基地基本成形。

雲南泛亞商用車物流城位於晉城工業基地，屬昆明14個泛亞商貿物流中心之一，項目佔地約702畝，建築面積超70萬平方米。以汽車、汽車配件銷售為主，新增倉儲、物流、商業等板塊，將引進金融、商業、物流等業態，打造「倉儲、物流、經營、辦公、生活」為一體的專屬汽配城。

## 宜良工商助小企業搭融資平台

**香港文匯報訊** 宜良縣工商局為支持中小企業發展，做大主體市場總量，搭建融資服務平台，推動小微企業發展。

針對小微企業因資金短缺致發展緩慢現狀，該局向金融機構推薦一批信譽高、口碑好、潛力大的企業，鼓勵小微企業通過動產抵押、股權質押、商標權質押、債權轉股權等多種方式融資；同時放寬市場准入條件，允許農民專業合作社、個體戶、個人獨資企業等作為投資人設立公司；支持服務業企業利用連鎖經營、專賣店等形式開拓市場。目前，已辦理股權出質3件，融資6008.7萬元。

## 尋甸馬鈴薯遠銷港澳

**香港文匯報訊（通訊員 李艷梅）**近年來，尋甸加大馬鈴薯種植規劃和技術推廣，馬鈴薯遠銷港澳。

依托當地特殊的地理環境和氣候資源，尋甸的馬鈴薯全年均可種植生產，去年種植26萬畝，總產量39.67萬噸，產值近6.15億元。不僅如此，尋甸馬鈴薯產業還打造綠色品牌，走無公害生產路子，目前已認證「六哨洋芋」、「雄甸馬鈴薯」、「甸沙馬鈴薯」3個馬鈴薯品牌。產品除暢銷昆明及周邊市場、加工企業外，還遠銷廣西、深圳、港澳等地及東南亞地區。

## 西山區大學生創業園成果豐

**香港文匯報訊** 西山區大學生創業園區建成以來，發展順利、成果豐碩，累計實現營業額3315萬元，利潤893萬元。

目前，該園區入園項目達16個，項目涉及農副產品、設備研發生產、文化創意、租賃、商品銷售等多個產業；共吸納52名大學生入園創業，其中，51人獲「貸免扶補」創業貸款，累計帶動就業611人，成功孵化創業項目42個，15家企業出園發展。

## 宜良建成三條純低溫餘熱發電項目

**香港文匯報訊** 宜良縣在發展建材工業的同時，引導企業利用純低溫餘熱發電，走資源節約之路。

目前，該縣紅獅水泥一期、二期及西南水泥等3條9MW純低溫餘熱發電項目相繼並網發電，年發電量可達18000萬千瓦時，年節能量達5.8萬噸標準煤，年減少碳排放量15萬噸。

## 西山區將發放失獨家庭撫慰金

**香港文匯報訊** 西山區積極推進獨生子女死亡的家庭一次性撫慰金發放申報，目前已有175戶申報資格獲確認。

2013年，該區將向175戶獨生子女死亡的家庭發放一次性撫慰金，標準為5000元每戶，離婚單親家庭2500元每人，喪偶單親家庭5000元每人，所需資金由省級財政和區財政各承擔50%；同時，提高特別扶助標準，對獨生子女死亡夫妻的扶助標準增加100元至每人每月1200元，資金由省級財政和區財政各承擔50%。

## 「生態葬」首現晉寧

**香港文匯報訊** 日前，晉甯舉行雲南首次無條件全免費生態葬儀式，讓10位逝者長眠於花壇下，與大地融為一體，重歸自然。

據瞭解，「生態葬」分花葬、草坪葬、花壇葬等方式，當日採取的方式為花壇葬。首現晉寧的是真正意義上的生態葬，不設水泥、石材等地面設施，地宮不設永久設施，骨灰盒也是可降解材質，不佔用土地資源。