

三新盤截飛

天晉最多票



■天晉 IIIA 連日來吸引不少市民參觀示範單位。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)發展商送優惠變相減價谷新盤銷量，誘發購買力，令新盤再掀入票熱。將軍澳天晉 IIIA 首批 192 伙、九龍站君臨天下新貨 48 伙及長沙灣曉盈首批 38 伙同於昨晚截票，市場消息指出，三盤分別超額登記 27.6 倍、86.5 倍及 1.63 倍。

天晉收票逾 5500 張

消息指，天晉 IIIA 昨單日獲約 1,000 票登記，累收逾 5,500 票，超額登記 27.6 倍。新地副董事總經理雷霆昨表示，天晉 IIIA 今次限制每名買家的入票數目及揀樓要求，已減少票數水份。天晉 IIIA 明日推售 192 伙，售價 750 萬元以下的 1 房及 2 房戶佔 62 伙，當中 1 房實用面積 355 方呎至 366 方呎，售價 492.1 萬元至 529.9 萬元，計入發展商提供至少 10.88% 折扣優惠後，折實入場費約 438 萬元，至於 2 房戶實用面積 541 方呎，售價 655.4 萬至 724.3 萬元，折實入場費 584 萬元。此外，3 房戶佔 130 伙，當中大面積 3 房天晉至尊佔 12 伙，實用面積 964 方呎，售價 1,288.2 萬元至 1,346.3 萬元，計入發展商提供至少 11.68% 折扣優惠，折實入場費 1,137.7 萬元。而細面積 3 房戶的實用面積由 846 方呎至 856 方呎，售價由 1,078 萬元至 1,239.5 萬元，折實入場費約 952 萬元。

恒隆亦於明日重推君臨天下 48 伙，由於發展商不設每客入票上限，每票只可買 1 伙，加上此批單位折扣高達 33.5%，吸引不少大手入票。消息指，昨日亦有大手客一次入 20 票及 30 票，最終是次該批單位累收約 4,200 票，超額登記 86.5 倍。

曉盈 38 伙收逾百票

至於恒基地產於今晚推售長沙灣曉盈首批 38 伙，消息指，累收逾 100 票，此批單位全部為 C 及 D 室，為 1 房及 2 房戶，實用面積 295 方呎至 513 方呎，售價由 438.9 萬元至 818.1 萬元，呎價由 12,910 元至 17,668 元。發展商提供即供 80 天成交付款獲 5% 折扣優惠、即供 150 天成交付款獲 4% 折扣優惠，並有 6% 合約價作為印花稅現金回贈。

會德豐高街盤載樓書

此外，會德豐地產昨亦上載西營盤高街 98 號目 KENSINGTON HILL 的售樓書，此樓盤提供 75 伙，主打 2 房及 3 房戶，標準單位實用面積 532 至 865 方呎，2 伙高層特色戶實用面積 1,114 至 1,053 方呎，2 伙複式戶實用面積 2,047 至 2,277 方呎，此盤預計於 2016 年 12 月入伙。

新世界西環盤創優惠

另一邊廂，基於西港島幾年底落成，沿綫項目相繼湧入市場，新世界於西環南里的 EIGHT SOUTH LANE 昨日更新價單 2B，取消剩餘 C 單位的 7.5%「100%從價印花稅津貼」回贈。

有關價單將於下周一生效。該盤已累售 40 伙，平均呎價 20,135 元，套現逾 2.5 億元。

名模傳近億買肆然

據土地註冊處資料顯示，太古地產旗下西半山西摩道 63 號肆然 38 樓，實用面積 2182 方呎，連車位，以 9132.57 萬元成交，實用呎價 41854 元。登記買家為 LIEU MANDY，與本港名模劉碧麗英文姓名相同。

禹洲攻港頭炮 3.7 億買堅道地盤

辣稅付 3453 萬 回報率料達 20%

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 本港地產市場奇貨可居，吸引內房大軍加入戰團搶佔市場。過往主攻京滬和福建房產的禹洲地產 (1628) 昨天宣布以 3.7 億元購入西半山堅道一項物業作重建，被視為集團進軍香港地產市場的頭炮，涉及樓面達 3.3 萬方呎，預計回報率高達 20%。

禹洲地產昨日舉行中期業績記者會，並於同日公布將透過收購 Great Bloom Holding Limited 買入一項位於港島中環西半山區的物業，並擬重建為豪盤。項目位於堅道 48 號，收購作價約 3.738 億元，涉及約 3,453 萬元印花稅，總收購代價達 4.08 億元；而物業去年底估值約為 3.85 億元。

擬重建作高級住宅

禹洲地產表示，公司策略為不時尋求投資以擴闊其物業組合。是次收購的物業位於高級住宅物業林立的堅道，未來擬重建為高級住宅物業。據悉該地皮由基金持有，曾向城規會申請重建為精品酒店，惟遭置方否決，遂將物業轉手。集團主席兼首席執行官林龍安在會上

稱，集團看好香港豪宅市場，此舉為走向國際化部署，不過未來仍主力發展中國房地產市場，對海外投資維持審慎態度。至於相關項目總樓面達 3.3 萬方呎，商業樓面佔約一成多。集團不考慮改裝物業來營運酒店，因發展時期太長，預計項目建築成本約 1.2 億元，土地回報率可達 20%。

至於禹洲地產財務總監兼公司秘書邱於廣則透露，銀行保守估計單計舊樓項目市值超越 4 億元，項目由上年開始洽談，認為地價吸引。發展香港市場因香港已安排人手，發展項目可消化相關成本，香港利息成本低，資金壓力較小。

中期賺逾 5 億人幣 增 2.7 倍

同時，集團公布中期業績，期內母公



■禹洲地產主席林龍安稱，集團看好香港豪宅市場，此舉為走向國際化部署。資料圖片

司擁有人應佔利潤錄 5.59 億元 (人民幣，下同)，按年增長 2.72 倍，每股基本賺 16.18 仙，不派息。期內營業額達 39.24 億元，按年增 2.8 倍。集團又指，下半年將推出 24 個樓盤，涉及樓面達 150 萬平方米，貨值達 150 億元，將於 9 至 10 月加快推出樓

盤，預料全年 130 億元的銷售目標可以達成。

上半年樓市市道欠佳，集團推出速銷活動，管理層指，目前銷售壓力不大，不急於增加銷售量。另外，集團不考慮發永續債，因融資成本高，並強調未有融資需要。

賣樓收入減 華置少賺 45%



■華置大股東劉鑾雄料將收息逾 4 億元。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 華人置業 (0127) 昨天公布中期業績，期內應佔溢利錄 24.47 億元，按年下挫 45%，主要由於物業買賣之溢利及投資物業之公平值收益減少。而受到旗下澳門項目御海、南灣官司影響，公司需退還按金 3.16 億元。期內每股基本盈利 1.283 元，中期息較去年同期增 50% 至 30 仙。大股東「大劉」劉鑾雄料將收息約 4.29 億元。

持續經營業務收入跌 71%

業績報告顯示，期內公司持續經營業務收入 12.41 億元，按年下跌 71.3%。當中，物業銷售表現至為遜色，錄 2.525 億元，按年下跌逾九成，集團應佔物業銷售收入按年減少 45.2% 至 17 億元，相關應佔溢利減少 60.4% 至 4.79 億元。物業租金收入 9.67 億元，按年增長 7.25%，應佔租金收入淨額為 9.89 億元，按年增加

4.9%。

澳門盤涉訴訟 退 3.16 億按金

受旗下澳門御海、南灣訴訟影響，項目期內共退還 256 個單位之按金，共涉約 3.164 億元，而餘下 46 伙之預售單位按金約為 6,750 萬元。

華置續指，將繼續就事件應採取之適當法律行動尋求法律意見，倘澳門行政長官確認有關土地轉讓及土地批給合同之相關修改的行為無效，以及 2011 年修改行為無效，各方面最終成立，集團將就項目應採取之適當行動尋求法律意見，堅決向澳門政府及原承批人追索可作出之任何申索，以賠償集團損失。

此外，公司旗下佔七成權益之中半山千德道 55 號的地盤，正進行上蓋建築工程，料 2015 年首季推出。地盤佔地約 3.6 萬方呎，提供總住宅樓面面積 8.78 萬方呎。



■遠展邱達昌 (中) 認為港府積極推地，讓中小型發展商有機會「上位」。旁為陳志興 (左) 及孔祥達 (右)。記者蘇洪鏘 攝

集團管理層又指，集團近年維持較可觀的派息率，當中遠展的派息率佔盈利約 25% 至 35%，而帝盛則佔盈利高達 30% 至 40%。

帝盛擬角逐中間道地盤

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 尖沙咀中間道商業地皮今日截標，遠東發展 (0035) 主席邱達昌坦言對地皮有興趣，並擬以系內帝盛酒店 (2266) 名義角逐地盤；至於日前剛截標的觀塘重建項目，由於涉及投資額太大，集團未有參與。

遠東發展及同系的帝盛酒店昨天舉行股東大會，會後邱達昌讚揚港府積極推各類性質不同的地皮，讓中小型發展商有機會「上位」，而貨源增加、更多財團可以參與，有助本港樓價趨平穩。

酒店背景助發展中細碼盤

對於目前市場出現不少「蚊型」新盤推出，他個人

不作評論，但坦言集團憑多年經營酒店的背景，對興建中小型住宅有相當經驗，擬以實用約 400 方呎的兩房單位作主打。自踏入 2014 年，各區中細碼住宅紛紛新高價成交，邱達昌稱，本港中小型住宅供應不多，近 4 個月的新供應更幾乎出現真空，讓該類單位樓價乾升，可見需求相當大，不過他個人不認為樓價會出現大漲。

集團近年來吸納不少土儲，分佈於沙田、沙頭角、元朗丹桂村及黃大仙等，未來可提供約 1,000 伙。邱達昌對集團今年銷售表現感滿意，目前已售但未入賬之金額已逾 50 億元，加上其他海外項目，三年內可推售物業的總貨值約 200 億元，故有信心有足夠「銀彈」拓

港置料本季一手價量創新高

香港文匯報訊 土地註冊處最新資料顯示，第 3 季至今 (7 月 1 日至 8 月 27 日) 一手私宅註冊已迫近 4 千宗 (即 3,975 宗)，已超越第 2 季的 3,330 宗，升約 2 成。港置高級執行董事伍創業昨日表示，第 3 季尚餘超個一個月註冊日，部分早前成交料亦將於季內陸續登記，加上有大型新盤即將推出，若銷情不俗，預期第 3 季一手私宅註冊有望望升至逾 5,000 宗，屆時將按季升約 5 成之外，更創 2009 年第 2 季後新高。

金額升幅達 46.1%

伍創業表示，在金額方面升幅更為明顯，本季至今暫錄約 449.6 億元，超越上季之外，升幅更接近 5 成 (即 46.1%)。他料下月註冊數字亦仍然超越 1,000 宗，預期本季之註冊金額勢

必超越 500 億元，屆時此數字按季錄升幅之外，更創 1996 年有紀錄以來新高，首次破 500 億元水平。

伍創業指出，因早前九龍站大型新盤 GRAND AUSTIN 推出，而該新盤大部份單位為逾千萬元物業，故推高本季至今逾千萬元註冊。本年第 3 季逾千萬元一手註冊暫錄 1,354 宗，相比第 2 季的 710 宗大幅上升逾 9 成 (即 91%)。

平均每宗逾千萬元

伍創業表示，因本季一手住宅註冊金額已大幅超越近 5 成水平，故推高平均每宗一手註冊金額；據資料顯示，本季至今平均每宗一手註冊金額暫錄為 1,131.1 萬元，相比上季的約 924 萬元上升逾兩成，重上逾千萬元水平。

龍門 I 期呎租 34.2 元新高

香港文匯報訊 中原地產賴燕儀表示，屯門大型屋苑龍門 I 期租盤緊絀，現時該期只得 1 個兩房單位放租，大單位租盤亦寥寥可數，以致租金持續造高。該行促成一宗龍門 I 期呎租新高成交，涉及 1 座低層 A 室，實用面積 696 方呎，3 房間隔，月租 2.38 萬元，平均呎租 34.2 元，創 I 期呎租新高。按業主於 2012 年以 488 萬元買入價計，租務回報高達 5.9 厘。

賴燕儀續指，現時龍門 I 期租盤有限，準租客紛紛將注意力轉向仍未入伙之 II 期。現時 II 期租盤總數約 95

個，當中以 2 房戶佔多，月租叫價約 1.3 至 1.4 萬元，而 II 期暫時錄得約 5 宗預租個案。

II 期錄預租 1 房每月萬二

至於美聯物業謝志遠表示，屯門龍門租賃成交踴躍，該行日前促成一宗龍門 II 期一個 8 座高層 G 室單位，實用面積 379 方呎，一房間隔，以月租約 1.2 萬元獲預租，折合呎租 31.7 元。業主於 2013 年 12 月以約 403.41 萬元購入單位，折合租金回報率約 3.6 厘。

apm 下月谷郵輪客

香港文匯報訊 (記者 曾敏儀) 新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎昨日出席活動時表示，旗下商場 apm 將把握 9 月郵輪航季機遇，與啟德郵輪碼頭營運商合作，提供 30 班至 50 班免費穿梭巴士接載旅客往返商場及碼頭，預計招待 2,000 名旅客，估算人均消費 2,000 元至 3,000 元，可望為商場帶來數以百萬元計消費額。

馮秀炎補充指，今年 9 月將有 5 艘郵輪來港，其中有 4 艘以香港為母港，根據以往經驗，可為商場帶來生意的比例多 30%，主要消費為影音產品，有信心可為業績帶來增長。另外，同月商場將接洽 10 團至 15 團合計約 400 名來自廣州、深圳、東莞一帶的旅客，料亦可帶來逾 200 萬元消費額。連同中秋宣傳活動刺激下，她預計 9 月商場人流可達 850 萬人次，較去年同期升 10% 至 15%，生意額則可望達 2 億元至 2.3 億元，按年上升 15% 至 20%。

商場今年租金增幅 20%

至於租金方面，馮秀炎表示 APM 今年新租及續租加幅達 20%，年租收入料達 3.8 億，整體生意額有 8% 至 15% 增長，商場分成當中的 15%。

為追及韓風，馮秀炎稱 apm 下半年計劃加入 8 間人氣韓國時尚潮流店，佔地約 1 萬方呎，其中 October 1 剛開業。另外，她又指商場將強化餐飲元素，包括於聖誕檔期開業的米芝蓮北京烤鴨店，以及 Oyster 海鮮吧區、全港首間熊本熊咖啡區。至於烘焙專區。



■新鴻基地產馮秀炎昨出席 apm 大型燈籠展宣傳活動。記者曾敏儀 攝

申请护照(公民身份)专家

香港天翔移民顾问有限公司

负责人：刘天均先生(原加拿大及香港律师)，毕业加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻各国移民及公民法，为客户申请移民及护照超过20年，经验丰富。

快速申请欧盟国家公民身份及护照

申请匈牙利、德国、意大利等欧盟 + 申根公约成员国之公民身份及护照，**1-4个月成功**。申请人**可选择**亲身到访目标国家首都，或到目标国家任何大使/领事馆，办理打手指模，签名等手续，及领取欧盟国家护照。

持有任何欧盟国家护照人士可免旅游签证到访超过150个国家及地区(包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等)，**更可安居乐业就学任何欧盟成员国，如英法德意大利等，若干年后多数可获居留国护照。**

申请关键

1. 不查资产来源，无居住要求，唯须通过国际刑警(Interpol)审核
2. 提供身份证明公证，如户口簿，以及「无犯罪记录」证明等
3. 收齐及入递文件到目标国家政府，会收到官方邀请信
4. 申请人亲身到访目标国家首都内政部 (或任何其大使/领事馆)，办理打手指模，签名等手续，数日后领取「生物特征护照」(BIOMETRIC PASSPORT)

罗马尼亚移民证

约2-3个月成功，可选择于任何欧盟国家生活。不查资产来源，无居住要求，须提供无犯罪记录公证。**保证申请成功**，相等于移民欧洲。五年后可续期，也可以申请入籍。服务费主申请人仅8万欧元，配偶4万欧元，子女每位2万欧元。

欢迎谘询

地址：香港铜锣湾湾克道463号铜锣湾广场二期2001室 北京联络：刘天梅小姐
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034 地址：北京市朝阳区光华路12号数码01大厦2302室
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com 电话：(86) 136 8111 6689
网址：www.tximmi.com www.tcimmigration-hk.com 电邮：tienmay@immigration-hk.com