

高盛指住宅樓價明年升20%

儘管港府持續推出遏抑樓價的措施，惟高盛仍然看好本港樓市前景，預測



▲高盛仍然看好本港樓市前景，同時上調多隻地產股的每股資產淨值

明年整體住宅樓價仍有20%上升空間，同時上調多隻地產股的每股資產淨值

(NAV)，並把信和置業(00083)納入為「確信買入」名單。

高盛發表研究報告指出，由於樓市供應緊張，有利支持樓價向上，不過息口走勢及政府政策，將影響長遠的供求平衡。該行預期2011年底前，住宅樓價可上升20%，寫字樓樓價上升20%至30%，商舖樓價則有10%升幅。

面對樓價升勢，高盛決定調高地產股的每股資產淨值預測，由4%至50%不等。其中，高盛把信置納入「確信買入」名單，相信可受惠明年推售一系列新盤，包括廣播道1號及香港仔惠福道項目等，重申投資評級為「買入」，並上調目標價由17.7元升至21.5元，預料每股資產淨值為23.9元。

此外，高盛亦重申對恒隆地產(00101)的「買入」評級，預期恒地即將在內地開展新一輪擴充計劃，配合管理層早前透露，擬於未來6至7個月進行最少一項收購活動，均有利提升每

股資產淨值，同時受惠旗下位於濟南的

德福呎價距97高峰僅3%

樓價升勢未止，大型屋苑呎價陸續挑戰97年高峰。地產代理指出，一名長線投資者剛以約408萬元，購入九龍灣德福花園一個東南園景單位，面積604方呎，折合呎價達6755元，距離97年高峰期的6979元只差3%。

美聯物業九龍灣德福分行營業經理黃家明表示，剛成交的德福花園為1座高層3室單位，面積約604方呎，望全園景，座向東南，成交價408萬元，平均呎價約6755元，較市價高約2%。

據悉，買家為一名同區投資客，在區內擁有不少單位用作長線收租投資，今次再加碼購入單位，以每月約可收取的租金1.35萬元計算，租金回報率約為4厘。原業主於09年9月份以約338萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約70萬元，升幅約20.7%。

根據資料顯示，97年10月份德福花園一個S座高層1室單位，面積約672方呎，當年的成交價約為469萬元，即每呎約為6979元。因此，是次的單位不單創出德福花園97年後高價，與當年的最高呎價的水平差幅亦愈漸收窄。

50屋苑半月交投挫43%

樓市火熱，二手業主爭相反價、封盤，令準買家追貨有心無力，窒礙底市下的二手成交。據利嘉閣地產數字，11月上半月50屋苑僅錄1091宗二手買賣，較10月下旬銳減43%，倘若與上月同期靜市的1133宗相比，減少近4%，可見下二手市場正陷入嚴重牛皮局面。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，回顧上半月三區市況，港島及九龍區的二手交投均見滑落，其中港島區屋苑表現最為失色，9個指標屋苑半月僅有155宗買賣，較上月同期的194宗減少20%；九龍區20個屋苑半月亦只有390宗買賣，較上月同期的421宗減少7%。相反，樓價落後的新界屋苑則吸引市區向隅買家轉投，令該區21個屋苑的半月綜合成交量逆市增加5%至546宗，成為靜市中的奇葩。

綜觀該50個屋苑，佔29個屋苑的成交量有所滑落，所佔比率58%，顯示二手大市交投未見全線轉壞；與此同時，只有2個屋苑的成交量減幅超過50%，包括西灣河鯉景灣(2宗、減78%)及奧運站帝柏海灣(5宗、減少55%)。

時代廣場聖誕生意料升20%

經濟向好，加上內地客效應帶動，零售業對聖誕生意寄予厚望。九倉(0004)旗下銅鑼灣時代廣場，聖誕節耗資逾千萬元推廣，料內地旅客增長15%，12月份營業額按年升20%；信置旗下奧海城亦會大肆宣傳，冀營業額按年增長11%。

時代廣場董事凌緣庭表示，今年聖誕檔期將斥資8位數字為時代廣場推廣，估計12月份該商場人流按年增長10至15%，營業額則升20%。今年來，該商場的內地旅客數量平均增長15%，相信聖誕節升幅相若。

她又謂，時代廣場現時出租率達100%，呎租介乎約50至500元。被問到羅素街地舖呎租早前冠亞洲，她回應指出，羅素街的地舖以鐘表珠寶行業為主導，其承租能力最強，以時代廣場為例，今年來鐘表珠寶商戶的營業額，按年勁升40至50%，每呎營業額達1.3萬至1.8萬元，以分成數個百分點計算，其付租能力絕對每呎超過了1000元。

另邊廂，信置集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮表示，奧海城今年將以印度聖誕為主題，預計12月份及除夕奧海城人流將達743萬，按年升13%；營業額則達1.71億元，按年升11%。奧海城、黃金海岸商場及藍灣廣場三個商場全年推廣費約7010萬元，按年升10%；全年人流達1.56億，按年升13%；營業額26億元，按年升11%。

此外，新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，上水廣場今年聖誕節推廣費為320萬元，按年升30%，預計聖誕節期間商場人流升21%，內地客佔約35%。上水廣場今年呎租由100至350元，按年升20%，估計明年租金升幅約10至20%，營業額則升雙位數字。

股票簡稱：小天鵝A、小天鵝B 公告編號：2010-38
股票代碼：000418、200418

無錫小天鵝股份有限公司 關於非公開發行股票購買資產過戶完成的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

無錫小天鵝股份有限公司發行股份購買資產暨關聯交易事項已於2010年11月10日獲得中國證券監督管理委員會核准。

2010年11月16日，公司已經完成了標的資產合肥榮事達洗衣設備製造有限公司的股權過戶手續及相關工商登記。截至目前，本公司持有合肥榮事達洗衣設備製造有限公司69.47%股權，合肥榮事達洗衣設備製造有限公司成為本公司的控股子公司。

本公司尚需就本次交易涉及的發行股份事項向中國證券登記結算有限公司深圳分公司申請辦理股份登記手續，同時還需向工商管理機關辦理註冊資本、實收資本等事項的變更登記手續，目前上述事項正在辦理過程中。

特此公告。

無錫小天鵝股份有限公司
董事會
二〇一〇年十一月十七日

啟福閣風水命相研究社
馬啟福師傅最新2011年流年運程書出版了
各大書報攤 OK便利店有售

馬啟福
啟福風水全攻略
2011兔年運程

香港九龍新蒲崗彩虹道10號1樓 電話：00-852-23203275
廣東深圳南油生活小區A座20樓701房 電話：0755-26401630
kfb817@yahoo.com.hk http://www.kailook.com.hk

高盛對地產股評級

(單位：港元)

股份	評級	12個月目標價(變動)	預測NAV(變動)
嘉里(00683)	買入*	56.30元(+27%)	70.39元(+10%)
信置(00083)	買入*	21.50元(+26%)	23.90元(+22%)
新地(00016)	買入	166.80元(+19%)	185.31元(+18%)
恒地(00101)	買入	43.20元(+18%)	43.24元(+12%)
新世界(00017)	中性	19.50元(+15%)	27.83元(+5%)
恒隆(00010)	中性	53.40元(+5%)	66.75元(+13%)
恒地(00012)	中性	59.85元(不變)	85.53元(+12%)
希慎(00014)	中性	36.95元(+9%)	49.25元(+40%)
領匯(00823)	中性	24.5元(-1%)	34.3元(不變)
鷹君(00041)	沽售	25.55元(-2%)	39.29元(+15%)
冠君(02778)	沽售	3.85元(-15%)	5.15元(+31%)

*為亞太區確信名單

恒隆廣場將於2011年開幕。該行上調恒隆12個月目標價24%，由34.9元升至43.2元。

至於被置於「確信買入」名單的嘉里建設(00683)，雖然獲上調目標價27%至56.3%，但遭調低每股資產淨值的折讓率5個百分點至20%，惟明年初有機會推出的黃大仙住宅，將成為新的銷售重點。

相反，高盛下調收租股的資產淨值，包括維持對鷹君(00041)及冠君產業信託(02778)的「沽售」評級，目標價則分別上調25%及45%，為25.55元及3.85元。不過該行仍看好太古A(00019)，給予「買入」評級，目標價121.4元。

蔚然首批呎價2.23萬 盛薈擬推獅山景戶 售價調升7%

同步推盤

美國推出QE2令全球資金氾濫

，儘管近日股災未影響新盤推售部署，太古地產早前透過預留測試市場的西半山西摩道蔚然，昨日正式發放價單，首推51伙平均呎價近2.23萬元，較同區臻環高20%，最快周末開賣；另長實(00001)認同分析報告指出未來樓價有力升40%，傳接逾500票的大圍盛薈擬傾向推3及5座獅山景，售價將調升5至7%。

蔚然首推51伙，分布19至38樓，訂價3266.3萬至5252.7萬元，呎價1.96萬至2.56萬元，平均呎價22288元，較早前臻環平均呎價1.8萬元高20%，至於同屬西摩道的懿峯封盤多時，封盤前呎價約1.4萬至4.8萬元，太古地產住宅物業總經理杜偉業表示，訂價乃參考同區及附近物業所釐定，屬市場水平。

蔚然未限投資者入市

杜偉業稱，雖然該盤舊契不受預售樓花措施所限，但集團亦樂意跟足指引，出樓書7日後發售，集團上周六已派發樓書，該批單位最快可於周末開賣。被問及會否效法其他發展商限制投資者入市以壓抑炒風，杜偉業稱就此事作出準備。

該盤屬遠期樓花，距離入伙尚有最少一年，杜偉業稱暫時只提供建築期一種付款方法，20%樓價分3個月支付，餘款入伙繳清。

港府馬不停蹄頻頻開腔再推調控樓市措施，加上近日股市表現波動，是否憂慮政府言論遂加快推盤，杜偉業言明，歡迎當局推出任何穩定樓市及增加透明度的措施，安排蔚然現階段推售乃跟足集團的既有時間表，並會按部就班推售，會於適當時候加推及檢討售價，首階段暫時集中催谷中層單位，下一步再考慮推售特色戶。蔚然位於西半山西摩道2A號，共126個單位，暫時未鎖定套現金額。



有傳蔚然上周突擊推出預留，反應不俗，至今逾50伙獲認頭，太古稍後再與準買家簽約作實。

盛薈傳接獲逾500票

另一個人氣盤長實大圍盛薈，市傳至今已接獲逾500張入票，較首批超額認購3.6倍，盛傳今日截止收票。長實地產投資董事郭子威表示，認同大行報告指未來樓市升力強勁，絕對有力大升40%，盛薈本周末前開賣過後，傾向轉推3及5座的獅子山景單位，料售價將較首批升5至7%，料加價後每呎約9000元。

他續說，盛薈售價隨着市況上升以及原材料成本上漲而有所調升，加上配套建材及用料再額外升級，盛薈每呎建築成本由第1期的每呎1400元上漲至1800元，預計第3期每呎建築成本將增至逾2000元，不排除部分成本會轉嫁予買家，切實在樓價反映，可以肯定盛薈售價只會越來越高。

郭子威表示，雖然內地及本港呈現小股災，但不擔心影響盛薈銷情，畢竟該盤有全球資金作後盾，相反股市波動更有助資金轉投樓市，有利無害；另盛薈現時集中催谷獅子山景單位，面向針山景單位暫時未有推售時間。

該盤耗資350萬元搭建的全新902方呎示範單位，今日正式對外開放。

翠匯軒加推4伙價升2%

此外，恒地(00102)油麻地翠匯軒加推4伙，分別18及22樓的A及C室，訂價362.1萬至515.8萬元，呎價8280至9556元，恒地營業部總經理林達民稱，加推單位較上批微調1至2%，該盤至今累售70%單位，個別單位累積加價逾10%。

至於有機下周出場的新地(00016)洪水橋泉薈今日透露意向價，明日與代理進行誓師。

紀寶2.08億掃莊士11層

合共11層，每層樓面面積約2520平方呎，涉及樓面面積約27145平方呎，呎價約7662元，成交金額約2.08億元，連租約購入，租金回報約3厘。值得一提的是，紀寶於04年已購入12樓全層，其後再於本年10月先後以呎價約5680及5900元吸納該10及11樓全層，連同是次增持樓面已增加至14層，涉及總樓面約3.5萬平方呎，佔該處近50%業權。

周永亨補充說，灣仔受到市區重建以及活化項目規劃下，多項大型基建已先後動工，區內變貌在即，其中恒基地產持有分別位於告士打道210至216號金國大廈以及毗鄰的國民大廈，亦將重建為海景豪宅及酒店項目，大型項目落成亦有利帶動區內物業議價能力。隨着低息環境持續，成交氣氛可望維持熾熱，加上投資者信心仍然強勁，甲級商廈備受追捧外，升

► 莊士出售半幢灣仔

莊士企業大廈予紀寶

▼ 資深商廈投資者紀

寶

莊士出售半幢灣仔

莊士企業大廈予紀寶

▼ 資深商廈投資者紀

寶

莊士出售半幢灣仔

莊士企業大廈予紀寶

▼ 資深商廈投資者紀

寶

莊士出售半幢灣仔</