

天璽加價加推 一周累加17%

Austin 累收千票 超額登記4.4倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)掀起豪宅劈價戰的九龍站天璽見好就收,發展商新鴻基地產昨宣布再加價加推40伙,亦同時把另外26伙提價,加幅由5%至9.1%,短短一周累加幅達17%至26%,貼近二手價。至於會德豐地產及新世界合作的柯士甸站The Austin昨日繼續收票,消息指,自上周六起計已累收逾千票,以本周六發售185伙計,超額登記4.4倍。

根據一手住宅銷售網頁顯示,天璽昨日加價加推的40伙,分布第20座第2區中低層、第21座第3區高層及第21座第5區的中高層,實用面積由435方呎至1,202方呎,扣除新地會、不用二按及提前150天成交合計可獲14%折扣優惠計,折實後售價由1,352.8萬元至3,357萬元。

天璽部分單位限售港人

據了解,上述天璽加推單位將於本周五以抽籤形式推售,其中34伙限定售予持有香港永久身份證的居民。市場消息又指,由於天璽早前已累收2,000票,如今再加價加推,不少客源是來自早前已入票的向隅客。

由於市場聚焦九龍站兩大新盤,加上自身單位銀碼伙逾億元,嘉華昨日推售的香港仔深灣9號4伙頂層複式及花園

洋房整日未錄成交。

深灣9號首日無成交

嘉華國際營業部副總經理顏鳳凰昨表示,深灣9號自上周公布價單以來,共獲逾100組客參觀現樓,當中10組客正密切洽談中,期望短期內有回覆,參觀者中70%為香港人、主要來自南區、半山及深灣9號的住客,30%為內地客,當中有裝修的10號屋都受歡迎。

深灣9號昨日推售的4伙,包括第1座33及35樓A複式戶、第8座33及35樓A複式戶、第8及11號花園洋房,實用面積由2,447方呎至3,622方呎,售價由1.2億元至2.61億元,發展商向香港永久居民送全部印花稅(最多為8.5%)及向境外買家送一半印花稅(最多為11.5%),變相減價8.5%至11.5%推售。



天璽昨日加價加推40伙。

資料圖片

昇柏山現金回贈去貨

其他新盤方面,長實於荃灣昇柏山日前公布新優惠加快清貨,若於明年6月30日或之前付清樓價,可額外獲得一筆過的現金回贈,涉及實際成交價3.75%,發展商前日已經上載修訂價單至一手銷售網及樓盤網頁,新優惠將從本周四起正式生效。綜合市場消息及一手住宅銷售網頁顯示,元朗RESIDENCE 譽88及漆柏昨各沽出1伙。而沙田漆岸8號則售出2伙。

西半山嘉和苑劈價250萬



加州花園有雙號屋業主剛滿2年SSD限售期,即減價140萬元沽出物業。

資料圖片

玉蘭徑雙號屋,實用面積1,198方呎,連特大花園,9月租客約滿遷出,業主以1,100萬元放盤,見多個豪宅新盤減價促銷,加上物業剛過2年SSD限售期,轉手無需付稅,於是減價140萬元(減幅13%)至960萬元成功將單位沽出,折合呎價8,013元。按原業主2011年10月以750萬元購入價計,單位升值28%。

其他大幅減價個案方面,世紀21北山山地段嚴智賢表示,大坑禮賢樓中層D室,實用面積270方呎,1房隔間,原業主降價70萬元至360萬元(減幅16%)沽出單位,新買家為區外投資客,見價格吸引購入作收租用途,月租可達12,000元,回報4厘。原業主於1994年1月以123.8萬元購入作自住用途,物業升值1.9倍。

在新界區,中原地產黃靜娟表示,該行最新促成將軍澳城中環6座中層H室成交,單位實用面積594方呎,獲買家以592萬元承接,折合實用呎價9,966元。上址8月開價650萬元,惜市況未見好轉,業主日前與買家商議後才以592萬元沽貨,2個月內累減58萬元,減幅約9%。

映灣園低層今年新低

東涌映灣園亦接連出現減價個案,中原地產曹嘉華指,2座高層G室,實用面積809方呎,原叫價650萬元,最終減至620萬元沽出,減幅4.6%,實用呎價7664元;1座低層B室,實用面積710方呎,減價50萬元至500萬元沽出,減幅9%,創同類單位今年新低價,實用呎價7,042元。

區內客繳辣稅接天盛苑

祥益地產林家倫表示,日前天水圍居屋天盛苑錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案。成交單位為D座高層7室,實用面積426方呎,以248萬(自由市場價)沽出作自住用途,以實用面積計算平均呎價為5,822元。由於買家手持多於一個物業,因此須繳付「雙倍印花稅」約7.44萬承接單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)一手劈價潮掀動二手業主亦要狠劈才獲承接,西半山嘉和苑及元朗加州花園出現減價逾百萬交易,前者業主更狠劈250萬元(減幅12%)。

美聯物業劉錦梅表示,西半山嘉和苑中層D室,實用面積約為1,267呎。業主最初叫價2,080萬元,最終以1,830萬元連車位沽出,劈價250萬元(減幅12%),實用面積呎價14,444元,由換樓承接。原業主於2006年5月以810萬元購入上述物業連車位,是次轉售帳面獲利1,020萬元,物業升值1.26倍。

加州花園破2個月悶局

另一邊廂,元朗加州花園打破悶局,錄2個月來首宗買賣。中原豪宅STATELYHOME譚永康表示,單位為

投資市場疲弱 大額成交跌近四成

香港文匯報訊 世邦理仕香港昨日出版投資市場報告指出,本港今年第三季物業成交放緩,其中一千萬美元以上的物業交易成交創新低,按年下跌近四成,預料物業價格繼續下調。

香港投資物業資深董事廖希聖表示,市場成交將持續放緩,第四季將繼續由小型物業作主導,「我們可能會看到愈來愈多買家願意減價以吸引買家。」對於整幢或大手物業的買賣,他仍然樂觀,主因為該類物業屬高回報產品,加上市場缺乏供應,故不太會出現減價情況。

報告反映,一千萬美元以上的物業交易成交創新低,較上一季下跌20%,按年則下跌38%,全因政府推行的「雙辣招」加上投資者預期價格將有調整所致。買家投資意慾近年一直處於低水平,除非價格回落,否則投資活動將持續疲弱。

本地小投資者主導

市場大部分成交由小型零售舖面及一些分層高層帶動,當中以本地小投資者為主,愈來愈多買家期待物業市場出現價格調整。而小型物業業主往往採取短線投資策略,故承受更大的「去貨」壓力租金或物業價值接近零變動,故全線物業的投資回報均沒有增長。

胡應湘：辣招應只針對炒家



胡應湘批評,港府若不撤銷樓市辣招,地產商難以生存。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)合和實業(0054)主席胡應湘昨出席股東會後批評,港府若不撤銷樓市辣招,地產商難以生存。他強調,政府如果擔心樓市有炒風,應該針對炒家利潤增加稅務,不應「一竹篙打一船人」。

對於近日有豪宅新盤減價,他認為是以貨尾為主,對解決本港住屋問題沒有幫助,政府應在土地政策方面深思熟慮,平衡保育及適合本港住屋需求去興建房屋。至於面對外圍可能加息,胡應湘回應指,由於金管局限制銀行按揭成數,相信即使美國加息本港仍會維持穩定,但供樓人士負擔將會加重。

香港不能忽視滬自貿區

此外,胡應湘又指出,香港不能忽視上海自貿區,當內地法律系統於10年至20年後進一步完善的話,香港未必再有力與內地競爭。他認為,香港要進一步發展,要加強與內地聯繫,同時亦要思考在金融及旅遊相關設施是否足夠。若情況許可,本地商舖租金亦應降低。

豐樂園命運周五揭盅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會本周五將有多項重要規劃項目進入審議程序,其中6度延期審議的長實元朗豐樂園項目,將正式「上會」等待城規會決定。由於有份參與項目的世界自然基金會香港分會(WWF)擱置與長實的合作,加上項目涉及複雜的保育濕地問題,以及至今收到約726份公眾意見均以反對居多,預料項目成功開關機會不高。

長實逾20年闖關不成

據了解,豐樂園的發展歷史長達20年以上,1992年、1993年、1994年都曾申請規劃許可,但全部申請被拒,其後1999年12月放棄申請上訴,之後相隔12年,長實於2011年8月再入申請,計劃興建19座15至19層高住宅大廈,涉1,958伙,2005年更夥拍WWF處理地盤上的保育工作以增加勝算,可惜保育問題仍備受爭議,發展商一直申請延期審議至今。

另外,房屋署計劃在西九龍填海區第6號「綜合發展區」地盤上興建5座37至39層高公屋,提供2,798個單位,亦於周五交由城規會審議。據悉,地盤面積約4.49公頃,撤除公共休憩用地、公共運輸交匯處(露天部分)及廣深港高速鐵路通風樓等,用作住宅發展用地佔2.59公頃,預計可容納8,626人。

美利大廈估值 美聯維持30億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)招標期長達4個月的中環美利大廈地盤將於本周五截標。美聯測量師行董事林子彬表示,儘管近期地價低迷,但仍維持該酒店地皮估值在30億元,每呎地價9,229元。

林子彬解釋,近期地價低迷,但酒店屬商業用途,與地價不斷回落的住宅地不同,加上美利大廈具一定名氣,相信對有營運酒店經驗的發展商會具有吸引力,故維持地皮估值。

本財年唯一純酒店地

據了解,美利大廈地盤是本財年賣地計劃中唯一純酒店地,原為政府辦公室,於1969年落成,由於涉及保育,現有建築物不能拆卸,日後發展商將要保留大廈外觀。大廈地盤面積68,136方呎,可建非住宅樓面325,073方呎,綜合業界資訊,對地皮估值分歧頗大,由19.5億至32.5億元,每呎地價介乎6,000元至1萬元。

一太：滬甲廈租金續走低

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報導)第一太平戴維斯日前發表報告指出,儘管今年第三季沒有新增供應入市,上海甲級寫字樓市場的租金仍下挫0.3%,並預期受空置率上升影響,租金水平直至明年仍然持續走低。

全市空置率5.2%

報告指出,上海甲級寫字樓市場第三季度沒有新增供應入市,第三季度淨吸納量亦僅為7,089平方米。截至前三季度,市場累計新增供應176,400平方米,上海甲級寫字樓存量約510萬平方米。由於新項目持續錄得新租戶入駐,令空置率下降0.2個百分點至5.2%,惟租金在第三季度下跌0.3%至8.41元(人民幣)/平方米/天。

該行又預計,第四季上海將有三個甲級寫字樓項目入市,為市場帶來234,000平方米新增供應,全年供應將達410,800平方米,與去年持平。

該行中國區市場研究部主管簡可分析稱,宏觀經濟走勢趨緩,公司擴張辦公空間意願較弱,多以續租為主,且亦有公司考慮遷至次中心區域寫字樓,預計年底上海甲級寫字樓空置率將有所上升,但仍將維持在10%以內,不過將帶動租金走低。

樓市速遞

永利200車位標售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由一名獨立投資者持有的柴灣柴灣道永利中心200個車位公開招標出售,意向價9,000萬元,即每個車位市價45萬元。

1994年買入此批車位,包括二樓13-31號、三樓1-54號、四樓1-54號及五樓1-56號,目前由帝豪停車場公司營運,淨月租28萬元。而此物業可以公司股權轉讓形式出售,買家購入車位後亦可分拆出售,增加投資吸引力,而截標日期為11月28日。

傲雲軒3房減租7000

香港文匯報訊 世紀21北山山地段彭志偉表示,天后傲雲軒高層B室,實用面積876方呎,3房間隔,望煙花景。業主於2012年5月以1,568萬元購入上址作長線投資,

單位放租近一年,但未獲承租,最終業主減價吸客,租金由原先叫價月租52,000元,大幅下調至45,000元後獲用家承接,屬市價,平均實用面積呎租51.3元。

振邦工廈990萬易手

香港文匯報訊 自政府公佈「起動九龍東」計劃以來,吸引投資者用家購置觀塘具潛力的商廈及工廈。萊斯物業陳凌英表示,目前為一投資客物色觀塘偉業振邦工業大廈6樓全層,單位面積3,300方呎,成交金額990萬元,平均呎價3,000元。原業主帳面獲利850萬元,升值超過6倍。該投資者表示購入該單位作自用投資。



振邦工業大廈

陳凌英續稱,對於該區工商投資前景十分樂觀,觀塘區已逐漸轉型為工商綜合區,更受惠啟德郵輪碼頭效應,未來有沙中線地鐵站出口在該區,投資價值大提升。

證券代碼：900949 證券簡稱：東電B 公告編號：臨2013-052

浙江東南發電股份有限公司關於公司股票連續停牌的第四次提示性公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遗漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

特別提示:

為確保現金選擇權和本次換股吸收合併順利實施,本公司股票將自2013年10月23日(即最後交易日之日下一交易日)起連續停牌,直至完成終止上市手續,實施換股吸收合併後,轉換成浙江浙能電力股份有限公司(以下簡稱「浙能電力」)A股股份在上海證券交易所上市及掛牌交易。2013年10月22日為本公司股票最後一個交易日,敬請廣大投資者注意。

鑒於浙江浙能電力股份有限公司換股吸收合併浙江東南發電股份有限公司(以下簡稱「本公司」)事宜已獲中國證券監督管理委員會核准,本公司將將手續實施換股吸收合併。

本公司已發佈了《關於浙江浙能電力股份有限公司換股吸收合併浙江東南發電股份有限公司現金選擇權實施公告》,將通過過戶申報的方式向現金選擇權目標股東提供現金選擇權。現金選擇權目標股東指東南發電除以下股東以外的,截至現金選擇權登記日收市後仍持有東南發電B股股票的全體股東:(1)浙能電力;(2)已承諾放棄行使現金選擇權的華能集團、八達股份、浙電置業、浙江電力物資和香港興源;以及(3)持有存在權利限制的股票且在現金選擇權登記日尚未解除權利限制的股東。本次現金選擇權實施的登記日期為2013年10月25日(即最後交易日之日下一交易日),現金選擇權申報日期為2013年10月28日。投資者欲了解本次現金選擇權實施的詳情,應閱讀本公司於2013年10月17日刊登在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)的《關於浙江浙能電力股份有限公司換股吸收合併浙江東南發電股份有限公司現金選擇權實施公告》全文及相關文件,並及時關注本公司刊登的相關公告。

為確保現金選擇權和本次換股吸收合併順利實施,本公司股票將自2013年10月23日開始連續停牌,不再交易,直至完成終止上市手續。2013年10月22日為本公司股票最後一個交易日。此後本公司股票將進入現金選擇權申報、行權清算交割階段。現金選擇權實施完畢後,本公司將按法律法規以及上海證券交易所的相關規定和程序辦理本公司退市手續及實施換股。敬請廣大投資者留意相關公告。

本次現金選擇權實施完畢後,中國證券登記結算有限責任公司上海分公司(以下簡稱「中證登上海分公司」)將組織各證券公司,為有指定結算的C1賬戶投資者(投資者所持B股證券賬戶以C1開頭,且該B股證券賬戶指定結算在一家境內證券公司)辦理A、B股證券賬戶關聯關係集中申報。對於未建立A、B股證券賬戶關聯關係的C1賬戶投資者及東南發電所有C90及C99賬戶投資者(即東南發電B股境外個人投資者及境外機構投資者,所持B股證券賬戶分別以C90及C99開頭),以上投資者將由中證登上海分公司統一配設A股證券賬戶,以供投資者後續維持浙能電力A股及分紅之用。本次換股完成後,C1賬戶投資者將通過其A股普通證券賬戶(完成A、B股證券賬戶關聯關係申報的投資者)或配設的A股證券賬戶(未完成A、B股證券賬戶關聯關係申報的投資者)交易浙能電力A股,並以人民幣進行資金結算。C90及C99賬戶投資者將通過配設的A股證券賬戶維持浙能電力A股,交易資金最終以美元進行結算。涉及A、B股證券賬戶關聯關係申報,以及各類投資者特殊A股證券賬戶初始登記、交易、清算交收、資金劃付等各項操作的初步方案已在公司2013年5月8日公告的《浙江浙能電力股份有限公司換股吸收合併浙江東南發電股份有限公司並在上市證券交易所上市A、B股證券賬戶轉換業務操作指引(草案)》及《浙江浙能電力股份有限公司換股吸收合併浙江東南發電股份有限公司並在上市證券交易所上市A、B股證券賬戶轉換業務操作指引(草案)》中做了描述。公司將於近期對部分操作與相關監管及執行機構做進一步確認後,及時公告正式版本操作指引,特提醒投資者予以關注。

特此公告。

浙江東南發電股份有限公司董事會
2013年10月22日