

# 註冊量值按年急插逾50%



▲上月二手住宅註冊量只有3939宗，數字為金融海嘯後最差勁

備受內憂外患夾擊，樓市表現失色，樓宇註冊量按年劇跌。土地註冊處資料顯示，10月整體註冊共5675宗，涉及276億元，按年分別急插53%及51%。

土地註冊處10月份所有種類樓宇買賣合約共5675份，較9月份跌13.7%，按年劇跌53.3%，涉及總值276億元，較9月份跌11.7%，按年大跌51.5%。當中住宅樓宇買賣合約佔4643份，總值225億元，按年銳跌51.4%及50%。

## 二手住宅註冊35個月新低

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據土地註冊處資料顯示，10月份整體物業註冊量僅5675宗，按月減少13.7%，創32個月新低。當中二手住宅表現失望，10月份二手住宅註冊量只有3939宗，自2008年金融海嘯爆發後首度跌穿4000宗水平，更創35個月新低。

正因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處登記需時，因此上月註冊量實際主要反映9月樓市情況，而當時樓市受多項利淡因素籠罩，如

股市波動、銀行再度調升按揭息率、市場觀望施政報告等，均拖累上月二手登記宗數創新低。

不過，值得注意的是，同期新盤市場走勢卻逆市上升，10月份一手私樓註冊量大幅急升約2.5倍至811宗，宗數主要是來自日出康城領凱。由此可見，物業市場已見好轉，只不過集中於新盤市場，與二手物業形成背馳走勢。

## 一二手私樓註冊續背馳

劉嘉輝補充說，自施政報告發表後，樓市氣氛明朗化，二手住宅交投亦有好轉，但始終10月上半月二手樓市觀望情緒相當濃厚，交投極為淡靜，故即使下半月市況有所改善，亦難以帶動按月下跌反升，因此估計11月份二手住宅註冊量將會進一步下跌。而一手則因多個新盤接連登場，預料11月份一手私樓註冊量持續向上，甚至將進一步攀升至1000宗水平，與二手背馳的走勢會延續。

同時，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，領凱熱賣令10月份一手登記回升至791宗，較9月份的207宗明顯上升2.8倍。環球金融波動，本地銀行繼續調升H按，拖累二手樓市淡靜。二手按月統計，今年10月份二手私人住宅買賣合約登錄錄得3524宗，二手私人住宅買賣合約登記總值161.1億元，為2009年3月份錄得153億元後31個月新低，較2011年9月份的187.3億元下降14%。

# 呎價低見7722元大反擊

# 天晉疑似劈價30%

## 引起哄動

備受群盤狙擊的新地(00016)將軍澳天晉，臨危引入3招兼推平價單位大反擊，即是加插即供減5%、二按補貼計劃及特長建築期付款，而首度加推2座50伙海景戶，平均呎價8750元，標準戶入場呎價低見7722元（即供減5%折實7336元），帳面疑似劈價30%，惟發展商澄清與首批單位海景有別，不能作直接比較。市場消息指出，減價消息一出即引起哄動，其中42伙標準戶已全數獲預留。

天晉以貴絕將軍澳姿態開賣，售價一出即惹來眾盤發動攻勢群起狙擊，致令該盤銷情慢熱，新地副主席郭炳江昨日出席公開活動後亦撐天晉交出好成績。

## 郭炳江：天晉月內可賣60%

郭說，雖承認天晉較過往新盤銷售速度有所放緩，但仍覺天晉銷情不俗，況且個別優質單位售價自然較高，往後新盤訂價未必能跟上天晉的水平，同時有信心天晉月內可賣60%至70%。

郭續說，近期系內樓盤以本港用家居多，內地客比例以往約佔10至20%，相信內地客需求仍然存在，惟取態偏向審慎。

上季負資產宗數急升33%，郭炳江相信因按揭成數高達90%所致，市況未見波動不致令負資產情況惡化，難見重返98年低潮。

郭炳江落「柯打」要天晉月內賣70%，新地代理執行董事雷霆自然不敢怠慢，立即動身為天晉密謀大反擊，臨時急召下午開記者，公布「殺食3招」兼推平價單位加強號召。

雷霆公布，天晉加推2座50伙單位，其中42伙屬標準戶，呎價由7722至8633元，訂價由857.1萬至972.98萬元，另8個屬平台及4房特色戶，呎價8698至12377元訂價954.16萬至1773.67萬元，平均呎價8750元。

今批單位相對首批平均12698元劈約31%，惟雷霆解釋



▲雷霆(右)稱天晉加入即供付款，旁為陳漢麟

，今批單位不能與首批50伙直接比較，因海景景觀、樓層以致單位質素均有別，首批50伙全屬特色戶，而今批僅屬普通分層。雷霆續說，除推平價單位外，更引入3招加強號召，加插即供減5%；最高兩成二按，首兩年利息為H+0.78厘，以昨日一個月H為0.22厘計，實息僅1厘，其後為P（優利率5厘）加1，發展商將作出補貼。以現行一般二按息口P加1厘計，實息為6厘，即發展商需補貼5厘差額。以及提供特長成交期付款，首期20%，餘款入伙時繳付。

與此同時，新地會員購買天晉可額外獲3%折扣，若然選用即供可一次過減8%。上述3項付款方式及新地會員折扣只適用於標準單位，8個特色單位只可選用特定建築期付款。

## 42伙標準戶已全數獲預留

比較今批及首批價單位，確實有減價，今批單位的2座29A室呎價8584元，而首批同屬景觀同方向，排列互相對稱的7座31A室，呎價則12936元，足足貴30%，除後者屬發展商口中的水晶特色戶，以及29樓屬隔火層對落1層外，基本上兩伙屬同類型的4房戶，扣除隔火層因素，亦無理由平了30%。

天晉樓高180米，屬將軍澳絕響，其前臨的66A及66B區落成後約高100米，天晉中至低層單位的海景將被屏風式遮擋，粗略估計，25樓以上單位海景才有保障，故今批單位的帳面減價，可能已將無永久海景的因素計算在內，互相抵銷下，現價實屬合理。

天晉劈價消息一出，即惹市場搶購，據悉扣除8個特色戶，其餘42伙標準戶已全數獲預留；另昨日可供發售的15伙亦全數獲認購。

新地代理助理總經理陳漢麟補充說，首批50伙特色單位已售出80%，而次批約1100呎單位亦獲100個登記。

## 逸瓏呎價30508元區內新高

另長實(00001)旗下長實地產投資董事黃思聰表示，日出康城領凱銷情直達1000伙，平均即供呎價5750元，山景單位計劃加價約3.5%。

至於信置(00083)牽頭的大埔白石角天賦海灣，消息指昨錄逾5000人參觀，有機今日開價。另信置九龍塘逸瓏累售76伙，呎價30508元最貴的1座9A室落實售出，創九龍塘新高。



劉鳴煒稱不擔心壹環銷情

新盤雲集，華置(00127)夥市建局合作的灣仔壹環，部署月內開賣加入搶客陣容，發展商稱意向呎價1.8萬至2萬元，訂價乃根據市況而定，未受負資產及外圍影響，且對供應缺乏的港島新盤有信心。

華置副主席劉鳴煒表示，旗下灣仔壹環鎖定月內開售，意向呎價介乎1.8萬至2萬元，訂價乃根據市況釐定，認為屬市價水平，標準分層單位面積約415方呎至1200方呎，最低消息約750萬元，示範單位短期內開放。

壹環提供237伙，除226個標準單位，尚有11個特色單位，5伙為連平台花園特色戶，面積約369至1189方呎；6伙屬頂層特色戶，面積約1239至1989方呎，劉稱特色單位未有開賣時間表。

儘管外圍及港股波動，負資產時代又重臨，劉鳴煒認為上述兩負面因素不會影響樓市，尤其負責產純粹升幅驚人，但實際基數仍低，加上港島盤向來有需求保證，對壹環的訂價及開售有信心，認為後市並非太悲觀。

對於政府研究立法規管一手銷售，劉稱，集團一向支持立法監管一手銷售，是好事可令消費者買得開心。

壹環開賣，頻頻帶動同區成交，美聯物業嘉嘉軒分行高級營業經理鄧國良表示，換樓客購入灣仔萃峰低層D室，面積約908方呎，為兩房間格，作價1268萬元，呎價約13965元，屬市場合理價，買家鍾情區內物業，而萃峰屬現樓，索性購入自住。原業主於去年10月份以約1225.9萬元購入，是次轉售帳面微獲利約42.1萬元。

# 千萬元豪宅買賣額量齊跌



貝沙灣登記量按月銳減54%最失威

市況低沉，豪宅同受牽連，10月份全港僅錄283宗價值1000萬元或以上的住宅買賣登記（主要反映9月份豪宅市場的實際買賣狀況），涉及金額約69.69億元，按月減少14%及19%外，同創近32個月新低。

利嘉閣地產主席張偉文表示，樓市近況沉寂，住宅物業交投持續向下，加上金管局收緊豪宅按揭成數，以及銀行調升按揭息雙重阻礙下，豪宅買賣表現尤其差勁。綜合土地註冊處最新資料，10月份全港僅錄283宗價值1000萬元或以上的住宅買賣登記，涉及金額約69.69億元，不僅較9月份的329宗及86.32億元分別銳減約14%及19%外，跌幅較整體住宅交投為高，而且，登記量值更同時創下近32個月新低，大宅買賣疏落可見一斑。

按市場分類，一手市場表現最為失色。事實上，一手市場欠缺全新豪宅項目應市，故此，全月豪宅一手市場只能吸納60宗、總值16億元的購買力，按月分別下跌24%及44%外，而且，一手市場佔整體豪宅成交份額更只得21%，數字較九月份的24%下跌3%。

二手市場方面，買賣登記量值跌幅相對較低。數據顯示，上月全港共錄223宗二手豪宅買賣登記，成交總值53.70億元，較9月份分別下跌11%及7%。再按十大熱賣二手豪宅物業數據作分析，發現上月只有2項物業登記宗數報跌，其中薄扶林貝沙灣表現最差勁，登記量按月銳減54%。

張偉文指出，雖然施政報告發表後，豪宅二手交投依舊疏落，但相信黃竹坑深灣9號及九龍塘逸瓏熱銷，已為今月豪宅買賣登記量值帶來豐厚進帳，預期11月逾千萬元的豪宅買賣登記量值，將可按月彈升逾倍，分別至600宗及150億元以上水平。

## 尖沙咀商舖呎租升11%跑贏大市

世邦魏理仕發表最新研究報告指，本港商舖市場持續強勁發展，主要地區租金由連升兩季共8.4%，按季則增長6.2%，第三季平均呎租達555元，當中尖沙咀升11%跑贏大市。

世邦魏理仕報告，受惠內地旅客訪港增加，今年8月訪港旅客人數突破400萬人，達至歷史新高，消費暢旺帶動主要地區商舖租金於第三季按季增長6.2%，達至平均每平方呎555元。其中以尖沙咀區商舖租金增長最顯著，按季大幅飆升11.1%至每平方呎573元，受兩宗主要租賃帶動，租戶以建築面積每平方呎逾2100元續租舖位，創出廣東道商舖呎租的歷史新高。此外，銅鑼灣租金按季上升8.3%至每平方呎612元，很大程度上是受「希慎廣場效應」帶動；旺角區舖租按季增長2.2%；中環則平穩發展。

**SBC 駿業**

**您的營商最佳夥伴**

18間分行網絡遍佈中港  
始創於1995年 經驗豐富 誠信專業

**公司註冊**

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

**企業管理**

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒証

**會計・稅務**

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

**查詢電話：82061931**  
**www.sbc.com.hk**

股票簡稱：\*ST盛潤A、\*ST盛潤B  
股票代碼：000030、200030

公告編號：2011-062

**廣東盛潤集團股份有限公司股票交易異常波動公告**

本公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

特別提示：

- 1、本公司預計2011年淨利潤為盈利的主要原因是由於公司2011年上半年巨額債務重組收益所致，預計公司2011年扣除非經常性損益後的每股收益為-0.029元。
- 2、上述債務重組收益是由於公司2011年上半年確認債務重組收益所致，公司今後將不會再出現如此巨額債務重組收益，同時上述債務重組收益對公司現金流沒有影響。
- 3、公司目前已沒有主營業務收入，且公司資產重組存在不確定性，敬請投資者注意投資風險。

一、股票交易異常情況

廣東盛潤集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）股票A、B股（證券簡稱：\*ST盛潤A、\*ST盛潤B，證券代碼：000030、200030），公司股票交易連續三個交易日（2011年10月31日、11月1日、11月2日）累計漲幅離離達規定標準，根據深圳證券交易所的有關規定，屬於股票交易異常波動的情況。

二、公司核實情況說明

1、本公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處；本公司未從公共傳媒獲悉存在對公司股票及其衍生品價格可能產生較大影響的重大事件；公司及有關人員不存在洩漏未公開重大信息；近期公司經營情況及內外部經營情況不會且預計也不會發生重大變化。

2、公司、控股股東和實際控制人不存在對股票及其衍生品價格可能產生較大影響或影響投資者合理預期的應披露而未披露的重大事件；股票異常波動期間，控股股東和實際控制人不存在買賣本公司股票的行為。

三、不存在應披露而未披露信息的聲明

經諮詢公司控股股東和實際控制人以及管理層，本公司董事會確認，除本公司於2011年8月10日在巨潮資訊網刊登的《本公司以新增股份換股吸收合併富奧汽車等部件股份有限公司預案》外，本公司沒有其他根據《深圳證券交易所股票上市規則》等有關規定應予以披露而未披露的事項或與該事項有關的籌劃、商談、意向、協議等。董事會也未獲悉公司有根據《深圳證券交易所股票上市規則》等有關規定應予以披露而未披露的、對本公司股票及其衍生品價格產生較大影響的其他信息；公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處。

四、是否存在違反信息披露公平披露的情形的自審說明

經自查，本公司董事會確認，本公司不存在違反信息披露公平披露的情形。

五、本公司聯繫機構及投資者：本公司指定信息披露的報紙為《證券時報》和香港《大公報》，指定信息披露網站為：http://www.cninfo.com.cn。敬請廣大投資者注意投資風險，及時查閱。

特此公告。

廣東盛潤集團股份有限公司董事會  
2011年11月3日