

# 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，按年銳減 51.4% 及 50%。

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、銀行再度調升按揭利率、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航。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。

## 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，亦難以帶動按月不跌反升，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記錄得 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** 晉以貴絕將軍澳態開賣，售價一出即惹來衆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據天晉交出好成績。

郭炳江：天晉月內可賣 60%

郭說，雖承認天晉較以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，市況未見波動不致命負資產情況惡化，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 元剪約 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 呎，以昨日一個月 H 為 0.22 呎計，實息僅 1 呎，其後為 P (優利率 5 呎) 加 1%，發展商將作出補貼。以現行一般二按息口 P 加 1 呎計，實息為 6 呎，即發展商需補貼 5 呎差額。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% 扣折，若然選用即供可一次過減 8%。上述 3 項付款方法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，即惹市場搶爆，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 伙亦全數獲認領。

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 伙亦獲 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，日出康城領頭銷情直逼 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，訂價仍根據市況而定，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，訂價仍根據市況釐定，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 189 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，尤其其負資產純粹升幅驚人，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，美聯物業嘉薈軒分行高級營業經理鄒國良表示，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，是次轉售帳面輕微獲利約 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。

利嘉閣地產至尊豪主席張偉文表示，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 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，故此，全月豪宅一手市場只能吸納 60 宗、總值 16 萬元的購買力，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 9 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%。再接大熱賣二手豪宅物業數據分析，發現上月只有 2 項物業登記量數報跌，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達 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
- 註冊文件律師鑒證

**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 | 澳門 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢 : 82061931  
www.sbc.com.hk

股票簡稱：\*ST 盛潤 A、\*ST 盛潤 B  
股票代碼：000930、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。

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整收益所致。預計公司 2011 年扣除非經常性損益後的每股收益為 -0.29 元。

2. 上述債務重整收益是由於公司 2011 年上半年確認債務重組收益所致。公司之後將不會再出現如此巨額債務重整收益，同時上述債務重整收益對公司現金流沒有影響。

3. 公司目前已沒有正常營業收入，且公司資產重組存在不確定性，敬請投資者注意投資風險。

4. 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：000930、200030）股票交易價格異常波動，累計漲幅偏離值達連續標準，根據深圳證券交易所的相關規定，屬於股票交易異常波動的情況。

5. 公司不存在違規情況  
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及其衍生品種交易價格可能產生較大影響的傳聞；本公司及有關人員不存在泄露未披露信息的違規行為。

6. 股東大會召開時間、地點及內容  
本公司董事會確認，除本公司於 2011 年 10 月 31 日、11 月 1 日、11 月 2 日（累計漲幅偏離值達連續標準）等有關定期會議外，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對本公司股票及其衍生品種交易價格產生較大影響的其他信息；本公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處。

7. 公司不存在違反信息披露的情形的自查說明  
經自查，本公司董事會確認，本公司不存在違反信息披露的情形。

8. 本公司鄭重提醒廣大投資者：本公司指定期信息披露的報表為《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