嘉御山1號屋傳1.2億沽

呎價高見2萬創該樓盤新高

洋房有價

洋房別墅有價，恒地（00012）以天價沽出港島南區赫蘭道巨無霸別墅後，洋房市場霎時起動，靚價別墅成交隨手拈來，新近盛傳嘉華國際（00173）持有的沙田嘉御山1號屋，以約1.2億元沽出，呎價2萬元創該樓盤新高。另裕泰興趁下周賣紅磡灣地皮，搶閘推出區內嘉麗閣30個單位，入場費240萬元，呎價4641元起，一於以平取勝。

◀嘉御山別墅盛傳錄得成交

市場消息，嘉華仍持有少量的嘉御山別墅屋，其中1號屋盛傳以約1.2億元沽出，以屋苑面積約6000方呎計，呎價約2萬元，創屋苑新高，但非區內新高價，區內紀錄保持者爲沙田御龍山的特色戶，呎價約2.6萬元。

嘉麗閣30伙賣地前應市

利嘉閣地產至尊豪宅沙田豪宅分行經理歐陽肇青表示，豪宅交投極其暢旺，毗鄰嘉御山的壹號雲頂成交活躍，低於市價放售的單位旋即吸引多名準買家爭購，壹號雲頂7座中層C室，建築面積1846方呎，剛以1500萬元連車位易手，呎價8126元，造價較同類單位市值低逾8%。業主二〇〇八年以約1226萬元先後購入單位及車位，迄今轉售，帳面獲利約274萬元，賺幅約22%。

另外，不多產的裕泰興亦趁樓市熱鬧及下周拍賣紅磡灣地皮，搶閘推必嘉街18號嘉麗閣30個單位，分布3至29樓，面積清一色518方呎，呎價4641至5979元，入場費低至240.4萬元，最貴亦僅309.7萬元，雖然呎價及入場費均稍微高於三月開賣的同區逸安閣及蕪湖居，但以市區樓計確實非常吸引，儘管樓盤被周圍的厭惡性行業包圍，甚至實用面積僅得305方呎，實用率僅得58%，但樓盤勝在抵買，發展商一於以平取勝，相信仍有捧場客，項目總數46伙應不難沽清。

該批單位昨日公布價單，根據規定，最快可於周五買，但據消息指發展商傾向周六開售。

南灣山景戶再沽逾80伙

美聯物業海逸豪園分行聯席區域經理殷勒麟表示，下周九龍紅磡灣及亞皆老街兩幅地皮拍賣在即，令周邊地區屋苑後市看俏，不少買家亦看好賣地後該區域樓盤的升值潛力，故紛紛偷步入市，其中海逸豪園17座高層H室約1163方呎，900萬元成交，呎價7739元，買家爲外區客，看好賣地後的升值潛力，購入作自住或長線收租。據悉，業主二〇〇四年尾以約593萬元買入，帳面獲利約307萬元，物業升值約52%。

另一方面，新地（00016）牽頭的鴨脷洲南灣今日開賣的80多伙山景戶，據悉昨晚已向代理分貨，今午由經紀與客戶作好配對後即可簽約，市場料該批單位可即日沽清。另該盤昨晚再加推1個平台特色單位，爲3座7C面積938方呎，連321呎平台，呎價1.8萬元，訂價1688.4萬元。

△慧景軒錄得摸貨成交

慧景軒一個月摸賺20萬

短炒風盛刺激有斬獲業主紛趕出貨，天水圍今月炒味濃，尤其栢慧豪園頻錄炒作，炒風蔓延至毗鄰的慧景軒，該屋苑錄摸貨成交，業主持貨不足一個月賺20.8萬元，賺幅約11%。

美聯物業元朗銀座商場分行營業經理梁啓文表示，市區屋苑中細價盤源被積極吸納，外區客入市新界區低水屋苑成趨勢，其中天水圍區嘉湖山莊、栢慧豪園等主線屋苑獲外區客追捧，並屢獲短炒獲利成交，帶動該區其他屋苑如慧景軒成交暢旺，本月至今慧景軒錄得約7宗成交，較上月同期約3宗增幅逾1倍，並剛錄得摸貨獲利個案，爲慧景軒2座高層G室約724方呎，2房設計，望開揚園景，成交價約203.8萬元，折合呎價約爲2815元，屬市場合理價，買家爲外區上車客，見上述單位間隔實用，故決定斥資入市作爲自住之用。

據悉，原業主七月以約183萬元購入上述物業，是次持貨不足一個月沽出，帳面獲利約20.8萬元，賺幅約11%。

另外，世紀21東方物業營業經理姚錦凌表示，紅磡都會軒1座低層19室，2房間隔，面積611方呎，剛以約450萬元易手，呎價7365元，原業主四月以400萬元購入單位，持貨短短4個月，是次易手帳面獲利50萬元，單位升值12.5%。

利嘉閣地產皇牌屋苑元朗教育路分行經理何耀樑表示，朗庭園5座高層A室兩房戶，建築面積570方呎，獲買家出價212萬元承接，每呎售價折合3719元。據了解，賣方於二月以182萬元購入，持貨半年至今易手，帳面獲利30萬元，折算期間單位升價16%。

何耀樑稱，朗庭園本月至今暫錄3宗買賣個案，整體平均成交呎價約3800元。現時，屋苑有55個買賣放盤，一般單位開價介乎每方呎3550至4300元。

康怡連租約成交增至32%

港股表現飄忽反覆，引發投資者轉向買樓收租或連租約購入，一於捕升浪兼坐享租金收入，鰂魚涌康怡花園連租約個案增至32%，較上月升15個百分點，另粉嶺花都廣場、屯門聚康山莊、將軍澳新寶城及觀塘麗港城俱錄投資者入市作長線收租個案。

中原地產康怡康安街分區營業經理楊文傑表示，康怡花園本月至今錄約25宗成交，當中8宗爲連租約單位，比例高達32%，較上月17%有顯著升幅，主要市場氣氛向好，低息環境持續，長線投資者積極入市，加上港股表現反覆，直接令連租約戶成交增。

另外，部分放盤業主猶疑沽出甚或反價，相對連租約放盤叫價較相宜，亦較容易洽購，加上買家可即享租金回報，故備受垂青。

楊文傑指出，康怡花園新近連租約成交包括C座中低層08室，面積752方呎，3房間隔作價490萬元，呎價6516元，買家爲投資者，依原有租約單位月租1.55萬元，租金回報率3.8厘。

楊文傑續稱，原業主去年八月以412萬元入市，持貨1年，除賺取租金收入外，是次沽出單位賬面亦獲利78萬元，單位升值19%。

花都3房戶呎價升4.5%

美聯物業花都廣場分行高級營業經理黃嘉明表示，隨近期樓市向好，市區屋苑呎價有上升趨勢，買家積極於新界區尋求追落後單位入市，粉嶺花都廣場本月至今錄得約14宗成交當中，買家佔一半爲外區投資客，用家比例較上月同期增幅達10%，佔本月5宗成交，追平上月全月3房大單位成交宗數，本月平均呎價亦錄得3450元，較上月同期3300元上升約4.5%。

黃嘉明稱，花都廣場4座中層D室約711方呎，3房設計，買家爲外區投資客，見呎價相宜遂斥資約240萬元購入作長線收租，呎價約3376元，爲市場合理價，租金回報率可觀，以市值約8000元月租計算，回報達4厘。原業主二〇〇四年三月份以約138萬元購入，是次轉售帳面獲利約102萬元，升值約73.9%。

美聯物業屯門西鐵兆康分行高級營業經理陳智生表示，隨着不少市區樓盤價格飆升，刺激投資者將資金流向新界區細價屋苑，其中聚康山莊3座中層H室約578呎，望內園池景，吸引外區投資者以190萬元承接，呎價約3287元，買家有見樓價低於200萬元，遂購入作長線投資。原業主〇四年六月份以約158.4萬元購入，是次轉售帳面獲利約爲31.6萬元，升值約20%。

美聯物業將軍澳蔚藍灣畔分行高級營業經理林振聲表示，樓市交投暢旺，不少投資客在將軍澳區尋找優質物業，更不乏年輕投資者入市，近期不少「80後」上車置業，個別更趁勢投資，新寶城3座高層A室約604方呎，坐擁海景屬屋苑優質單位，成交價約307.5萬元，呎價約5091元，屬市場理想價，買家爲「80後」夫婦，擬購入單位作長線投資。

原業主一九九八年六月份以約234萬元一手購入物業，是次轉售帳面獲利約74萬元，升值約32%

▲港股表現反覆，磚頭投資最穩陣，圖為康怡花園

麗港城中層回報約4厘

利嘉閣地產皇牌屋苑麗港城分行（B組）經理黃致穎表示，麗港城16座中層H室3房戶，建築面積932方呎，剛獲投資者作價500萬元承接，售價5365元，買家連租約購入用作長線收租，以現時單位月租值約1.65萬元計算，租金回報可接近4厘。據了解，業主二〇〇〇年以304.5萬元購得，持貨至今帳面大賺195.5萬元離場，物業期間累積升值逾64%。

▲企業機構重新於次季展開擴張計劃，令市場對商廈需求大增，推動香港商廈空置率下降

亞洲區商廈租金止跌回升

第二季亞洲區經濟逐步回暖，跨國公司紛紛重新展開早前受全球金融危機而暫緩的擴張計劃，市場對寫字樓的需求大幅增加，在大中華區強勁需求的帶動下，第二季亞洲區寫字樓租金整體上漲2.1%，結束連跌7季度頹勢，整體空置率下降90個點子，按季下跌10.9%。即使第二季不少租賃查詢並未即時轉化爲成交易，卻預示在未來幾季，寫字樓租賃市場將持續活躍。

世邦魏理仕亞洲區研究部執行董事聶安達解釋，第二季大中華區寫字樓租賃活動大幅增加，無論是跨國企業或本地公司紛紛積極承租寫字樓。香港和中國內地一線城市即北京、上海和廣州，對優質寫字樓的淨吸納量總和佔該區第二季總數的四分之三。

聶安達補充道，這些城市寫字樓租金的增幅遠較亞洲其他城市高。新加坡的表現同樣出色，甲級寫字樓租金結束了連續六個季度下跌，重新向上。

在亞洲其他地區，即使租務需求十分強勁，但由於供應充裕，加上某些地區在中、短期內有大量的新供應，故業主未有大幅調整租金。

展望下半年表現，聶安達又表示，亞洲寫字樓市場將偏向沉靜，雖然企業對地區的經濟前景將繼續保持樂觀，但隨着歐元區債務危機的爆發，市場都擔心全球經濟復蘇速度將會放緩，短期內可能會拖慢了跨國公司的大幅擴張行動。

▲慧景軒錄得摸貨成交

美聯租金指呎租可破20元

樓價向升帶動租金同步造好，據美聯「租金走勢圖」顯示，首7個月租金累升8.6%，刺激七月尾平均呎租約18.8元，重返一九九七年尾水平，與九七年最高位相差少於10%，樓價持續上升料有助帶動租金向上，預料今年全年呎租有機升穿20元水平，進一步迫近九七年最高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然樓市於第二季受到政府「九招十二式」的影響有所放緩，在預期轉賣爲租的情況增加下，租金升幅減慢，但由於「九招十二式」對樓市的影響短暫，加上近期樓價持續上升，租金走勢亦緊隨向上，預期今年全年呎租更有機會升穿20元水平，進一步逼近九七年最高位。

七月尾租金按月上升2.3%，升幅爲近5個月新高，相信其中原因與踏入暑假租務黃金檔期有關。事實上，近年租金顯著上升，租客於新簽租約所支付的租金亦難免有調升的壓力，而在新一輪租務續約潮下，帶動上月租金升幅較爲明顯。

若以屋苑分析，以美聯物業促成租務個案計算，與去年底相對，今年七月份個別租金錄得逾15%的累積升幅，包括長沙灣碧海藍天、東涌東堤灣畔、沙田河畔花園、元朗蝶翠峰、深井浪翠園及長沙灣泓景臺等，另有11個屋苑升幅超過10%。

租金上升致大額租盤比率跟隨增加，以美聯物業促成租務個案分析，月租逾萬元租務個案比率自二〇〇九年首季42.2%開始上升，至今年第二季已突破六成關口，而最新七月份更進一步達至62%水平。

劉嘉輝續稱，預期租金於年內的走勢有機會緊貼樓價的升幅，因而令到全年租金回報率有機會維持於4.5%以上水平。

申請酒牌啓事

海濤茶餐廳

現特通告：劉鏡平其地址爲九龍牛頭角道77號淘大花園B215，現向酒牌局申領位於香港灣仔軒尼詩道63號地下海濤茶餐廳的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2010年8月11日

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
自置旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008
自置北角分社：
香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600

股票簡稱：深赤灣A/深赤灣B　公告編號：2010-021
股票代碼：000022/200022

深圳赤灣港航股份有限公司
關於2010年7月業務量數據的公告

本公司及董事、監事和高級管理人員保證自願性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。

2010年7月，本公司完成貨物吞吐量568.0萬噸，比去年同期增長26.8%；集裝箱吞吐量完成58.5萬TEU，比去年同期增長50.4%，其中赤灣港區完成集裝箱吞吐量39.2萬TEU，比去年同期增長43.6%；散雜貨吞吐量完成71.8萬噸，比去年同期增資28.9%。

2010年截至7月末，本公司累計完成貨物吞吐量3718.5萬噸，比去年同期增長31.3%；集裝箱吞吐量累計完成353.6萬TEU，比去年同期增長39.1%，其中赤灣港區累計完成集裝箱吞吐量237.7萬TEU，比去年同期增長31.8%；散雜貨吞吐量累計完成576.0萬噸，比去年同期增長29.6%。

截至2010年7月末，共有55條國際集裝箱班輪航線掛靠。

特此公告。

深圳赤灣港航股份有限公司
二〇一〇年八月七日

簡訊

珀麗灣一周交投30宗

美聯物業珀麗灣（2）分行營業經理姚潤淇表示，珀麗灣樓價見吸引，刺激不少外區客在該屋苑物色筍盤，故成交持續活躍，更於一周內極速錄得逾30宗成交，近期19座中層G室約678呎，望園景，成交價約283萬元，呎價爲4174元。原業主〇五年初以約266萬元購入，是次轉售帳面獲利約17萬元。

領都4房戶月租近萬五

香港置業將軍澳新都城分行營運經理張木強表示，領都入伙在即，不但刺激該屋苑二手買賣，更帶動其租務交投，其中一個獲承租單位爲領都5座右翼中層A室，面積約959方呎，3房套房間隔，享海景，月租約12750元，平均呎租約13元。另一個爲5座右翼中層B室單位，面積約1298平方呎，屬4房套房連多用途房設計，月租約14800元，平均呎租約11元。

美孚97低層盤平手離場

美聯物業美孚三期分行助理聯席董事邱漢榮表示，美孚新邨1期百老匯街18座低層C室，面積1150方呎，靠近公園，景觀開揚，以約565萬元成交，呎價約4913元。買家爲一名同區換樓客。原業主一九九七年三月以約560萬元買入該單位，是次成交帳面獲利約5萬元。