

蘇皇料今年樓價挫15%

在全城瘋狂追價入市之際，蘇格蘭皇家銀行集團財富管理部 Courtts 卻當頭棒喝，指基於本港加快土地供應、特首候選人揚言增加住屋供應、環球經濟增長前景疲弱、以及打工仔收入增長放緩等淡因素，該行大膽預測今年本港樓價勢挫10至15%，香港物業投資在未來數年僅帶來有限度或是負責實回報率。

Courtts 大中華區高級投資策略師蔡建國說，全球增長前景不明朗，以致主要股市在2011年表現遜色，尤其是新興市場。反觀過去8年，香港物業投資回報可觀，房地產普遍被視為可對沖通脹的影響，

惟該行相信，香港樓價在未來數年有可能僅帶來有限度或是負責實回報率，物業已無法繼續發揮對沖通脹的功能，蔡建國提醒投資者，切勿認為「過去的價格趨勢可望在未來延續」。

蔡氏又謂，現時3位特首候選人中，唐英年梁振英均支持增加住屋供應，以回應市民住屋需求，在供應持續增加下，本港樓價難免受壓。

豪宅及舖位市道不妙

據 Courtts 昨天發表的香港住宅報告指出，本港利淡樓市因素包括供應增加、環

球經濟增長前景疲弱、按揭利率有機會上升、流動資金流入量減慢（尤其中國持續收緊銀根）以及住宅成交宗數下跌。

該行預測，本港住宅樓價於2012年下跌10至15%，雖然樓價有機會於2013年稍為復蘇，但2013年以後的展望黯淡，因美國聯儲局可能於2014年加息，令按揭息回升，加上屆時住宅供應大增，令樓價可能再次滑落。

該行總結稱，樓價在未來3至4年有可能只帶來有限度或是負責實回報率，尤其豪宅及舖位市道避之則吉，原因是豪宅回報僅低於2厘，舖位價格則起落太大。



▲蔡建國說，香港樓價在未來數年，有可能僅帶來有限度或是負責實回報率

二手交投繼續量跌價升

樓市小陽春持續逾月，二手盤源愈趨短缺，然而整體樓價卻強勢回升，呈現價升量跌的局面。據利嘉閣地產資料，全港50個屋苑上周僅錄350宗二手買賣，按周再減11.2%，連跌3周；不過，期間二手樓價仍按周上升0.6%，過去4周累升4%，升勢凌厲。

綜觀港島、九龍及新界三區，只有港島區買賣逆市報升。數據顯示，九龍區20屋苑上周只有125宗買賣，按周減少17%，跌幅最顯著；區內大部分屋苑均有所下滑，其中九龍灣德福花園、藍田匯景花園、奧運站維港灣、大角咀港灣豪庭、長沙灣昇悅居、長沙灣宇晴軒及荔枝角美孚新邨的成交量，分別銳減33%至75%不等，跑輸大市。

新界區方面，合共21個屋苑上周只錄158宗買賣，按周下跌12%，跌幅居次，受到屯門區新盤龍門即將應市影響，新界區大批購買力被凍結，青衣翠濠半島、青衣瀝景灣、元朗錦綉花園、東涌映灣園及藍天海岸交投因而急跌40%至78%不等。

不過，沙田中心、馬鞍山新港城、荃灣爵悅庭及元朗YOHO TOWN 買賣交投則飆升44%至1.5倍，抵銷新界西屋苑表現失準的影響。至於港島區，9個屋苑上周共錄67宗二手買賣，較前周64宗增加5%。其中，缺盤、加價情況較嚴重的鯉魚涌太古城仍然受多方買家支持，上周成交量共有17宗，按周增加31%，西灣河鯉景灣成交量亦按周飆升1倍。

樓價方面，由於市場資金充裕，加上銀行增加按揭息率優惠推波助瀾，推動投資者及上車客主動加碼追貨，令市場頻出現「溢價」及「新高價」成交，其中，藍灣半島、鴨脷洲海怡半島及大圍金獅花園的樓價更在上周錄得5%以上的實質漲幅。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，各區二手樓價升幅加快，心雄業主議價態度料會更加強硬，買賣議價角力時間勢必拉長，估計未來一周二手樓交投料會再跌10%至20%，下試300宗水平，而樓價則會繼續尋頂。

春暉8號開售呎價2.9萬

先推8伙高層 單位面積2016方呎

樓市起哄，發展商群起出動爭奪。新世界(00017)今年重頭戲「春暉8號」，昨天突擊公布售樓書，擬以大幅高於市價開賣。據市傳價單顯示，該盤先推8伙高層單位，面積2016平方呎，平均呎價29715元，訂價5387萬元起，比毗鄰名門貴足1倍，較同區新盤上林亦貴40%，反映發展商信心超級爆棚。

在小陽春效應下，豪宅市場本月氣氛極熱，薄扶林貝沙灣更連錄多宗逾1億元大額成交。為求分一杯羹，新世界與培新集團合作的春暉8號立即上馬，鑑於項目已屆現樓，不受預售樓花同意書限制，發展商可以隨時突擊開賣。為配合今次銷售，該盤售樓書昨天傍晚亦上載網頁，消息指，發展商已委託地產代理銷售，最快本周公布價單。

據市傳價單顯示，該盤首推8伙高層戶測試水溫，單位分佈於32、33、37及39樓，全屬標準樓層，面積均為2016平方呎，當中最平為32樓A室，訂價5387萬元，每方呎價26721元，最貴的39樓B室，訂價6679.8萬元，每方呎價33134元，而8伙平均呎價為29715元，與發展商意向價相若。

付款辦法方面，倘買家選擇90天內即供付款，照訂價減2%，發展商亦提供180天成交方案，照訂價，而上述價單已包括1個車位，市值180萬元。

據中原地產網頁資料，位於春暉8號後方的大坑名門，樓齡6年，屋苑5座高層D室，面積1176平方呎，早前以1660萬元易手，平均呎價僅14116元；另5座中高層D室，面積1176平方呎，造價1625萬元，折合呎價僅13818元，鑑於春暉8號位於名門前方，景觀較優，若扣除景觀因素，春暉8號市傳價單比名門貴足1倍以上。

大坑上林一手呎價22736元

若與區內新盤上林比較，據資料，大坑上林最新平均呎價約2萬元，比春暉8號高層單位平逾40%。當中，上林2座極高層B室，面積1563平方呎，一手價3554萬元，折合呎價22736元；2座極高層C室，



▲春暉8號位於名門前方，景觀較開揚

豪宅起哄，西半山肆然亦蓄勢待發

面積1367平方呎，一手價2830萬元，折合呎價20700元，而2座63樓A室，面積2617平方呎，則以7830萬元賣出，折合呎價29920元，為區內新指標。

春暉8號位於大坑春暉臺，合共提供66伙，採1梯2伙間隔，其中7至39樓屬於標準樓層，每伙面積2016平方呎，採4房雙套設計，而特色戶分佈於6樓及40至43樓，當中6樓提供2伙連平台花園戶，另40及42樓則設4伙複式單位，面積各4034平方呎，採7房3套設計，頂層複式更設私人空中花園，發展商早前揚言意向呎價最少4萬元，並預期項目的內地買家比例約佔30%。

西半山肆然推介建築設計

除了春暉8號出擊外，太古地產西半山肆然亦蓄勢待發，發展商今天舉行記者會，以介紹物業的建築



設計特色，並提供項目的相關資料。據了解，肆然合共30伙，採1梯1伙設計，其中28伙為標準單位，全屬3房間隔，面積約2800平方呎，發展商去年揚言意向呎價3萬元。

銅鑼灣舖摸出業主賺520萬

本港舖市持續熱鬧，熱潮更蔓延至二線地段。據消息指，銅鑼灣希雲街1至5號地下17號舖，面積約300平方呎，剛以2000萬元摸出，折合呎價約6.66萬元。原業主為余姓資深投資者，持貨僅約4個月，帳面動賺520萬元，物業升值35%。

另外，利嘉閣(工商舖)地產聯席董事劉偉成表示，北角英皇道

442至456號地下9至10號舖，對面為新光戲院，店舖面積約1000平方呎，新近由上市集團附屬的電器連鎖店以每呎195元租出，月租19.5萬元，新租金比舊租高出約22%，較毗鄰402至404號著名金行呎租148元更高出約32%。

趁二線舖位備受追捧，有投資者伺機出售位於深水埗黃金商場的逾千呎地舖，由於該舖位處港鐵站

出口，加上大集團租客作招徠，估計若按租金回報約3厘計算，市值約9200萬元。

中原(工商舖)商舖部高級營業董事徐康達表示，該地舖位於深水埗福華街146至152號黃金商場地下G55A至G55D號舖，總建築面積1340平方呎，門面約闊16呎，物業將以「現狀」及連租約形式出售，該舖現由蘋果電訊分銷商承租，租約期至2013年11月，每月租金約23萬元。

屯門小欖住宅地供試勾

政府積極增加土地供應，昨日推出屯門小欖冠峰街地皮供市場試勾，市場估價約4220萬元，樓面呎價5000元，另鄰近的小欖冠發街地皮，以及淺水灣道近110號用地亦將於本周五招標。

據賣地章程顯示，該地皮屬「住宅(丁類)」用途，佔地約21097平方呎，地積比率約0.4倍

，可建樓面約8439平方呎，建築物高限3層。鑑於用地北面斜坡可能有山泥傾瀉等風險，投得地皮的發展商必須進行岩土工程勘察，以及負責一切涉及的維修保養等；而發展商亦要就地盤進行噪音評估報告。

天俊測量師行執行董事張楚然表示，該地皮可發展低密度洋房，估計每呎地價約5000元，估價約4220萬元。

此外，淺水灣及屯門小欖2幅住宅地皮，一併於本周五起招標，4月27日截標。其中，

淺水灣道近110號地皮較為矚目，地盤面積45747平方呎，地積比率0.9倍，可建總樓面41172平方呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，淺水灣道屬低密度發展，樓高限制不多於4層，預計將建洋房，受惠於洋房新盤熱賣，地皮勢成兵家必爭，估價16.5億元，樓面呎價約4萬元。

同日招標的屯門小欖冠發街地皮，佔地97091平方呎，可建總樓面38836平方呎。第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示，冠發街地皮可建洋房，樓面呎價料達6000元，市值約2.3億元。



▲淺水灣道近110號地皮本周五招標

簡訊

銀線灣洋房呎價1.2萬

西貢住宅地皮較吸引發展商蜂擁入標，帶動西貢區樓價量持續，世紀21奇豐物業西貢區區域董事廖振雄表示，銀線灣金碧苑1期雙號屋，面積2300平方呎，成交價約2860萬元，呎價12435元，屬市價成交。據悉，原業主於97年購入上述物業，當時作價2330萬元，持貨至今15年，現將物業沽售，帳面獲利530萬元，物業期內升值22.7%。廖氏續稱，區內另一宗成交為銀線灣灣濤別墅單號屋，面積1936平方呎，成交價2700萬元，呎價13946元，屬市價成交，買家為外區客，原業主於08年以2,000萬元購入上址，今番易手，帳面獲利700萬元，物業期內升值35%。

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 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

Stock Abbr.: CIMC, CIMC-B Announcement No.: [CIMC]2012-006
Stock Code: 000039, 200039

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd.
Announcement on the Postponed Disclosure of the 2011 Annual Report

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd. (hereinafter referred to as "the Company") and all members of its Board of Directors hereby ensure that this announcement is factual, accurate and complete without any false information, misleading statement or material omission. And the English version is for reference only.

According to the original plan of the Board of Directors, the 2011 Annual Report of the Company was to be disclosed on 21 Mar. 2012. However, due to the audit progress so far, the 2011 Annual Report of the Company will be postponed to 23 Mar. 2012.

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd.
19 March 2012