

焯華 999.9 千足金
電子商務



Chancellor Precious Metals Ltd
焯華貴金屬有限公司

價格資料

2014年6月17日

人民幣公斤條現貨金交收價

253.80 (元/克)

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

業務查詢

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

花旗54億買總部 觀塘商廈「雙破頂」

4.6億DSD史上最辣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「起動九龍東」概念持續醞釀，實力雄厚的財團無懼「雙辣稅」，大手筆購入全幢商廈駐紮區內。花旗集團宣佈以54.25億元購入觀塘商廈樓花One Bay East，作為該行的香港新總部。該項交易為香港歷來最大宗全幢甲級商廈成交之餘，涉及逾4.6億元雙倍印花稅(DSD)稅款亦刷新本港單一交易紀錄。

花旗集團昨天宣布，以54.25億元購入位於觀塘海濱道83號One Bay East之東座全幢樓花，該廈由會德豐(0020)發展，東座物業樓高21層，樓面面積約為51.2萬方呎，以成交價計算呎價約10,596元。

會德豐One Bay East再刷紀錄

與此同時，該交易涉及之雙倍印花稅(DSD)達成交價8.5%，即逾4.6億元，打破去年由同一項目之西座締造之紀錄，成為去年2月政府「加辣」後，單一交易DSD稅額之冠。

早於去年10月，市場消息指業主以意向價約55億元放售該廈，並一度傳出獲約52億元洽購，及至現在買家身份終曝光。市場消息指，花旗現於港僱員人數接近5,000人，而該行將於2016下半年進駐該新商廈。

花旗集團香港及澳門區行長盧韋柏指，預期剛新購入之商廈將成為該行的全新綜合辦公中心，以整合該行現時分佈於香港及九龍各區的辦公據點。他又指：「項目位處九龍東本港第二個核心商業區的中心地段，此為我們新辦公大樓選址的重點考慮。」

對接連有跨國企業在港大手掃入全幢物業作為總部，會德豐地產主席梁志堅則認為，正反映他們對香港前景深具信心。

翻查資料，該項目的西座早於去年4月，由宏利人壽保險購入全幢，作價約45億元，該項交易在當時成為單一物業成交金額新高之外，交易涉及之DSD高達3.8億元，一度刷新紀錄，備受市場關注。該幢商廈樓高21層，樓面面積51.2萬方呎，樓面呎價為8,789元，並將命名為Manulife Tower。

東西座易手 套現逾99億

One Bay East由兩幢甲級商廈組成，總樓面面積約1,025,000平方呎，物業預期於明年年底落成。連同今次東座成交，兩度合共為發展商會德豐套現99.25億元。

去年加辣 全幢成交減4成

為打過物業炒賣風，港府去年2月將需求管制措施伸延至非住宅物業，大幅增加置業成本，除令炒家頓時絕跡之外，亦令一眾投資者卻步，使去年全幢物業交易數量驟降。翻查市場資料，去年本港錄得約26宗全幢商廈成交，較2012年的43宗銳減約四成，當中成交僅11宗涉及金額逾1億元。

不過「辣招」並未阻止實力雄厚的財團擴展版圖，去年巨額成交中，包括太古組財團以39億元向中信泰富購入鰂魚涌大昌行商業中心，總樓面面積約38.9萬方呎，呎價約10,025元。



▲花旗集團與會德豐簽署One Bay East東座全幢買賣合同。



◀ One Bay East 效果圖。

近期全幢物業成交個案

項目	樓面面積 (萬方呎)	成交價 (億元)	呎價 (元)	成交日期 (年/月)
觀塘One Bay East東座	51.2	54.25	10596	2014/6
觀塘One Bay East西座	51.2	45	8789	2013/4
金鐘美利大廈	*32.5	44	13538	2013/11
鰂魚涌大昌行商業中心	38.9	39	10025	2013/12
旺角亞皆老街113號	34	29	8529	2013/3
九龍灣中國建設銀行中心	40	24.27	6068	2013/7
油麻地九龍行	11.33	16.88	14898	2013/3
灣仔永亨金融中心	9.56	15.8	16527	2013/6
銅鑼灣興發街88號	11	10.93	9936	2013/2
觀塘創業街9號	12	10	8333	2013/12

*可建樓面

資料來源：中原地產、市場資料

製表：蘇洪鏘

四新盤周六對撼搶客



■ GRAND AUSTIN 參觀示範單位反應熱烈。

梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪升溫，荃灣環宇海灣、柯士甸站 GRAND AUSTIN、大埔白石角逸瓏灣

I期及大角咀浪澄灣四大新盤合共642伙齊齊本周末早上推售爭客。GRAND AUSTIN發展商之一會德豐地產常務董事黃光耀表示，「世界盃一晚都有幾場」，多個新盤齊齊推售並無問題，每個樓盤吸納的客源都不同。

環宇4房特色戶1649萬

長實地產投資董事劉啟文昨表示，將於本周末早上推售港鐵荃灣西站環宇海灣第四輪175伙，當中8伙首度推出的4房連天台及平台特色單位「環宇至尊」以抽籤形式推售。長實高級營業經理封海倫表示，此8伙「環宇至尊」實用面積由1,123方呎至1,609

方呎，天台面積由910方呎至1,366方呎，售價由1,958萬元至3,046萬元，計入最高折扣15.75%後，售價由1,649.6萬至2,566.25萬元。

至於其他167伙標準戶亦以抽籤形式。長實地產投資董事郭子威表示，當中第1座6樓B室，實用面積854方呎，以最大折扣15.75%計，折實售價771.1萬元，呎價9,029元，為區內售價最便宜的4房戶。同時，此批單位亦推出最後一批2房戶，以最大15.75%折扣計，2房折實入場558.2萬元。消息指，該盤截至昨晚累收約1,600票。

AUSTIN累收逾1400票

消息指，GRAND AUSTIN至昨晚累收逾1,400票。會德豐地產常務董事黃光耀指出，項目前晚加推70伙，部份單位因應景觀提價1%至2%，市場收票反應熱烈，至前晚累收逾1,100票，內地客及公司客入票比例均佔少於10%。根據價單顯示，GRAND AUSTIN已推出209伙，平均呎價26,733元，而折實平均呎價則為

21,579元。

逸瓏灣浪澄灣再加推

至於信置及嘉華於大埔白石角逸瓏灣I期至昨晚累收逾1,000票，發展商昨以原價加推110伙，包括首度推出4伙地下花園特色戶。此110伙的售價由757.8萬元至4,578萬元，呎價10,811至22,856元，最高折扣優惠19.25%，折實售價611.92萬至3,696.73萬元，實呎價由8,730至18,456元。連同首批合共220伙於本周末早上於奧海城售樓處推售。

此外，恒隆昨晚亦趁勢加價加推大角咀浪澄灣第7座38個單位，於本周末以抽籤形式推售，其中8伙為來自早前價單單位，折扣優惠由10%至16%不等。另外，30個為新推單位，實用面積由560方呎至863方呎，呎價由約16,900至21,450元，全部有海景，折扣優惠由8%至14%不等，比早前的折扣優惠減少，變相加價。

一手成交方面，浪澄灣、蔚漣、迎海及晉嶺各售1伙，環宇海灣、及觀月、樺峯各售2伙。

半年未必可錄得1,000宗水平，並且是自2008年下半年以來的低位。一手私樓註冊金額則錄得約81億元，分別較去年上半年約180億元及下半年的約217億元低出約55%及63%，相信與今年上半年九龍區欠缺大型新盤所致。

至於二手市場方面，九龍區二手住宅註冊量錄得約6,151宗，估計上半年可望與去年下半年看齊，註冊金額則錄得約299億元。

施永青：樓市好轉「一時現象」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近樓市有好轉跡象，一二手價量都有所回升，中原地產創辦人之一施永青對此形容為「只是一時的現象」，因為在外圍利淡因素、辣招影響下，大市向下調整的方向不會改變，最近一二手銷情好轉，主要是積累的購買力入市，加上早前雙倍印花稅修訂換樓期限，令不少換樓人士放心買樓。對於坊間認為樓市「已見底」的說法，他直言：「言之尚早」。

稱政府撤招未是時候

施永青表示，雖然最近市交投上升，但仍遠較辣招前為少，只要辣招一日未撤，交投要大幅回升亦甚其難度。但對於何時撤招，他指出現時樓價相比近年高位仍只下跌約4%，相信政府要等待樓價下跌15%至20%，才會撤招，而目前未是時候。

他亦提到內地樓市，指內地經濟發展至今，有多項問題急需解決，首先環境污染問題，其次貧富懸殊的問題，第三是現時的官僚系統無法支持龐大的經濟體系，相信內地就這三方面必須作出改革，而改革過程中難免有陣痛，「某類時刻會出令人擔憂景象」，本港經濟在其影響下，樓市亦不會出現「牛市」，預測這段「陣痛期」至少要兩年至三年。

研究中心倡綠色規劃

作為大舜政策研究中心智囊團成員施永青，該中心昨日舉行研究發布會時，亦提到現時香港補地價方式的不足，批評政府計算方式「死板」，只用同區最新樓價作計算基礎，導致與發展就補地價協商時往往無法有共識，多幅土地亦因此無法動工發展。他建議業界應研究一套新的「演進中的估價模式」，將政策等影響亦計算其補地價內，供政府採用。大舜政策研究中心最近進行全港規劃性研究，並提出一個新的規模模式：「五湖四軸六林」。主席何鍾泰表示，五湖主要推動綠色城市規劃，探索具潛力發展為海濱社區的位置；四軸可確立城市規劃藍圖，並循主要幹道軸線為導向的區域規劃概念，以連接現有市中心和城市樞紐；六林可助持續發展，希望增加郊野公園的前提下增加其使用價值。

何鍾泰批評，香港十多年來規劃停滯不前，並無前瞻性的長遠規劃，所以半年前開展研究，目前已完成首階段。下一步會探索發展個別海濱社區與相關浮動建築；提升現有的郊野公園作為城市之肺，並探索可否利用部分周邊綠化帶依山發展低密度建築，並循主要幹道軸線為導向的連廊式功能區域發展，又會研究如何將廢棄農業用地與工業遺址改建城中村。



■左起：中原地產創辦人施永青、大舜政策研究中心主席何鍾泰及建築師何智榮。

顏倫樂 攝

昇悅居兩房破頂價730萬售

香港文匯報訊 長沙灣昇悅居2座高層A室新近以730萬元成交，實用呎價14,175元，創屋苑同類單位造價及呎價新高。

香港置業鍾嘉欣表示，長沙灣昇悅居2座高層A室，實用面積515方呎，兩房間隔，以730萬元成交，呎價14,175元，創屋苑同類單位造價及呎價新高。買家為一名公司投資客，同類單位市值月租19,000元，租金回報率約3.1厘。原業主2004年9月以265萬元購入，升值1.8倍。

另一邊廂，中原地產歐陽振邦表示，長沙灣昇悅居本月終破蛋錄交投，成交為1座高層A室，實用面積839方呎，附設321呎平台，為屋苑平台特色戶，採三房套房間隔，另設工人套房，以1250萬元成交，折合呎價14,899元。原業主於2010年7月以1,370.9萬元入市上址，賬面蝕讓120.9萬元離場。



中國雙喜之特約文匯財經

—— 双喜·邮喜 ——

中国喜 传天下



双喜文化傳播