## 政府售前華探長韓森所持物業

# 4單位獲10財團激烈競爭

**炙手可熱**

**前華探長韓森持有的4項物業，昨日由產業署委託忠誠拍賣，4項物業（見表）惹來10財團競投，氣氛熱烈，弼街僑明大廈2單位更以超出底價86%及93%成交，堪富利士道住宅更錄得51口叫價，最後4項物業為產業署進帳1.1億元，現場熾熱程度反映資金嚴重缺乏出路，投資者已達大小通吃地步。**

產業署委託忠誠拍賣韓森持有的4項物業，場面相當墟冚，是次拍賣的4項物業惹來10個財團競投，每項物業皆超過30口叫價，拍賣氣氛相當熱鬧。

### 協成行加入戰團

相對之下，其中較具睇頭的可說是九龍西洋菜南街132號項目，可作商住或純商業發展，地盤面積900方呎，商住地積比率9倍，可建總樓面8100方呎，純商業發地積比率12倍，可建總樓面1.08萬方呎，底價7300萬元，項目同獲10個財團競投，連老牌家族協成行亦加入戰團，但最後以一口價之差落敗，地盤卒由對手以1.01億元購得。若以商住用途計，每呎樓面地價約1.24萬元，若純商業用途計，每呎樓面地價9352元，估計買家會連同毗鄰地皮併購發展。

協成行副行政總裁方文雄指，上址較早前招標，集團亦有入標競投，唯今非昔比，當時入標價遠低於是次成交價，今番售價反映現時投資環境暢旺。

兩項位於旺角僑明大廈1字樓J及K室，面積分別451及381方呎，開出底價135萬及118萬元，經過逾30多口叫價，最終由同一買家以高於開價86%及93%，即252萬及228萬元投得，呎價5587及5984元。

至於堪富利士道5號6字樓住宅單位，面積735平方呎，開價260萬元，競爭最激，共超過51口叫價，最終以453萬元售出，較底價260萬元高出74%，呎價6163元。

忠誠拍賣部總經理鄭世傑指出，據統計今次拍賣會約吸引170人到場競投或觀戰，4項目總共10個財團參與角逐，競投氣氛相當熱烈。

**產業署拍賣四項物業**

| 物業 | 用途 | 面積（平方呎） | 開價（百萬元） | 成交價（百萬元） | 呎價（元） | 較底價高（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 弼街72號花園街僑明大廈1樓J單位 | 住宅 | 451 | 135 | 252 | 5587 | 86 |
| 僑明大廈1樓K單位 | 住宅 | 381 | 118 | 228 | 5984 | 93 |
| 堪富利士道5號6字樓 | 住宅 | 735 | 260 | 453 | 6163 | 74 |
| 九龍西洋菜南街132號 | 非住宅 | 900（地盤面積） | 7300 | 10100 | 商住12469 商業9352 | 38 |

◀協成行參與角逐的西洋菜南街項目

# 嘉華工業項目傳40伙已預留

政府推行活化工廈計劃，嘉華地產旗下大角咀必發道工業項目SOLO短期內發售，擬定平均呎價4000元，貼近同區住宅柏豐28於今年初的開售價。據悉該項目初步已有40伙獲預留，反應不俗，工業樓賣私樓價仍有捧場客，反映炒風極盛。

### 平均呎價或4000元

嘉華國際（00173）營業及市場策劃副董事陳玉成表示，由呂氏家族私人擁有嘉華地產負責銷售的必發道83號工業項目SOLO，爲過去一年集團部署推出3個工廈項目的最後一擊，籌備短期內推售，項目提供135個單位，面積447至641平方呎，每層7伙。買家或可選擇全層面積3490平方呎購入，單位之間的牆可拆除，具體售價尚未落實，初步擬定最低入場費約160餘萬元，呎價約3579元，全層售價約1400餘萬元，整體平均呎價約4000元，料最多可套現3億元。

### 準買家擬1400萬購全層

陳玉成續說，初步已獲40個買家洽購，更有1名準買家預算購入全層，涉資約1400萬元，強調昨日暫不進行任何預留，但有買家則主動表達意向。至於頂層約逾3000平方呎的天台，計劃引入高檔餐廳，預料呎租可達13至14元，項目料可於明年底入伙，換言之，樓花期長達15至16個月。

物業設於北角嘉華國際中心總部的展覽廳昨日開放予經紀參觀，門外大排長龍，消息指即日接受買家出價預留，不乏大手掃貨，據悉已有40伙獲認頭。

金管局落實將2000萬元以上豪宅按揭成數收緊至60%，以壓抑豪宅炒風，陳玉成不認同豪宅市場出現過熱現象，天價成交僅屬個別事件，並不全面反映市況，況且能承擔豪宅的買家均對豪宅市場具一定認知，兼具相當負擔力，大多數豪宅買家較少承造按揭，或只會借極低成數貸款，認爲此舉對豪宅市場不會起太大作用。

陳玉成指出，樓市兩極化現象俱出現於每個城市，香港市場與其他成熟市場一樣，絕無例外，只有上車盤樓盤沒有大幅飆升，供樓入息比重仍維持約30%健康水平，即反映樓市仍然健康。

### 懿峯意向呎價3萬元

銀行將豪宅按揭成數收緊至60%企圖減慢樓價升幅，永泰亞洲企業拓展總監李簡鳳玲認爲此舉無影響豪宅樓市，如旗下九龍塘懿薈，買家貸款額普遍只按40%至50%，甚至一半最初選用建築期的買家，不少改變初衷要求改用即供付款，反映措施對豪宅新盤未會構成影響。另旗下西半山懿峯擬定下月初登場，意向呎價保持在2.5至3萬元水平。

◀陳玉成（左）料SOLO沽清可套現最多3億元，旁為高級營業經理顏景鳳

# 住宅租金漲3.3%連升6月

租金隨樓價升勢節節上揚，中原地產資料顯示，9月全港73個大型私人住宅屋苑的平均每呎租金錄15.6元，較8月上升3.3%，連升6個月後創近11個月新高，其中觀塘麗港城升17%最勁。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，根據中原地產新簽租約統計，9月份全港73個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得15.6元，較8月份的15.1元上升3.3%，繼去年10月的16.0元後，創近11個月新高。

呎租自今年4月開始，連升6個月，累積升幅達18.2%，而租金只要再上升7.7%便能重返去年9月金融海嘯時的16.8元水平，反映本港經濟好轉，失業情況改善，薪酬逐漸回升，市民的付租能力增強，而且租賃市場暢旺，租務回報理想，吸引投資者將手上住宅物業放租，刺激租金持續上揚。

### 預期全年租金升20%

按季方面，第三季私人住宅平均租金錄15.6元，按季升幅達11.4%，比第二季6.1%的升幅，明顯擴大5.3個百分點。住宅租金連續兩季上升，顯示受今年樓市氣氛熾熱影響加快向上，以致第三季的租金升勢強勁。第三季租金的按季升幅是自1995年第三季有記錄以來的14年歷史新高，同時較去年底的13.9元，首三季租金上升12.2%，樓市發展穩定，市民改善居住環境的意欲增強，帶動租務成交活躍，相信第四季租金走勢繼續向升，預期全年租金上升約20%。10大藍籌屋苑方面，第三季有8個屋苑的平均呎租升幅達10%以上，租金升幅最多的是觀塘麗港城，按季升17.1%。

▼麗港城第三季租金升幅稱王

# 何文田豪宅業主 勁賺630萬

樓價升浪勢如破竹，帶挈愈來愈多97樓蟹鬆綁，利嘉閣資料顯示，第三季共錄203宗「97賺錢貨」，較前季激增近1倍，創6個季度新高，當中仍以豪宅賺錢能力最強，其中何文田麒麟閣低層A室最新以1,480萬元易手，業主勁賺630萬元，遠超97水平，賺幅最多，達74%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，根據最新資料所得，09年第三季全港共有203宗「97賺錢貨」（即在97年樓市高峰期登記購入，並於今年第三季登記轉售獲利的私人住宅）的登記個案，涉及金額約10.28億元，兩項數字較前季分別激增99%及54%，並同時創下近6個季度的新高。

以區域而言，港島區樓價升幅優於其餘兩區，獲利買賣登記量亦以該區居首，第三季該區共錄124宗登記，較次季的54宗激增1.3倍外，買賣登記佔全港整體比例更達61%之多。按樓價分類，價格介乎700萬至1,000萬元的獲利個案共26宗，總值1.69億元，較今年次季分別飆升1.89倍及1.77倍，增幅最大；至於期內登記量最多的物業爲價值介乎200至500萬元以下的中價盤，上季則有72伙單位能重見天日，單位量數超越次季80%之多。

### 愉富大廈2168萬易手

豪宅升值潛力較高，從第三季獲利金額最高的登記中得到反映，上榜的10宗登記悉數位處豪宅地段，賺幅介乎19.0%至74.1%不等，較平均賺幅18.6%爲高，當中獲利金額最多的是屬於跑馬地愉富大廈A座中低層01室的轉手個案，原業主購入物業後一直堅守12年，直至今年第三季才以2,168萬元易手，帳面獲利706.2萬元，賺幅達48.3%。

周滿傑指出，本港樓市仍擁有低息、低借款及多資金「兩低一多」的優勢，樓市向上的格局未變。相信在樓價反覆向上的走勢下，第四季「97賺錢貨」買賣登記料會持續增加外，數字更有可能超越300宗水平。

名震中外 擅批過去未來相命風水姓名能反敗為勝
師名 鍾應堂 掌相命家 精批命運 風水姓名
儒家秘學、擅論終身、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。請駕臨彌敦道227號五樓4字下午一時至七時
預約請電2730 5518 國內聯絡電話13600072711

證券簡稱：深深房A、深深房B　公告編號：2009−033
證券代碼：000029、200029

**深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司**
**股票停牌公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司（下稱「公司」）股票深深房A（證券代碼000029）交易價格於2009年10月19日至21日連續三個交易日收盤價格累計漲幅偏離值超過20%，屬於股票交易異常波動。

公司將履行必要的核查程序，向控股股東及實際控制人等進行核查。經公司申請，公司股票（證券簡稱：深深房A、深深房B，證券代碼：000029、200029）於2009年10月22日起停牌，待公司核查相關情況並發布公告後，股票復牌。

特此公告

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董　事　會
2009年10月21日

LA/MAT/02935/2009(G64)
FCMC 10311/2009

**香港特別行政區**
**區域法院**
**婚姻訴訟2009年第10311號**

李鴻基　呈請人
及
李東炫　答辯人

**通　告**

茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人李東炫離婚。答辯人其地址不詳，現可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓閣樓二層家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席下聆訊本案。

司法常務官

本通告將於本港刊行及於中國茂名市流通之中文報章大公報刊登一天

# 御凱分層造出呎價9302元

◀御凱分層呎價創新高

雖然政府連環出招遏樓價升勢，但似乎未顯見其效，信置（00083）的荃灣御凱1座高層A室，剛以呎價9302元易手，創分層新高。

市場消息，御凱創分層呎價新高單位爲1座61A室，面積1739方呎，中原地產助理區域營業董事謝秋儀表示，單位4房雙套間格，享無遮擋海景，發展商剛以1617.6萬元售出，呎價9302元，買家爲區內換樓客。御凱目前約30個貨尾待售，全部位於50樓以上高層，該盤今日銷情不俗，共售7伙，其中4伙爲4房雙套之大單位成交。

另方面，信置營業部助理總經理黎學良表示，沙田御龍山9月重推至今累售70伙，一半爲馬場大宅，平均呎價造1萬元，3房山景單位平均呎價約7000元，買家包括換樓客及長線收租投資者，初步內地買家佔不足30%，考慮加推。

此外，利嘉閣地產皇牌屋苑沙田高級區域經理徐子豪表示，二手市況近日較爲呆滯，惟樓價卻見步步高升，強勢盡現，沙田第一城錄得「好價」買賣，成交價僅較97年初上手購入價相差不足1%而已，單位涉及36座高層A室，建築面積605方呎，成交價303.8萬元，呎價5021元，造價理想。賣方在97年初以以305.5萬元購得單位，持貨12年後至今轉手，今番單位轉手帳面僅輕微損失1.7萬元。

徐子豪補充，沙田第一城本月至今暫錄47宗買賣，成交量雖與上月同期相若，不過，屋苑造價則持續上升，平均成交呎價最新報4474元，較上月同期上升4.3%。目前，屋苑有約800個放盤待售，平均開價約每方呎4400元。

# 新地膺亞洲最佳地產商

新地於亞洲財經雜誌《Finance Asia》最近舉辦的「亞洲最佳公司選舉」中，第六度獲選爲「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳管理公司」，新地執行董事及首席財務總監陳國威對集團連奪兩項殊榮表示鼓舞。

他表示：「新地一直竭力維持優秀管理及嚴謹企業管治，不斷提升品牌、競爭力、物業及服務質素，致力爲股東爭取最佳回報，是次獲獎無疑是對集團上述整體表現的認同。今後將貫徹力求卓越表現的企業信念，以清晰明確的業務策略、穩健的財務管理，並堅守高水平的企業管治，鞏固集團在市場的領先地位。」

▶新地執行董事陳國威（左）接受《Finance Asia》頒發「亞洲最佳地產公司」及「香港最佳管理公司」