昇柏山新貨高層提價2%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新界上車盤受捧，發展商持續加推應市。新世界於元朗的溱柏昨晚以原價加推168伙，平均呎價8,399元，折實平均呎價7,559元，其中68伙於本周日推售，平均呎價8,316元，折實平均呎價7,559元，同時把第10座已推出的最後4伙500多方呎2房C單位提價2%。至於長實前晚盡推荃灣昇柏山最後102伙，其中30樓以上單位加價2%，此批單位於本周六中午12時以抽籤形式推售。

長實集團高級營業經理封海倫昨表示，前晚盡推荃灣昇柏山最後102伙，將於本周六中午12時以抽籤形式推售，昨日起至明晚接受登記，其中30樓以上單位加價2%，預計此批連同尚餘單位合共170伙，沽清料可套現11億元，全部402伙沽清料套現23億元。

售228單位套現12億

封海倫指出，此批單位折實平均實呎價9,019元，包括首度推出全數僅6伙的2房連天台特色戶「天柏」，折實入場514.7萬元，2房折實入場446.4萬元，3房折實入場619萬元，於本周六選購單位的首50名買家獲贈2張今年底舉行的演唱會門票，此樓盤於昨日起亦推出「昇．拍Car」流動宣傳車於全港各區進行宣傳。

她表示，上周六以來昇柏山售出228個單位，套現逾12億元，當中3伙大單位由內地客買入，其他已售出單位中，大部分為用家，反映市場剛性需求持續，荃灣區佔30%、九龍區佔逾20%、港島區佔10%。由於反應好，前日把其中16伙2房戶加價，消息指，昇柏山昨日沽出4伙。

溱柏再提價2%重推4伙

新世界於元朗的溱柏昨加推168個單位，平均呎價8,399元，折實平均呎價7,559元，全部位於第3座，實用面積由467方呎至786方呎，售價由377.8萬元至746.9萬元，折實售價由340萬元至672萬元，其中68個單位於本周日推售，均屬項目首次推出的第三座，當中一房、兩房及三房單位分別佔21伙、42伙及5伙。買家仍可享折扣優惠。新世界昨亦調整可供發售單位當中最後4伙10座C室2房單位，平均加幅約2%。根據一手住宅物業銷售網頁顯示，此盤暫沽488伙，佔可售單位約79%，平均呎價近8,100元，套現近18億元。

其他新盤方面，綜合市場消息及一手住宅物業銷售網顯示，黃大仙現崇山及元朗尚悅各售出1伙。

■封海倫指，昇柏山最後102伙將於本周六抽籤。 梁悅琴 攝

港置料屯門元朗樓價升10%

■李志成指，近期不少買家湧向一手新盤市場。 陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）香港置業高級營業董事王品弟表示，屯門8月錄得「零」宗一手註冊；而元朗則有約414宗成交。

行政總裁李志成指，因一手樓盤定價貼近二手樓價，吸引不少二手買家湧向一手新盤市場，二手交投沉寂。

短期內二手成交量下跌，樓價亦會隨之輕微下降。區內屋苑平均實用面積呎價，由3月高位回落近2%至7月份時的7,160元；反觀元朗區屋苑平均實用呎價則持續上升至現時約6,710元。根據港置資料研究部資料顯示，屯門區及元朗區內10大最活躍二手屋苑之註冊表現均按年下跌約3成至5成半，當中跌幅最大的是大興花園，首8個月僅錄116宗註冊，按年大跌約55%至260宗。

然而，李志成認為屯門及元朗未來發展潛力甚佳，其中「港珠澳大橋」及連接屯門至機場的「屯門至赤鱲角連接路」等即將開通，再加上屯門原本毗鄰深圳灣口岸，在3項地區優勢配合下，相信能帶動樓價走勢，料兩區樓價在未來2年將升5%至10%。

發叔售屯門物業賺1.5億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）鄉議局主席劉皇發及女兒共同持有於屯門站瓏門附近的幼稚園物業，以1.8億元售予恒生銀行，發叔持貨13年，賬面賺1.47億元，升值4.45倍。

據土地註冊處最新登記紀錄顯示，該物業位於屯門鄉事會路4號至26號地下6號及7號，地下連閣樓及1樓，面積12,826方呎，以1.8億元沽出，買家為恒生銀行。該物業現為珈琳幼稚園使用。劉皇發於2003年3月以3,300萬元買入，持貨13年，賬面賺1.47億元。

壽臣山改宅地料維持原判

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府努力開拓土地發展，其中已納入本年度賣地計劃的南區壽臣山道西地皮，城規會明日將審議地皮改變至住宅用途的大綱圖修訂，雖然諮詢期內接獲210個申述，99%以上反對，包括歌星李克勤夫婦、嘉柏控股詹康信等，但規劃署不支持相關申述，認為申請不會引起交通、環境及空氣等問題，發展低密度住宅亦符合該區的定位，與周邊環境兼容，相信城規會明日會通過原來規劃。據規劃署文件顯示，地皮日後建議由「政府、機構或社區」改變至「住宅（丙類）3」用途，現址則包括渠務署的臨時倉庫，佔地面積約1.27公頃，扣除道路等，日後建議以地積比率約0.75倍發展，可建樓面約87,188方呎，覆蓋率約25%，估計可興建32間洋房。以樓面地價約2.94萬元計，估值達到25.63億元，日後出售價錢可達每呎4.3萬元。

地皮的修訂建議在2個月諮詢期內，一共接獲210個申述，99%以上反對，包括不少名人鄰居，如歌星李克勤夫婦、嘉柏控股詹康信、利豐范明禮、國際娛樂杜顯俊、楊受成姨甥邱子傑、建生國際吳繼偉等等，反對申述認為建住宅會引起交通問題，亦會對居民造成滋擾。

內地客517萬稅購北角樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地客對香港豪宅持續垂青，北角The Java其中一個4房戶獲內地客以2,200萬元買入，須繳付買家印花稅及雙倍印花稅23.5%合共517萬元，實用呎價25,346元，打破物業歷史新高價。

中原豪宅區國良表示，剛成交的The Java單位為高層B室，實用面積868方呎，擁4房套房間隔，望全海景，交吉出售，造價2,200萬元，實用呎價25,346元，實用呎價打破物業歷史新高。新買家為內地客，因喜歡環境，不惜以高價買入單位自住，是次須繳付買家印花稅及雙倍印花稅23.5%合共517萬元，即共斥資達2,717萬元入市。原業主則於2010年8月以1,725.8萬元購入物業，轉手賬面獲利474.2萬元，單位升值27%。

此外，中原地產張穎嬈指出，一名內地客本打算買樓作留港定居之用，惜睇樓多時仍未遇上心儀單位，加上非香港永久性居民在港置業須繳高昂印花稅款，終決定轉租大角咀瓏璽6B座高層A室，實用面積1,094平方呎，月租4.5萬元，實用呎租41.1元。

馬鞍山特色戶減70萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場聚焦一手新盤，二手交投持續放緩，前景未明，小業主惟有減價放售。馬鞍山銀湖．天峰特色戶有業主於短短1個月減價70萬元，減幅達6.6%，最終以980萬元易手。

中原地產徐可志表示，馬鞍山銀湖．天峰第7座地下連花園戶，實用面積762方呎，連約808呎大花園，擁3房連套房間隔，望海景，業主於8月上旬開價1,050萬元，見豪宅市道低迷，減價70萬元，以980萬元將單位易手，實用平均呎價12,861元，新買家為同區換樓客，近日趁業主提供較大議價空間，即購入單位作自住。原業主則於2010年4月以783萬元購入上址，持貨約3年，是次轉手獲利約197萬元離場，單位升值約25%。

惠理子公司獲批RQFII

香港文匯報訊 惠理集團（0806）昨日稱，其全資附屬公司惠理基金管理香港有限公司，已獲得中國證監會批出人民幣合格境外機構投資者（RQFII）的資格，稍後將向國家外匯管理局申請RQFII的投資額度，令非中資系的RQFII再添一員。惠理行政總裁謝偉明在一份聲明中稱，公司將會利用新獲批的資格來優化產品。惠理自1993年建立資產管理業務，截至今年7月底為止其管理資產約88億美元。

截至8月29日，中國已批准RQFII為39家，獲批額度共計1,278億元人民幣。此前，恒生銀行（0011）及匯豐控股（0005）旗下的資產管理公司、和東亞銀行（0023）已先後獲得RQFII資格。

RQFII計劃在2011年12月開始實施，過往只有中國基金及證券公司的香港附屬公司方可獲准參與RQFII計劃。在今年3月，中國證監會宣布擴大RQFII，並准許中資銀行及保險公司的香港附屬公司，以及在香港註冊及主要經營地位於香港的金融機構參與計劃。

中銀國際俄氣銀行簽協定

香港文匯報訊 中國銀行（3988）旗下投行中銀國際昨公布，已與俄羅斯天然氣工業銀行（Gazprombank）簽署戰略合作協定，雙方將在投資銀行（包括企業融資、併購顧問等）、資本市場與證券交易、結構及槓桿融資、經紀服務、資產管理、直接投資、私人銀行等業務領域展開合作。

俄氣銀行與中國銀行集團過往的合作主要集中在國際結算和貿易融資領域，並分別於2008年和2009年簽署了保理業務和融付達業務合作協定。而中銀國際積極開拓俄羅斯企業赴港上市業務，先後擔任了俄羅斯鋁業（0486）、鐵江現貨（1029）等俄國企業赴港上市的保薦人和簿記人角色。

天津推29地塊招商

香港文匯報訊（記者 李欣 天津報道）由天津市政府主辦的「美麗天津2013城市招商會」日前在北京舉行，招商會重點推介天津市文化中心周邊地區、西站城市副中心地區、天鋼柳林城市副中心地區、解放南路地區、黑牛城道兩側地區、天拖地區、紀莊子地區、南站地區、新開河地區、濱海新區中心商務區、濱海旅遊區11個重點區域規劃藍圖，以及29個擬出讓地塊，土地總面積559.8公頃，建築總規模1,345.8萬平方米。

下半財年缺大型項目落成入帳

投行：新地核心少賺14%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府「3D」重稅辣招影響發展商賣樓大計，加上剛以高價奪得上海徐家匯商業地王，市場關注今日公布上年度業績的新地（0016），其來年賣樓收入會否放緩，及有否融資壓力，以至派息比率改變。投行估計，由於下半財年缺乏大型項目落成及入帳，料新地上年度基本盈利跌8%至14%，介乎185億元至200億元。新地股價昨收報102.6元，跌0.485%。

■新地剛以高價奪得上海徐家匯商業地王。 資料圖片

大和：瓏門二期料短期開售

大和的研究報告指出，新地去年下半財年缺乏大型項目落成及入帳，預期全年盈利表現會受影響，該行下調新地全年基本盈利預測16.4%，至200.2億元，即按年跌8%。並同時將新地本財年盈利預測下調10%至11%，以反映物業銷售放緩。不過，隨着新地近年盈利質素持續提升及租金收入穩步增長，該行亦預期，本財年收入將按年升10%至159億元。

報告又預期，屯門「瓏門」二期有望於短期內開售，是集團在一手新例生效後的首個全新盤，該區超過半年未有全新盤推售，加上瓏門二期位處西鐵站上蓋，預期銷情不俗，料可挽回投資者對集團的信心，預期項目平均呎價約7,500元，較第一期的8,310元為低。

大和指出，雖然郭氏兄弟捲入涉貪案，但事件對新地的負面影響將逐步減輕，加上案件未見有重大進展，所以重申新地「買入」評級，目標價維持於136.5元。

匯證：評級增持 目標價146元

匯證亦發表研究報告指，新地上財年因缺乏物業銷售，預期其基本盈利將下跌8%至198.69億元，但末期息將按年持平於每股2.4元，全年每股派3.35元。該行指，為反映新地今年上半年賣樓減少及本港豪宅市道放緩，下調新地2013至2015財年盈利預測1%至5%，分別至每股7.63元、8.5元及9.23元。但予新地「增持」評級，目標價為146元。

美銀美林：派息將按年持平

美銀美林的研究報告亦預期，受去年度基數較高及期內缺乏大型項目入帳影響，新地2013年度純利料按年減14%至185億元，本港業務盈利更會大跌49%至64億元，但料派息將按年持平於每股3.35元。該行又認為，新地在投得上海徐家匯項目後，可能會加快推售新盤或出售投資物業，以增加現金流入，及維持2015年度資產負債比率低於20%。新地去年底淨資產負債率為16.5%。該行預期，即使新地需為徐家匯項目即時支付138億元，對截至6月底淨資產負債率亦只會微升4個百分點。

中石油泰州合資項目或擱置

■中石油的泰州合資項目或擱置。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）據《路透社》引述消息指，由於中石油（0857）高層被調查，失去政治支持，加上受當地居民反對，蜆殼公司、中石油及卡塔爾石油價值83億英鎊的泰州市煉油化工廠項目或面臨告吹。同時，有內地媒體報道指，中油燃氣（0603）與中石油全資附屬成立的中油中泰之前任董事長蘇士峰被相關部門帶走調查，但中油燃氣昨澄清，蘇士峰退休生活一切正常，公司確認有關報道與事實不符。

消息令中石油昨日跌0.23元或2.6%，收報8.6元。而中油燃氣於昨早曾停牌，下午恢復交易，收報1.07元，無起跌，但過去一個月累計跌逾25%。

據了解，中石油、蜆殼及卡塔爾石油原計劃聯手在泰州修建冶煉和石油化工廠，預計將年產2,000萬噸原油和120萬噸乙烯，惟現時工程因地方上的反對，以及政治原因而被逼停止。消息指出，蜆殼仍然在計劃該項目，但中方已確認取消。有報道又引述另一名接近中石油人士指出，項目起初是地方官員希望晉升而推出的，現在中石油高層被調查，項目沒有人跟進，或會永久終止。

中油燃氣：蘇士峰無被查

至於昨日早上曾宣布其股份及2018年優先票據（5931）停牌的中油燃氣，據《21世紀財經》引述消息人士稱，原中石油管道局局長、黨委書記，中油中泰燃氣董事長蘇士峰已被相關部門帶走。但中油燃氣及後澄清，經查證後，蘇士峰的退休生活一切正常，公司確認有關報道與事實不符。公告並稱，董事局進一步重申公司及其附屬公司從事的天然氣業務繼續健康穩步發展。