

尚悅月底入伙 同區租盤受壓

香港文匯報訊 元朗大型屋苑尚悅預計將於本月底入伙，由於屋苑擁有大型會所，加上交通方便，令不少租客及用家趨之若鶩。隨着入伙期將至，不少業主已將單位推出市場放租，租金更較區內其它大型屋苑相宜，甚至與舊式單幢洋樓租金相若，吸引力大，至今連錄約40宗預租個案。

中原地產蔡世鵬表示，尚悅最新錄得13座中層F室之租務成交，單位實用面積356方呎，兩房間隔，原本叫租每月9,500元，日前減至8,100元租出，減幅近15%，折合平均實用呎租22.8元。按買入價約351萬元計，上址租金回報率約2.8厘。

蔡世鵬指，現時尚悅約有150個待租盤，兩房單位月租叫價約8500元起，三房套房單位月租約1.6萬元起，預計屋苑收樓後租盤供應將會增至數百個，租金將有下調空間，料對租務成交帶來幫助，刺激租務成交量。

租金下行 全年累跌0.7%

事實上，租盤需求持續，50屋苑租賃創新高。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，聖誕月二手市場則租買兩開，綜合該行數據，上月全港50個指標屋苑僅錄810宗租賃成交，較11月份的826宗減少2%，數字不僅連跌5個月外，單月租賃成交量更創下近10個月新低；屋苑租金則按月再跌0.1%，令平均建呎租下滑至25.24元水平，按全年計，整體租金則下跌0.7%，連升4年後終於首度錄得下跌。

新界區二手租賃最為淡靜，該區21個指標屋苑上月僅錄297宗租賃個案，較11月的329宗減少10%；九龍區20個指標屋苑上月亦僅錄338宗租賃成交，按月減少5%；反觀，港島區9個指標屋苑上月錄得175宗租賃個案，則較11月的141宗倒增24%，成為靜市奇蹟。

租金走勢方面，九龍區屋苑租金跌幅稍大，21個屋苑上月加權平均成交呎租報25.22元，按月跌0.2%；港島區9個指標屋苑的租金，則按月下跌0.1%至每方呎28.96元；至於新界區，20個屋苑租金按月亦跌0.1%至平均每方呎20.22元。

周滿傑預期，今年首季將有兩、三個大型項目入伙，由於數量多達數千伙，新舊租盤競爭將更加激烈，租金有機會加速下跌，估計首季完結前整體住宅租金將下調3%至5%。

業主轉租客 映灣園呎租22

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 昨日出爐的《施政報告》未有為樓市「加辣」或「減辣」，強調繼續增加供應方面，並表明將致力發展大嶼山，為區內樓市增添動力，有區內客早前沽出東涌物業後，再購入同區新盤一個三房戶，昨日又以20,500元承租映灣園套3房戶。

美聯田國輝表示，新《施政報告》強調將致力發展大嶼山，為區內樓市增添動力，業主信心加強下，樓價料有支持。一名區內客早前沽出東涌物業後，再購入同區新盤，昨日又以20,500元承租映灣園套3房戶，於入伙前暫住。單位為11座中層H室套3房戶，實用面積927方呎，望機場海景，以20,500元租出，實用呎租22.1元。業主於2005年1月以409萬元購入物業，租金回報率達6厘。

同時，同屋苑亦錄得低層戶成交。中原曹嘉華表示，6座低層C室，實用面積560方呎，業主原先開價435萬元，最終減價10萬元，以425萬元沽出，實用呎價7,589元。原業主於2011年6月以358萬元購入單位，持貨2年多獲利67萬元，升值19%。

海怡半島543呎578萬

另一方面，美聯葉志偉表示，《施政報告》指會放寬薄扶林南的限制，並重建華富邨，預期周邊區域樓市潛力看俏。其中鴨洲海怡半島33A座中層B室，實用面積543方呎，獲投資客以578萬元承接，實呎價10,645元。原業主1995年3月以約341萬元入市，升值約七成。

同一時間，同屋苑25座低層H室，實用面積724方呎，獲投資客以820萬元承接，實呎價11,326元。原業主於2007年12月以572萬元購入物業，轉售升值43%。

黃埔花園低層減62萬

此外，代理普遍認為一手供應持續增加及發展商繼續貼市推盤下，二手市場成交量會繼續積弱，減價應繼續盛行。利嘉閣余美寶指，九龍藍籌屋苑紅磡黃埔花園10期5座低層C室，減價62萬元以1,138萬元易手，實用面積909方呎，呎價約12,519元。中原陳燮佳亦表示，粉嶺置福園豪峰嶺2座高層A室，實用面積927方呎，業主開價738萬元，經議價後連車位以660萬元易手，平均呎價7,120元，共減78萬元或10.6%。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 **灣仔 · 比華利酒店**
日租450元起 日租750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

WIS 華之傑移民顧問
(36年老字號)

聖基茨公民護照 (不必面試) 剛比亞永久居留證 (七天出證)
多美尼克公民護照 (全家可獲護照) 香港投資移民 (條件寬鬆)
多美尼克公民護照 (總費用較低) 菲律賓居留證 (可申請香港投資移民)

並代辦上述各國護照及居留證續期及更換

香港：(852) 2542 0833 香港中環龍花園18號
廣州：(020) 3810 6080 嘉寶商業大廈16樓1603-5室
重慶：(023) 6773 7873 網址：wallsthk.com

24小時諮詢熱線：15014185550

申請酒牌續期公告
Erawan Thai

現特通告：李嘉儀其地址為新界元朗錦頭楊屋村91A振聲花園B座2樓，現向酒牌局申請位於香港離島大嶼山赤離角第一地段825號餘段航天城Nine Eagles高爾夫球會會所B地下(部份)Erawan Thai的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年1月16日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Erawan Thai
Notice is hereby given that OONSUP CHARUWAN of 2/F, Block B, Chun Shing Villa, 91A Yeung Uk Tsuen, Au Tau, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Erawan Thai at Clubhouse B of Nine Eagles Golf Course, G/F (Portion) of SkyCity, Lot No. 825RP of Chek Lap Kok Lot No.1, Lantau Island, Hong Kong with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road, Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 16th January 2014

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手
www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4877
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4877

施政報告不加辣 新盤繼續熱銷 星灣3小時沽清176伙



■現住觀塘的王先生：「目前香港樓價已平了」，計劃以400萬元買星灣2房戶自住。記者梁悅琴攝

■現住沙田區的陳太：第二次入票星灣，計劃買入單位自住；香港住宅需求強勁，不擔心樓價跌。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新一份施政報告不撤招增供應，以送稅等優惠促銷的新盤持續刺激買家入市意慾，恒基地產、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣次批176伙昨午揀樓，成為施政報告後首個發售新盤。市場反應持續良好，截至昨晚8時15分沽清，前後銷售時間短短3小時。發展商昨晚隨即加推202伙，售價由532.8萬元至2,066.4萬元，將於周日開賣其中192伙。

恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，施政報告提出私樓每年有萬多個供應，亦是過去10年的平均數，相信市場可消化。他又指政府是考慮到因應需求而增加供應，是合理的計劃，料需求及供應平衡下，未來樓價平穩發展。

林達民：施政報告合理

林達民稱，作為發展商亦不希望樓價大上落落，若地價因供應增加下調，發展商的士地成本減輕，樓宇亦可以平買平賣。至於施政報告提出增加公屋及居屋供應60%，他稱，此舉可以令社會各項結構都有一個市場，政府應考慮到社會需要作出配合，以往公屋、居屋與私樓的單位類別對其影響不會好大，相信不會造成惡性競爭。

對於昨日迎海·星灣次批的銷情，他指出，昨日下午5時開始揀樓，首100號籌出席率高，首1小時已售出88伙，銷情比上周六更快，當中2伙相連特色戶已於首小時內沽出，分別為第19座28樓A室，實用面積1,380方呎，售價1,943.8萬元，及第19座27樓A室，實用面積1,378方呎，售價1,931.2萬元。此外，亦有不少是向隅客，並有1客買入2伙，售價處於高峰期時有約1,200至1,300人在場，反映市民好鍾意買樓。迎海·星灣昨

晚推售的176伙，實用面積由481至1378方呎，售價由516.6萬至1,943.8萬元，呎價由10,451至14,809元，發展商提供的即供付款、額外優惠及稅務等最高達16%折扣優惠。

加推相連特色戶應市

林達民又稱，基於市場對相連特色戶有需求，因此昨晚加推第三批價單亦包括此類單位。

美聯物業董事及營運總監布少明表示，迎海·星灣昨晚推出之一房至兩房細單位佔逾百伙，當中門檻較低之山景戶對市場吸引力極大，亦不乏向海之優質貨，故吸引到大批外區客，其所佔比重更有40%，較首批之30%明顯上升。布少明稱，有一組客連環購入此盤兩個單位自用，涉及1個兩房戶及1個三房戶，資金約1,600萬元。

買家4540萬購高士台2伙

其他新盤方面，一手住宅物業銷售資訊網顯示，大埔海鑽·天賦海灣昨日以4,081.5萬元沽出3座9樓B室；西營盤高士台昨亦沽出2伙，為一買家大手購入1座19樓B室及C室，涉資4,540.7萬元；北角DIVA亦沽出1伙。

淡馬錫37.6億奪觀塘商地



■淡馬錫旗下豐樹產業繼去年5月投得青衣物流地後，再次成功中標觀塘商業地。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 新加坡主權基金淡馬錫昨日以37.6億元中標觀塘商業地，計及最高樓面面積66萬方呎呎，折合呎價5,708元，高出市場預期上限約8%，刷新東九龍商業

地呎價新高，並高於去年年底太古地產投得同類禁拆售的九龍灣商業地(呎價4,753元)20%。

呎價5708元 高預期8%

地總署昨公布觀塘商業地及火炭住宅地皮的招標結果，兩地分別以37.69億元及2.101億元批出，總地價39.791億元。該署昨日指，兩幅用地的批租期為50年，當中觀塘內地段第761號的商業用地，以37.69億元批予新加坡主權基金淡馬錫的全資子公司豐樹產業旗下Sunstone KB (HK-SAR) Limited。翻查資料，豐樹產業是繼去年5月以近17億元、高市場估

值近5成下投得青衣物流地後，再次以高價在香港買地。

事實上，該地市場估值只是介乎26.41億元至35億元，樓面地價約4,000元至5,300元，現時成交價若計及最高樓面面積66萬方呎，折合呎價高達5,708元，高出市場預期上限約8%。同時，自政府於2011年提出「起動九龍東」後，「牛仔褲大王」劉漢松於2012年11月以每呎樓面地價5,458元投得九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界商賣地，但是次觀塘商業地呎價高出近半成。

美聯測量師行董事林子彬表示，雖然項目存在禁拆售條款，但仍獲不俗

的入標反應，並獲新高價購入，顯示發展商及外資均看好東九龍及啟德發展區一帶日後的發展前景。

樂林路住宅地2.1億批出

至於另一幅位於火炭樂林路的沙田市地段第603號的住宅用地，則以2.101億元批予Eltara Limited，母公司為AG Acquisition O (BVI) Limited，即是國際另類投資基金管理公司安祖高頓旗下的安祖高頓亞洲。計及最高樓面面積約2.7萬方呎，折合呎價7,811元，較市場估值上限為8,200元為低，估計將可發展為低密度分層豪宅及部分洋房。

泓富尋內房項目投資

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 泓富產業信託(0808)主席趙國雄昨透露，泓富正與內地房地產商洽談投資項目，內房企業有部分手持優良收租物業，建議香港政府應用接近祖國優勢，引進內房企業來港發展房託基金市場。

股東通過收購創業街9號

他指出，目前新加坡交易所為房託基金提供多項稅務優惠，反觀香港未有積極在此方面提供優惠，本港可考慮提供稅務優惠，簡化及加速審批程序，以提升本港房託基金市場發展潛力。

泓富早前宣布以10.1億元向和黃收購觀塘創業街9號全部權益，並於昨日的股東特別大會上獲94%股東通過。他指出，收購將可提升集團回報，公布收購項目將可提升每基金分派單位由0.0744元至0.0755元。問及有否憂慮收購對負債比率帶來壓力，他指，目前負債仍屬低水平，是次收購將全數利用銀行借貸支付，利息方面固定，相信項目今年加租機會頗大，集團未來仍有空間進行其他收購。

根據通告，泓富通過收購後負債比率將由20.9%升至29.4%。他指集團將積極洽談收購，相信今年派息比率可增加。

身兼長實集團(0001)執行董事趙國雄表示，日出康

城III期繳交天仍有待港鐵申請售樓紙，預期難以趕及在農曆年前獲批，因項目涉GIC用地，故審批程序較繁複。問及是否因此對今年銷售目標有壓力，他坦言雖然「誠哥(長實主席李嘉誠)」早前提及今年銷售目標要追回成績，但他相信香港人「鍾意買樓」，故對銷售目標無太大壓力。

日出康城III料短期難售

對於施政報告持續辣招，他對此表示並不失望，辣招主要針對需求管理，政府辣招有助樓市平穩發展，長遠對本港經濟帶來穩定，發展商並不着重撤招，反而更着重經濟基調平穩。

被問及集團投地計劃，他指出，集團對大型項目把握較大，因這些項目可降低發展成本。對政府近期推地項目，屬中小型項目，故較適合中小型發展商，但集團未來仍會積極投地。

穗廣鋼新城推5地 總起始價155億

香港文匯報訊 (記者 古寧 廣州報道) 進入2014年，廣州再度開闢賣地。廣州至今最大規模的舊改項目廣鋼新城於日前正式掛牌出讓，首批5幅商住用地總起始價高達155億(人民幣，下同)，成為繼2009年的廣州亞運城後，起拍總價最高的住宅地塊。

每平方米或叫價2萬

方圓地產首席分析師鄧浩志初步評估表示，該地塊預計能拍到2萬元/平方米。而以此計算，再考慮到限最高地價的因素，5地總成交價最後可能會突破200億元。

掛牌文件顯示，是次出讓涉及荔灣區芳村大道南以西鶴洞路以南的兩宗居住用地和兩宗商住綜合用地，總用地面積28萬平方米，總建築面積120.5萬平方米，起始樓面地價為13,000元/平方米，總起拍價155億元。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司
重大事項進展暨繼續停牌公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏，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。

本公司正在籌劃重大事項，本公司股票已於2013年12月5日起停牌。該事項主要涉及及公司擬非公開發行股份向控股股東上海金橋(集團)有限公司購買其持有的上海金橋出口加工區聯合發展有限公司(以下簡稱「金橋聯合公司」)39.60%的股權，並籌集資金，以提升公司資產實力，增強公司核心競爭力，促進公司長期持續發展。本公司現持有金橋聯合公司60.40%的股權。

自公司股票停牌後，公司與相關各方積極開展有關各項工作。目前，中介機構的盡職調查、審計與評估等工作正在進行中，上述事項尚需與相關機構作進一步溝通與論證，尚存在重大不確定性，為防止由此而引發本公司股價異常波動，維護投資者利益，經申請，本公司股票自2014年1月16日起繼續停牌。本公司將每五個交易日公告一次該事項相關進展情況，待相關事項確定後及時公告復牌。

公司指定信息披露媒體為《上海證券報》、《香港文匯報》和《上海證券交易所網站》(www.sse.com.cn)，有關公司的信息均以在上述指定媒體刊登的信息為準。敬請廣大投資者關注公司公告，注意投資風險。特此公告。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司董事會
二〇一四年一月十六日

所有土地均採用地價、競配建拆遷安置房的方式出讓。作為廣州中心六區內規模最大之一的舊改項目，廣鋼新城土地出讓受關注是意料之中。在主城區土地資源日益稀缺的廣州，「三舊改造」早已成為盤活存量土地的主要途徑，同時也給開發商機會。根據規劃，到2015年穗將對13,834公頃「三舊」用地實施改造。業界人士表示，2007年富力、合景首試獵德村舊改，2009年保利拿下琶洲村，2010年新鴻基接林和村，2011年富力再獲廣村項目。不過，近兩年廣州城中村改造似乎已趨停滯，複雜的改造難度和龐大的利益牽扯下，推進城中村改造一直是頗具難度的挑戰。



■穗廣鋼新城開闢賣地。