尚築「價細」吸客 240萬入場

平均呎價1.29萬 貴鄰盤逾5成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁偉聰）樓價愈升愈有，不少港人為求上車連蚊型公屋亦不放過。發展商亦看好這類超迷你戶市場，百利保及富豪酒店發展的元朗洪水橋尚築昨日開價，首批60個全屬開放式單位，雖然平均呎價高達12,918元，較同區二手貴逾五成（見圖表），但實用面積只得219方呎至254方呎，買家可獲最高9%折扣，折實最平入場費僅239.3萬元。於「Lump Sum」(樓價)主導的今天，項目估計會吸引上車客注意。

■百利保范統表示，尚築下周二推出餘下74個分層單位，全數134個分層單位將於6月7日推售。 記者顏倫樂 攝

百利保執行董事兼首席營運官范統表示，尚築昨日推出的首批60伙，售價由263萬元至338萬元不等，呎價由10,823元至14,890元，主要分布於1樓至3樓，地下連花園的單位亦有3伙。項目有兩個付款辦法，即供可獲6%折扣優惠，加上印花稅優惠3%，合共最多折扣9%，建築期則照售價，但提早於9月30日前付款可獲6%折扣，提早於12月31日前付款可獲3%折扣。

首批60伙 最多折扣9%

計算折扣優惠後，范統指，首批價單中有59伙入場費都低於300萬元，最平單位為1樓1室及2室，實用面積243方呎，售價263萬元，折實價為239.3萬元，折實呎價9,849元。最貴單位為地下27室，實用面積227方呎，連74方呎花園，售價338萬元，折扣後為307.58萬元，折實呎價13,550元。

雖然項目入場費不足300萬元，但其平均呎價高達12,918元，即使折實後呎價都要11,755元，足足貴毗鄰菁雅居7,500元超過五成。至於同屬洪水橋的泉薈、溱林、尚城，樓齡約4年，現時平均呎價亦僅約7,362元至8,636元。代理指，樓盤雖然呎價較貴，位置亦較遠離輕鐵站，但因入場費平，估計亦不乏上車客入市。

示位今開放 不設公司票

范統表示，下周二會推出餘下74個分層單位，全數134個分層戶將於6月7日推出市場，預計可套現約4億元，今日樓盤將開放示範單位，並接受收票登記，每票8萬元，每人最多入3票，不接受公司票。他又說，尚築首批單位都屬向馬路的戶型，第二張價單因座向東南，售價會上調，但主要因為景觀因素。

他明言，尚築134個分層戶主打上車族，故售價在上車人士的可負擔範圍，亦配合政府當初限量的想法。他又說，最近政府每次賣地，地價都較市場預期為高，而建築費亦高昂，故預料日後樓價難有大回落。而且各國量寬下，不少資金來港投資，最近豪宅市場交投回暖，估計日後無論低價樓、高價樓都有各自升幅。

■尚築的32間洋房會留待10月批出入伙紙後才計劃推出市場。 記者顏倫樂 攝

至於尚築的32間洋房，發展商指會留待10月批出入伙紙後，建好3間示範單位後再推出市場。翻查資料，百利保已超過10年在港無推售新盤，對上一個開盤已為2003年先後開賣的赤柱富豪海灣及元朗彩虹軒，兩盤目前尚未沽清，仍有部分單位待售。

長和旗下將軍澳新盤峻瀅II今午正式推售401伙。據市場消息指，截至昨日已收約1.1萬票，超額26.4倍。長實地產投資董事郭子威表示，暫不考慮讓認購3房的準買家，日後優先認購2房，而暫時亦無部署推售2房。

峻瀅II今午推售401伙

峻瀅II共有872伙，主打2房及3房單位。今日推售的首批401伙全屬三房間隔，實用面積由735方呎至765方呎，售價由683.3萬至960.4萬元。扣除15%最高折扣，最平3房戶折實入場費580.8萬元，呎價7,786元。

禹洲考慮加價推新盤

香港文匯報訊（記者 張易）內地3月底放寬二套房按揭成數及二手房轉讓營業稅，加上中國人民銀行半年來第三度泵水，內房企交投明顯回暖。禹洲地產(1628)4月合約銷售金額10.04億元（人民幣，下同），佔今年首4個月累計銷售額約1/3。禹洲地產執行總裁蔡明輝昨於股東會後稱，人行本月上旬減息降準後，睇樓客及成交量雙雙大升，公司未來會加快去庫存以回籠資金，同時考慮提價出售新盤，有信心完成全年135億元銷售目標。

蔡明輝指，內地經濟疲弱下，料政府會續出招刺激經濟，進一步帶動內房銷售。至於A股近月集體暴漲，他認為對內房企長遠是好事。至於內地樓市近年受「限購令」打壓交投低迷，不少三、四線城市湧現大批「鬼城」。蔡明輝判斷，三、四線城市樓市對息率敏感，現時雖未見明顯復甦，但若人行未來進一步減息，可刺激交投迅速回升。

公司3月表示有意開發O2O平台，透過電商加強線上線下服務。蔡明輝昨透露，平台基本搭建完成，預計下半年於廈門等市推出。該平台目標是提高物業管理質素，蔡氏稱不排除分拆物業管理板塊上市。

瑞房暫不分拆中國新天地

另外，瑞安房地產（0272）主席羅康瑞昨於股東會後表示，暫未有計劃分拆中國新天地上市，主因不希望中國新天地成為純收租股，令到資產折讓較大，有損股東利益。他指，現時計劃出售部分資產，包括企業天地1期及3期套現，並希望出售企業天地可於6月底前有定案，料套現最少100億元。

■禹洲今年預算50億元至60億元人民幣購地。執行總裁蔡明輝（右）稱不排除以合作方式拿地。旁為財務總監兼公司秘書許進業。 記者張易 攝

恒大逾30億廈門奪地

香港文匯報訊（記者 翁舒昕 廈門報道）恒大地產昨日以總價30.94億元人民幣（下同）擊敗華潤、金地、中駿及禹洲等房企，競得廈門市集美區商住地，總建築面積20.82萬平方米，樓面價14,857.8元/平方米，溢價率74.9%，成為集美區新樓面價地王。

該地塊土地用途為城鎮住宅、批發零售用地，土地面積7.08萬平方米，建築面積20.82萬平方米，容積率2.94，起拍樓面價為8,495元/平方米。

廣州連推7地值近200億

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）廣州房管部門昨日推出7幅商務及商住用地掛牌，總起拍價格近198億元（人民幣，下同）。資料顯示，這7地塊主要是商務和商住用地，集中在廣州金融城、廣紙以及廣鋼新城等舊廠舊村等改造地塊項目。其中，廣紙片區5地塊打包掛牌起始價高達89億元。

金融城巨無霸下調叫價

據介紹，此次廣州出讓的7地塊中，備受關注的廣州金融城地塊總共出讓三地塊，用地面積約4萬平米，總起拍價53億元。其中，AT091007地塊總建面高達38.47萬平米，掛牌起始價49.9億元。有意思是，上述三地塊在去年底出讓時遭遇流拍，作為巨無霸的AT091007地塊，這一次掛牌起始價降低3.8億元，但地塊起始樓面地價仍高達13,000元/平米。至於此次出讓的廣紙片區的兩商住用地，其中AH050107地塊建築面積164,620平米，掛牌起始價為2.6億元。另一地塊是由5地組成的巨無霸，建築面積達556,107平米，掛牌起始價為89億元。兩出讓地塊的初始樓面地價均達16,000元/平方米。

洪水橋二手觀望濃

香港文匯報訊 尚築開售在即，中原地產屯門區域營業經理楊俊偉表示，最近洪水橋同區二手睇樓量及成交略見減少，上車客及少量投資者都觀望新盤開價及銷情，才作決定。

他指，區內泉薈新近錄得2座低層F室成交，單位實用面積522方呎，兩房加多用途房間隔，成交價450萬元，平均呎價8,621元。據悉，原業主於2011年初以317萬元買入單位，持貨約4年，賬面獲利133萬元，單位升值42%。

中原：區內入場費350萬

楊俊偉說，尚築首批60伙單位價單，定價由263萬至338萬元不等，相信會吸走部分購買力。不過，洪水橋一帶二手物業主要為兩房或以上單位，入場費普遍350萬元以上，與新盤不同，預計影響短暫。目前區內業主未見有即時反應，普遍繼續觀望。

首5月一手註冊破7千宗

十年新高

香港文匯報訊 隨着今年多個新盤緊連登場，並取得理想銷情之下，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，一手私樓年內迄今（截至5月26日）註冊量錄7,026宗，比起去年首5個月5,542宗大幅急升26.8%，並創自2005年後的十年同期新高，亦是自2005年後首次頭5個月已衝破7,000宗水平。

該行指，以屋苑來計，目前一手私樓註冊宗數以將軍澳日出康城緻藍天錄最多，而東涌東環則緊接其後，至於將軍澳嘉悅、東涌昇薈及油塘PENINSULA EAST亦躋身五甲之列。

二手宗數3年同期新高

與此同時，年內首5個月二手住宅市場註冊量錄19,408宗，亦較去年同期高出約18%，並創3年同期新高。

九建：港售樓目標60億

■九龍建業柯為湘(中)認為，政府短期內不會撤銷辣招。旁為黎家輝(左)及柯沛鈞。 記者吳婉玲 攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）九龍建業(0034)主席柯為湘昨日在股東會後表示，公司今年本地物業銷售目標約50億至60億元，而在內地的物業銷售目標約20億元至30億元人民幣，希望由2017年開始，內地每年銷售目標逾100億元人民幣。

紅磡大盤或下季推售

柯為湘表示，公司在上半年會集中推售旺角麥花臣匯及堅尼地城加多近山，下半年則重點推售香港仔田灣及紅磡「環字街」項目。當中，紅磡項目料提供逾1,000個單位，單位面積主要為300多方呎戶型，以配合上車人士需求，項目共涉及逾30萬方呎，望第三季預售。

另外，位於牛池灣的安老院項目已完成規劃，但仍然與地政總署磋商補地價，希望未來兩個月至三個月有結果。集團剛投得油塘一幅住宅地皮，未來投地策略會以市區地皮為主，但若價錢合適，不排除會吸納新界地皮作儲備。

柯為湘認為，本港樓市需求龐大，仍然很多人期望上車，未來樓價或會逐漸穩定，暫時不會大起大落，而政府推出大量住宅土地以穩定供求亦漸見成果，估計短期內不會撤銷辣招。

澳門方面，公司的物業銷售目標為50億元。他表示，澳門博彩收入多月來下跌，為早前熾熱的樓市降溫，但近兩個月樓市已穩定，認為澳門居民的工作不受影響，而且收入穩步增加，當地樓市未來會有健康的發展。

中小單位5年供應料3.1萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 政府自2010年底起，於賣地計劃加入限呎或限量條款，目的增加中小型單位供應，滿足市場上車需要。中原測量師行統計，措施推行逾4年，共有49幅住宅地設有相關條款，提供約2.55萬個中小型單位，扣除已售單位後，預計2019年之前中小單位供應將多達2.13萬個，連同港鐵及市建局項目，未來5年中小單位供應預測約3.15萬個。

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，由2010年至2015年4月30日為止，地政總署一共批出141幅土地，包括117幅住宅用地，當中有限呎或限量條款的住宅地共有49幅，佔住宅地總供應的42%，可供應約2.7萬個住宅單位。

上述49幅地之中，94%屬於中小型單位，涉約2.55萬個單位，其中新界限呎限量地最多，新界西及新界東(包括西貢及將軍澳)，分別佔總限呎限量地供應41%及38%，九龍區佔18%，港島只佔3%。連同港鐵及市建局分別約8,900個及1,300個限呎限量單位，預計未來5年中小型單位總數將近3.15萬個，2015年至2019年平均每年約有6,000個新供應。

中原：限呎限量持續推行

不過，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府推出辣招後，二手市場盤源流通量大減，但市場對住屋需求殷切，中小型單位供不應求，因而推高二手樓價。陳永傑指，二手缺盤情況持續，相信今年下半年中小型單位樓價繼續上升，預計全年升幅約12%，繼續拋離大型單位升幅。該行認為，限呎限量措施亦持續推行，以達長期成效。

屯門商住地估值11.7億

香港文匯報訊 地政總署推出的屯門第16區海榮路與恒富街交界商住地皮將於明日截標。美聯測量師行董事林子彬稱，是次推出的屯門商住用地鄰近輕鐵站，兼且坐擁海景，區內罕有，具有不俗潛力，加上項目規模適中，相信會受到不少發展商，尤其是中小型發展商追捧，地皮估值約為11.7億元。

該幅地皮面積52,001方呎，若以地積比率6.82倍計算，估計可建樓面面積354,646方呎，基座可擁有小量舖位。林子彬稱，雖然項目與西鐵站有一段距離，但亦鄰近輕鐵站，加上項目落成後可擁有海景景致，屬高質素地皮，故料項目會受到發展商追捧，而估值亦可達每呎樓面地價約為3,300元，即地皮估值約為11.7億元，估值相對進取。

林子彬又稱，現時屯門海榮路一帶的住宅以用家為主，故雖然地皮沒有限量要求，料項目將發展為主打中小型單位的項目，加上近期發展商對中小型住宅地皮的需求殷切，估計入標數量或可達雙位數字水平。

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 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 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

名震中外 相命最準

壇批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師鍾應堂掌相命家精批命運風水姓名
儒家秘學、壇論終身事業、婚姻、
財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、
指點前程、接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

證券代碼：600835(A) 900925(B) 股票簡稱：上海機電 機電B股 編號：臨2015-016

上海機電股份有限公司
關於公司控股股東增持計劃實施結果的公告

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。

上海機電股份有限公司（以下簡稱：本公司）接到控股股東上海電氣集團股份有限公司（以下簡稱：上海電氣）通知，上海電氣本次增持本公司股份的計劃已經實施完成（有關增持計劃具體內容可詳見本公司於2014年5月23日刊登於上海證券交易所網站www.sse.com.cn的《上海機電關於公司控股股東增持本公司股份的公告》），現將實施結果公告如下：

2014年5月22日至2015年5月21日期間，上海電氣全資子公司上海電氣香港有限公司通過上海證券交易所交易系統買入方式增持了本公司1,287,375股B股，佔本公司已發行總股份數的 0.12%。本次增持計劃實施前，上海電氣持有本公司484,220,364股A股，0股B股，佔本公司已發行總股份數的47.35%。本次增持計劃實施後上海電氣持有本公司484,220,364股A股，1,287,375股B股，佔本公司已發行總股份數的47.47%。

特此公告

上海機電股份有限公司
2015年5月28日

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手
香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977