

# 入場費約800萬 奧運後應市

# 四季名園呎價直指萬元

## 挑戰新高

上半年新盤最賣座的長實(00001)，下半年頭炮安排元朗四季名園上陣，發展商證實該盤預售樓花同意書已獲批，部署奧運後開賣，極有機會成為奧運後新盤第一擊，年內只推首期132伙，售價參考同區葡萄園，意向呎價8000元，有信心呎價挑戰同區新高，直指5位數字。

長實高級營業經理袁添鴻表示，四季名園預售樓花同意書已批，短期內展開銷售程序，該盤毗鄰西鐵線錦上路站，而鐵路車程至九龍西站僅15分鐘，遂成為該盤賣點之一，故將該盤樓處及示範單位設於佐敦港景峰，待樓盤明年第一至第二季落成，兼西鐵可於明年通車，買家可感受來往市區的方便。

他續說，為避開全球盛事奧運搶去焦點，該盤會短期內展開軟銷推廣工作，但實際開售日期部署奧運之後，元朗區別墅備受捧場，集團不急於出售，今年只限量推售第1期的132伙，售價將會參考同區的葡萄園，料四季名園呎價約8000元，初步按屋苑內籠面積1500平方呎計，料入場費約800萬元，由於需配合政府新實施的價單及面積統一發放陳述方式，集團暫時未清楚單位內如花園、天台及車位的表述方法，現階段

## 簡訊

### 薄扶林道兩物業標售

高力國際承業主委託，招標出售兩項分別位於港島薄扶林道88C號及90號住宅項目，九月九日截標。

高力國際香港投資部助理董事楊偉禮表示，港島傳統豪宅區可作發展的住宅土地供應有限，當中未用盡地積比率的土地更是發展商及投資者在私人市場上吸納作為土地儲備的首選。是次招標的兩項物業已取得所有業主同意出售，加上地積比率未被用盡，具重建價值。

薄扶林道88C號地盤面積約5908平方呎，現有物業樓高四層，總建築面積約6100平方呎。物業目前由業主自用，交吉出售。薄扶林道90號目前是豪宅項目翠林苑，所有業權業主已

未能交代單一單位實際建築面積，若照花園一般700至3000呎及天台500呎，連車房及後花園等面積一併計算，料最大約5000平方呎。該盤尚有18戶董事屋。

### 第2期保留至明年出售

袁表示，第2期112戶將保留至明年出售。區內代理表示，四季名園的第1期四季雅園及第2期四季豪園，目前二手呎價分別約4000及4800元，至於葡萄園現時二手呎價約6500至8500元。美聯物業新界西北及屯門區營業董事張子存表示，現時全港獨立洋房供應相當有限，在眾多區域之中，其中元朗區的洋房最受市場歡迎，隨着四季名園即將登場，將再掀起新一輪洋房熱。美聯物業研究部資料顯示，今年首7個月（截至29日）新界區逾1000萬元的獨立屋註冊宗數錄得370宗，當中新界西北區佔46宗，佔比例逾

10%。

### 市區換樓客查詢佔40%

綜觀新界區獨立洋房表現，新界西北區成交比率急劇上升，反映獨立屋入市熱潮直迫新界西北區，去年整體新界區逾1000萬元的獨立屋註冊量已升至1006宗，當中新界西北區逾1000萬元的獨立屋註冊量急增至223宗，比例急升至22.2%，反映區內獨立洋房需求強勁。

事實上，近年不少外區客遷往新界西北區，主要是居住空氣佳及環境寧靜，加上道路網絡日益完善，來往市區交通尚算方便。現時新界西北區有多個洋房群，包括錦綉花園、加州花園及加州豪園及洋房新貴葡萄園等，此等洋房的成交量並不遜於市中心屋苑。

張續指，長實旗下錦田四季名園已取得售樓紙，準備在奧運後推出，市場憧憬有助帶動區內一、二手洋房量價看漲。現時市區換樓客查詢比例佔40%，預料新盤開售在即，比例將增加至50%水平。

袁添鴻指單位內籠面積未落實，實際的表述方式待定



# 港置逆市開新行迎升浪

樓市弱勢持續，交投嚴重萎縮，地產代理營業額大受影響，淡市中有代理以裁員及削分行等手段「止血」，不過，代理大好友香港置業獨排眾議，淡市出擊擴充業務迎升浪，計劃年內增10間分行，其中5間已投入運作，並指下半年將繼續以穩健步伐擴充。

港置置業萬景峯分行昨日開幕，是繼荔枝角曼克頓山、金鐘、將軍澳維景灣畔及九龍灣淘大花園開設分行後，該行年內第5間新增的分行。

香港置業行政總裁胡日發直言，雖然目前樓市正處於調整期，但整體樓市基調依然正面

，預期奧運後整體樓市交投可望回升。

胡日發又認為，淡市屬擴充業務的好時機，因為淡市時營運成本較低，而且開行後有較多時間建立客戶網絡，一旦升市來臨，便較易發揮分行網絡的優勢，把所有買家一網打盡。長遠而言，樓市仍然在升軌之中，未來集團仍會在各具策略性的區域增設據點。

胡日發續指，集團經過〇六年優化計劃後，香港置業一直採取穩健的擴展步伐，以過去一年而言，分行數目僅上升10%，升幅溫和，可見集團在去年市況轉好未有過度擴充，目前的營運規模亦相當合乎市場比例及發展，故樓

市一時的波動，並未影響該行的擴展步伐。

今年該行亦按照年初的原定計劃，增加10間分行，包括在八月份投入服務的跑馬地分行、美孚分行及將軍澳蔚藍灣畔分行，而短期內該行將會落實在紅磡區及沙田區增設全新分行。

該行的擴張步伐近日相當急速，繼昨日的萬景峯分行開幕後，美孚全新分行亦將於今日正式開幕，胡日發解釋指，今年擴張速度較快是早在〇六年時已定下來的計劃，加上近日市況較淡靜，故集團把握時機再把擴張步伐略為加快。

**錦州港股份有限公司**  
(在中華人民共和國註冊成立的有限公司)  
2008年1-6月之合並業績

錦州港股份有限公司董事會宣布2008年1-6月的本公司及其所屬子公司(以下簡稱“本公司”)的合並業績。下表的經營業績是根據本公司按中國會計準則編制的會計報表列示的。該報表未經會計師事務所按照國際審計準則實施審計。

項目	2008年1-6月	2007年1-6月
	人民幣千元	人民幣千元
營業收入	402,977	254,576
營業總成本	284,210	191,317
營業利潤	121,408	60,508
稅前盈利	121,771	60,467
所得稅	32,327	20,862
稅後盈利	89,444	39,605
少數股東損益	2,802	1,479
淨利潤	86,642	38,126
每股盈利(元/股)	0.082	0.036

附註：  
1、本報期淨利潤尚未扣除儲備金及股利的分配。  
2、本公司登記賬冊及編制法定會計報表均遵守財政部頒布的《企業會計準則》及相關會計制度。  
3、本公司報告期的法定會計報表未經會計師事務所審計。  
4、報告期內，根據公司第六屆董事會第三次會議決議，本公司向錦州興港工程管理有限公司增加投資103萬元，增資後，本公司持股比例為50.70%。該公司成為本公司的新增子公司，報告期末，公司已將其納入合並財務報表的合並範圍。  
特此公告。

錦州港股份有限公司  
董事會  
2008年7月31日

證券代碼：600190/900952 證券簡稱：錦州港/錦港B 公告編號：臨2008-028

**錦州港股份有限公司**  
**第六屆董事會第十一次會議決議公告**

本公司董事會及全體董事保證公告內容的真實、準確和完整，並對公告中的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負個別和連帶責任。

錦州港股份有限公司第六屆董事會第十一次會議於2008年7月30日以通訊表決方式召開，公司董事10人，參加表決的董事10人，符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議審議通過如下議案：

一、審議通過《關於公司控股股東及實際控制人變更的議案》

根據目前的實際情況，對照《公司法》、《上市公司收購管理辦法》、《上海證券交易所股票上市規則》等法律、法規對控股股東、實際控制人的認定標準，會議認為本公司已不存在控股股東與實際控制人。東方集團股份有限公司為本公司第一大股東。

表決結果：同意10票，棄權0票，反對0票。

二、審議通過《公司2008年半年度報告》，並確認截止2008年6月30日，本公司不存在大股東佔用上市公司資金情況。

表決結果：同意10票，棄權0票，反對0票。

特此公告。

錦州港股份有限公司  
董事會  
二〇〇八年七月三十日

證券代碼：600190/900952 證券簡稱：錦州港/錦港B 公告編號：臨2008-029

**錦州港股份有限公司**  
**第六屆監事會第七次會議決議公告**

本公司監事會及全體監事保證公告內容的真實、準確和完整，並對公告中的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負個別和連帶責任。

錦州港股份有限公司第六屆監事會第七次會議於2008年7月30日以通訊表決方式召開，公司監事7人，參加表決的監事7人，符合《公司法》和《公司章程》的規定。

一、同意董事會關於變更公司控股股東及實際控制人的決議。  
同意7票，反對0票，棄權0票。

二、參加表決的監事對公司《公司2008年半年度報告》進行了審核，並確認截止2008年6月30日，本公司不存在大股東佔用上市公司資金情況。監事發表審核意見如下：  
1、公司《公司2008年半年度報告》的編制和審議程序符合法律、法規及公司《章程》的各項規定；  
2、公司《公司2008年半年度報告》的內容和格式符合中國證監會和上海證券交易所的各項規定，所包含的信息能夠從各個方面真實地反映出公司2008年1-6月生產經營和財務狀況等事項；  
3、在審議公司《公司2008年半年度報告》並提出本審議意見前，未發現參與《公司2008年半年度報告》編制和審議的人員有違反保密規定的行為；  
4、公司《公司2008年半年度報告》所披露的信息是真實、準確和完整的。



# 私樓租金半年累升13%

本港通脹升溫，刺激私人住宅租金長期向上，低價月租單位買少見少，中原地產指出，今年上半年私樓租金已升13%，較去年全年升15.8%僅差2.8個百分點，料全年升30%，以全港73個大型私人住宅屋苑計，屆時平均租金將升至每呎20元水平，為九五年有紀錄以來，近14年歷史新高。

由於租金升勢急勁，上半年月租5000元以下及月租5000元至1萬元的成交比例分別為3%及38%，較去年的6.8%及45.1%，分別下跌3.8及7.1個百分點，平租單位比例少過九七，為九六年有紀錄以來的近13年新低。

隨着私樓租金不斷上升，上半年月租1萬元以上的成交比例全面上升，其中1萬至1.5萬元的租務成交比例錄25.2%，成為比例最大的類別，較去年上升3.6個百分點。月租1.5萬至2萬元的比例錄12.4%，升3.5個百分點；月租2萬至3萬元的比例錄9.8%，升1.3個百分點，及月租3萬至4萬元的比例錄11.7%，升2.8個百分點。

該行又指，今年上半年租金升幅達13%，已逼近去年全年的15.8%，兩者僅相差2.8個百分點，上半年全港73個大

型私人住宅屋苑的平均租金錄得每平方呎17.4元，料在通脹持續升溫之下，今年全年二手私人住宅的平均租金將上升30%，估計每平方呎租金將升至約20元，屆時將打破九七年的18.8元，為九五年有紀錄以來，近14年歷史新高。

上半年租金升勢急勁，其中東涌區租金上半年便升近14%，跑贏大市。中原高級營業董事周永輝表示，東涌區租金不斷攀升，現時2房單位回報率已攀升至4.8厘水平，1房單位更逼近5.2厘水平，加上區內租務市場穩定，不論談市旺市客源穩定，吸引長線投資者入市。

利嘉閣分行經理李雪梅表示，不少買家看準東涌區回報高，越來越多人因此加入買樓收租行列，新近便有一名投資者斥資244萬元購入東堤灣畔單位做包租公。上述成交為東堤灣畔5座中高层D室，建築面積725平方呎，剛以244萬元獲收租客承接，折合呎價3366元。據了解，原業主於九九年向發展商購入上址，當時作價269.3萬元，一直作收租用途，適逢租約期剛滿，今番轉手蝕讓25.3萬元；按物業現時市值月租1萬元計，租金回報達4.9厘。

## 本月成交量二手佔九成

美聯集團(01200)首席分析師劉嘉輝表示，過去兩個月發展商推盤步伐持續減慢，七月份更未有全新新盤推出，是自〇六年六月後再度出現「零推盤」的情況。由於缺乏新盤，令到今年二手比率創新高。據資料顯示，截至七月二十九日為止，上半年迄今整體住宅市場共錄得71913宗註冊登記，當中一手私樓僅有6964宗，只佔9.7%，而餘下64949宗則屬於二手住宅市場，比率為90.3%，創歷史新高，其中港島區的二手比例更高達98%。

近年發展商減慢推盤步伐，自〇三年樓市復甦後，二手比率由當年62.8%持續上升，〇四年達至74.8%，而〇五年至〇七年則維持約85%水平橫行，而今年再進一步升至逾九成水平，比率創歷史新高。

其中以港島區二手比率高企情況最為顯著，今年港島區只錄得301宗一手私樓註冊登記，至於二手則有14446宗個案，即二手比率高達98%高企的紀錄新高。至於九龍區及新界區的二手比率則分別86.5%及89.3%，雖然未能與港島區看齊，但逾八成比率仍屬高企水平，而且新界區亦創該區的紀錄新高。

## 樂天廣場一籃子單位放售

美聯工商舖(08090)商業部助理營業董事周永亨表示，獨家代理灣仔樂天廣場1、2樓商舖相連樓層、20、22、25、27、29、31及35樓，部分單位交吉，部分連同租約，單位面積由約600平方呎至全層4282平方呎，意向呎價5200元起。

以現時租金水平計算，租金回報率穩逾5厘，該廈1樓及2樓屬相連樓層，設有獨立樓梯直達地下，適合品牌專門店及陳列室，該層樓面外牆擁有約16呎乘50呎特大廣告位，可供出租及自用作廣告，大收宣傳之效。

**福至工廈相連1200萬易手**

萊斯物業物業顧問李競年表示，剛促成位於長沙灣青山道658號福至工業大廈低層相連單位，涉及樓面面積約6062平方呎，買家斥資以1200萬元購入，平均呎價約2030元。

原業主為資深投資者，3年前以逾800萬元購入該物業全層共四個單位，現在成功售出其中兩個相連單位為當中較大面積；買家為成衣製造商，購入自用作寫字樓。

錦州港股份有限公司  
董事會  
二〇〇八年七月三十日