新界樓價連環破頂呎價新高

曉峰灣畔貴過翠擁華庭

全城破頂潮持續，天價物業遍地皆見蹤影，新界樓連環破頂。房協私樓馬鞍山曉峰灣畔900方呎戶歷史性爆上530萬元；東涌私樓居屋齊破頂，海堤灣畔辣招盤（額外印花稅或SSD）1年炒貴24%，呎價6780元締屋苑新高；裕東苑呎價4127元刷新屋苑紀錄。

本報記者　梁穎賢

代理消息，全城無貨賣，市場連房協早於10多年前的私樓也照搶。曉峰灣畔1座高層C室901方呎3房，放盤3周旋即獲買家探盤，最終以530萬元沽出，屬屋苑有史以來最高金額成交，貴過同區私樓翠擁華庭，呎價5882元。業主2009年尾買入價380萬元，帳面賺150萬元或40%。

裕東苑自由市場沽300萬

樓價狂升，造就辣招盤頻獲放生甚至奇迹創新盤。東涌海堤灣畔5座高層H室764方呎2房，望機場海景，機師以518萬元購入，呎價6780元刷新屋苑呎價新高。

上手業主於2011年5月以418萬元購入，持貨僅1年多見扣除SSD（額外印花稅）仍有利可圖，索性割禾青，扣除5%的SSD及其他雜費後，仍淨賺63.9萬元，獲利幅度可觀，單位年多炒貴24%。

東涌私樓勁，居屋也不弱，中原地產東涌區助理分區營業經理曹嘉華表示，裕東苑C座中層5室727方呎兩房，於自由市場以300萬元易手，呎價4127元屬屋苑新高。

買家爲長線投資者，購入單位收租，單位現時月租8500元，按市值每月9500元計，預計回報約上調至3.8厘。原業主於2009年11月以147萬元自由市場價購入，持貨兩年半帳面勁賺153萬元或1倍。

海怡半島97盤終返家鄉

此外，美聯物業青衣灝景灣分行助理區域經理羅漢民表示，青衣灝景灣11座高層C室705方呎兩房，望東南全海景，以563萬元易手，呎價7986元創3期同類型單位有紀錄以來新高價。原業主2008年2月以約368.8萬元購入，帳面獲利約194.2萬元，物業則升值約53%。

港島及九龍也錄得高價成交，中原地產首席分區經理盧鏡豪表示，樓價大升造就97貨返家鄉。鴨脷洲海怡半島9座高層F室918方呎，3房半間隔，剛以928萬元易手，較97年造價918萬元再貴10萬元，呎價1.01萬元，屬同類97後新高。

中原地產高級分區營業經理邱少明指出，荔枝角曼克頓山5座高層F室758方呎，在缺盤即放即被買家以780萬元搶走，呎價10290元再創兩房戶新高，較4月的10040元略高2.5%。業主07年4月以441萬元買入，易手賺77%。

▶海堤灣畔辣招盤1年炒貴24%，呎價更締屋苑新高紀錄

高緯：大型住宅樓價僅升2%

近期樓市氣氛好轉，但物業顧問高緯分析稱，成交量未能追上樓價升勢，下半年樓價不會大幅上升。該行估計，全年中小型及大型住宅單位的樓價升幅，將分別爲7%及2%，平均每月成交量則維持在約6000宗水平。

二手住宅交投轉活，但高緯環球大中華區評值及諮詢董事張翹楚指出，6至7月份平均每月成交量仍維持在每月5000多宗水平，成交量仍未能追上樓價。他預期，下半年樓價將保持平穩，中小型住宅價格全年將升7%，大型住宅樓價則升2%，而每月成交量則維持在約6000宗。張翹楚稱，2015年住宅供應量將升至25100伙的高峰，若屆時息口回升，相信樓價會有一定壓力。

政府計劃讓白表居屋申請人免補地價買綠表居屋，張翹楚認爲政策理念良好，但指目前綠表及白表申請者的按揭比率多達95%及90%，一旦樓市逆轉，白表申請人容易墮入負資產陷阱，建議白表申請者於買樓前，注意銀行按揭成數、年期及家庭負擔能力。

另外，大額投資物業氣氛熾熱，該行香港投資部聯席主管方智傑表示，上半年逾1億元的大額成交宗數爲177宗，按年急升92%，涉及金額亦按年升42%至584億元。他預期，下半年受回報率略爲下降的原因影響，逾1億元的投資物業成交減至約130至160宗，但全年數字仍將超過300宗，涉資800億元。

摸貨成交幾近絕跡市場

額外印花稅（SSD）限制下，短炒住宅個案持續在極低水平徘徊。利嘉閣數據顯示，7月份土地註冊處只錄得3宗住宅摸貨個案，當中遠期樓花轉讓及二手摸貨分別佔兩宗及1宗。該行預期，未來數個月內只會有零星住宅摸貨，摸貨成交甚至會絕跡住宅市場。

額外印花稅實施超過1年半，利嘉閣研究部主管周滿傑表示，雖然樓價高企令部分SSD賣盤利潤可以抵銷部分、甚至全部額外印花稅，不過他指出以摸貨形式轉手的成交仍然疏落。該行數據顯示，7月份以確認人身份轉讓（即摸貨）的住宅買賣登記只有3宗，較6月份的6宗減少一半，而摸貨登記佔整體二手買賣比例，亦僅有0.07%，兩項數值均處於極低的水平。按貨源劃分，上月3宗住宅摸貨中有兩宗屬遠期一手樓花轉讓個案，餘下1宗則爲二手摸貨登記。

周滿傑指出，回顧上月兩宗已知上手買入價的住宅摸貨登記，全部均獲利離場，惟每宗賺幅均少於10%，平均帳面獲利幅度只有爲4.4%，按月減少7.3個百分點。他認爲，數字反映在樓價高企及SSD限制下，投資者獲利有限。

周滿傑續稱，政府自2010年8月開始禁止樓花轉讓，隨着時間過去，以及樓花項目陸續落成，可以摸售的新樓樓花越來越少，加上投資者在SSD限制下摸售單位成本甚重，大幅獲利機會亦見倒退，他預期未來數個月內摸貨成交量將繼續於零星水平徘徊，甚至會絕跡住宅市場。

億京中心海景呎價創新高

九龍灣商廈獲買家追捧，代理稱，區內指標甲廈億京中心一個海景單位，新近以1780萬元連車位成交，扣除約值90萬元的車位後，成交呎價約8500元，創該廈呎價新高。

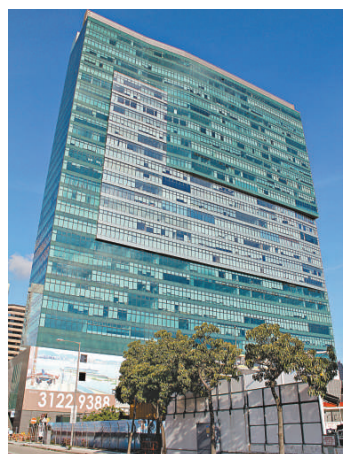
東九龍商業區逐漸成形，區內商廈價格亦見上揚。美聯商業營業董事黃璜表示，九龍灣億京中心A座18樓B室，單位面積1988方呎，外望海景，新近以1780萬元連車位成交。現時該廈車位每個價值約90萬元，若扣除車位價格後，單位成交呎價約8500元，創億京中心呎價新高。

單位現由貿易公司租用，呎租約15元，新買家租金回報率只有約2厘。資料顯示，上手業主在2009年向發展商億京一手購入上址，當時作價僅798萬元，是次轉售帳面勁賺982萬元，賺幅1.23倍。黃璜稱，上述單位售出後，目前該廈同類放盤每方呎叫價已達9000至9200元。

另外，中原（工商舖）高級營業董事陳玉雲表示，尖沙咀寶勒巷金帝行中層全層單位，面積1952方呎，連租約以1290萬元易手，呎價6608元，創該廈新高。

土地註冊處資料則顯示，荃灣英皇娛樂廣場5、6、13及15樓，落實以2.8億元摸出，呎價8069元。新買家爲浩達國際有限公司，有指買家眞正身份爲有關樓層租客Neway的相關人士。另尖沙咀柯士甸路28號全幢，以2.12億元成交，物業總樓面19624方呎，呎價10803元。新買家爲滙德投資控股有限公司，董事爲陳芳凝，上手業主持貨近兩年，轉手帳面賺9100萬元，賺幅75%。

另方面，早前推出拆售的旺角廣華街1號潮流地域再錄成交，商場地下G23號舖，面積352方呎，以1812萬元成交，呎價51477元；另二樓249號舖以236萬元易手，呎價22264元。據悉，商場日前亦連沽3個舖位，涉資逾1800萬元。



▲億京中心海景單位現時放盤呎價達每方呎9000元

名城複式減價一成速沽4伙

長實(00001)大圍名城及盛薈8個複式，平均減價10%重推，呎價9595元起，貼近沙田新城市廣場售價，據悉即日預留連沽出4伙，買家包括港置高級執行董事伍創業。另恒地(00012)近年積極拓展單幢精品豪宅，今年繼早前西環曉譽熱賣後，年底前續有4個單幢盤及2個大項目隨時候命。

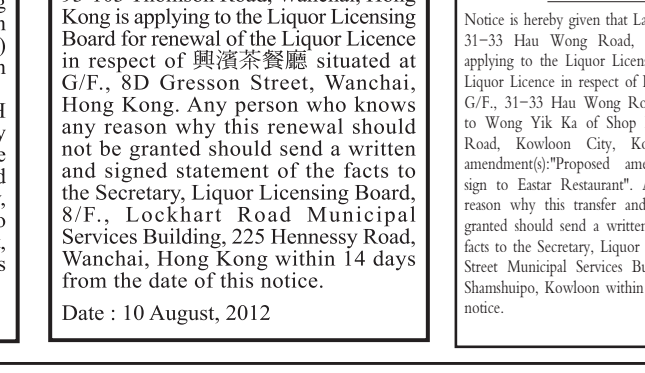
市場消息指出，長實旗下大圍名城及盛薈8個複式貨尾，以送釐印及裝修等一籃子優惠重推，而有關優惠亦可直接扣減樓價，減幅由9%至13%不等，平均減約10%。該8個複式盛薈及名城各佔6伙及2伙，面積由2034至2343方呎，訂價由2249.5萬至2823.3萬元，呎價11059至13126元，折實所有優惠後，訂價由1951.7萬至2495.6萬元，呎價由9595元至1.17萬元。消息稱折實後價錢相當吸引，即日沽出及預留4伙，據悉有買家連掃盛薈2及3座兩伙，涉資近4400萬元，另有傳港置高級執行董事伍創業也動心購入1伙。

恒地下半年6新盤候命

本報向伍創業查證，伍承認名城減價後樓價相當吸引，複式單位也只9000多元實在「抵買」，加上伍之前購入盛薈1伙900多方呎擬自住，不過最後嫌細欲細屋換大屋，故有意購入名城1座南翼C室或盛薈3座南翼B室複式，已向發展商表示預留意向，目前正待發展商回覆。若成功購入複式單位，盛薈分層將留作收租。伍創業過去半年一直以用家身份物色筍盤，睇過新蒲崗譽・港灣、油麻地帝峯・皇殿以及奧運站瓏璽，但嫌樓價貴得不合理，直至遇上名城複式，認爲呎價可以接受，無論買到名城與否，未來會繼續入市投資，以行動證明對樓市投下信心一票。

恒地近年積極拓展單幢精品豪宅，下半年推售的6個新盤，其中4個屬單幢樓，恒地營業部總經理林達民稱，計有九龍城沙浦道、西洋菜北街、九龍麗東酒店重建項目以及大埔道曉尙，其中沙浦道約100伙以下，面積屬300至400方呎的開放式單位。其餘兩盤則爲規模龐大的馬鞍山迎海及元朗大棠項目，部署暑假後及第四季出籠，前者擬以2000方呎特色大戶打頭陣，並睇中中原在台灣及星洲的分行網絡，委託於當地進行路演，兩地的推廣委託書發出，冀售樓紙月內取得，最快暑假後賣；至於後者則主打500方呎左右的細單位。

此外，市場消息指出，中海外（00688）上水歌賦嶺加佣促銷貨尾；另信置（00083）白石角溢玥昨售出兩伙，包括16座高層B室及12座中層B室，呎價分別9053及8643元。



◀恒地下半年重頭戲迎海力谷宣傳，委託中原打入台灣及星洲市場。左起：中原台灣總經理周永輝、林達民、中原住宅部亞太區總裁陳永傑及中原新加坡總經理周浩然

簡訊

意商會主席億元購名鑄

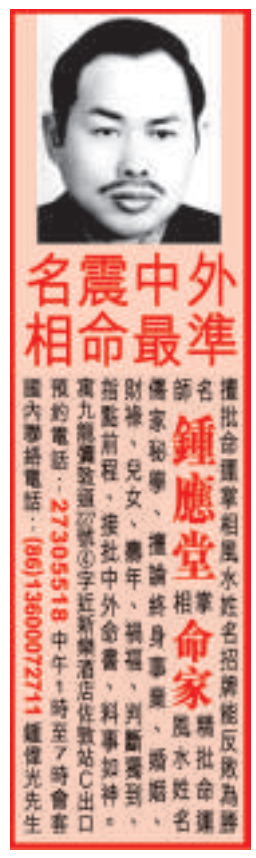
土地註冊處資料顯示，中國意大利商會主席古楚壁（CUTRUPIA FRANCO）及其妻魏昭鳳，以1.08億元購入新世界（00017）尖沙咀名鑄61樓C室，面積3062方呎，呎價約3.33萬元。

另外，土地註冊處資料顯示，恒地（00012）沙田名家匯2座30樓A室半複式，以4063.68萬元連2個車位沽出，呎價約12435元。

北京apm二期翻新年底完成

新地（00016）斥資6億元翻新的北京apm，獲多間國際品牌進駐，繼昨日開幕的美國品牌Forever 21旗艦店後，美國著名電子品牌亦即將登陸，而第2期翻新工程將於年底完成，預期人流增加1倍，帶動營業額漲80%，料租金會有約30%至40%上調空間。

新地代理助理總經理（租務）孫雅茵稱，北京apm未來亦會引入更多人氣排隊餐廳，例如港麗餐廳和鹿港小鎮。



股票簡稱：*ST盛潤A、*ST盛潤B　股票代碼：000030、200030　公告編號：2012-044

廣東盛潤集團股份有限公司 2012年第二次臨時股東大會決議公告

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

一、重要提示

在本次會議召開期間無增加、否決或變更提案的情況。

二、會議召開的情況

1.召開時間：

現場會議時間：2012年8月9日 下午13：30—15：00

網絡投票時間：2012年8月8日—2012年8月9日

2.現場會議召開地點：深圳市福田區車公廟泰然四路泰然酒店（原泰然賓館）4樓會議室

3.會議召開方式：

本次會議將採取現場投票和網絡投票相結合的方式，公司將同時通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（http://wltp.cninfo.com.cn）向公司股東提供網絡形式的投票平台，公司股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權。

4.召集人：公司董事會

5.主持人：董事長王建宇先生

6.會議的召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》及《公司章程》等有關法律、法規的規定。

三、會議的出席情況

出席會議的股東及股東授權代理人共42人，所持有效表決權的股份總數41,235,852股，佔公司股份總數的14.30%。其中，出席現場會議的股東及股東授權代理人2人，代表出席會議有效表決權股份39,806,431股，佔出席會議有效表決權股份總數的96.53%，其中出席現場會議的A股股東及股東授權代理人2人，代表出席會議有效表決權股份39,758,931股，出席現場會議的B股股東及股東授權代理人1人，代表出席會議有效表決權股份47,500股。參與網絡投票的股東及股東授權代理人40人，代表出席會議有效表決權股份1,429,421股，佔出席會議有效表決權股份總數的3.47%，其中參與網絡投票的A股股東及股東授權代理人39人，代表出席會議有效表決權股份618,726股，參與網絡投票的B股股東及股東授權代理人1人，代表出席會議有效表決權股份810,695股。

四、提案審議和表決情況

根據《深圳證券交易所股票上市規則》和《公司章程》的相關規定，本次股東大會採取現場及網絡投票表決相結合方式審議了列入本次股東大會會議議程的全部議案，現場會議採取記名投票方式進行表決，部分股東通過網絡參與表決。議案現場表決結果如下：

1.關於《認眞貫徹落實現金分紅有關事項的工作方案》議案；

表決情況：同意41,131,627股，佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的99.75%，反對104,225股；棄權0股。

表決結果：通過。

2.關於《認眞貫徹落實現金分紅有關事項的回報計劃》議案；

表決情況：同意41,122,827股，佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的99.73%，反對104,225股；棄權8,800股。

表決結果：通過。

3.關於《認眞貫徹落實現金分紅有關事項的論證報告》議案；

表決情況：同意41,122,827股，佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的99.73%，反對104,225股；棄權8,800股。

表決結果：通過。

4.關於修改公司《章程》的議案。

表決情況：同意41,122,827股，佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的99.73%，反對104,225股；棄權8,800股。

表決結果：通過。

五、律師出具的法律意見

1.律師事務所名稱：北京市競天公誠（深圳）律師事務所

2.律師姓名：孔雨泉律師、黃亮律師

3.結論性意見：公司2012年第二次臨時股東大會的召集及召開程序、出席會議人員的資格及表決程序符合《公司法》、《規範意見》、《公司章程》以及相關法律、法規的規定，本次股東大會決議合法、有效。

六、備查文件

1、《廣東盛潤集團股份有限公司2012年第二次臨時股東大會文件》；

2、廣東盛潤集團股份有限公司2012年第二次臨時股東大會決議；

3、北京市競天公誠（深圳）律師事務所關於廣東盛潤集團股份有限公司2012年第二次臨時股東大會的法律意見書。

特此公告。

廣東盛潤集團股份有限公司董事會

2012年8月10日

申請酒牌續期啟事
JHD

現特通告：黃德權其地址爲九龍深水埗欽州街37K號西九龍中心3樓306號舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗欽州街37K號西九龍中心3樓306號舖JHD的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年8月10日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
JHD

Notice is hereby given that Wong Tak Kuen of Shop 306, 3/F, Dragon Centre, 37K Yen Chow Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JHD at Shop 306, 3/F, Dragon Centre, 37K Yen Chow Street, Sham Shui Po, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:10-8-2012

申請酒牌續期啟事
Grand Central Bar & Grill

現特通告：HOGAN Stephanie Lee其地址爲香港愉景灣蘅欣徑7號蘅峰4B，現向酒牌局申請位於九龍柯士甸道西1號圓方3樓及天台R001號舖Grand Central Bar & Grill的酒牌續期，*附加批註事項爲酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年8月10日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Grand Central Bar & Grill

Notice is hereby given that HOGAN Stephanie Lee of Caperidge Drive, No.7, 4B, Discovery Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Grand Central Bar & Grill at Shop R001, Third Floor & Roof, Elements, 1 Austin Road West, Kowloon *with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:10-8-2012

申請酒牌續期啟事
Coyote Bar

現特通告：MARTINS Volcato luri其地址爲香港皇后大道中370號4樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔駱克道114-120號嘉洛商業大廈地下B號舖及閣樓A及B號舖Coyote Bar的酒牌續期，*附加批註事項爲酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告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：2012年8月10日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Coyote Bar

Notice is hereby given that MARTINS Volcato luri of 4/F, 370 Queen's Road, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Coyote Bar at Shop B on G/F & Shop A & B on cockloft, Gaylord Commercial Building, 114-120 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong *with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date:10-8-2012

申請酒牌更改啟事
名門讌客

現特通告：鄧英威其地址為新界元朗錦田大馬路110號地下現向酒牌局申請把位於新界元朗錦田大馬路110號地下龍華酒樓的酒牌作出以下更改：

"店鋪名稱更改為名門讌客"。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年8月10日

APPLICATION FOR AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
WEALTH BANQUET

Notice is hereby given that Tang Ying Wai of G/F, 110 Kam Tin Main Road, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment of the Liquor Licence in respect of Lung Wah (Shui Hing) Restaurant at G/F, 110 Kam Tin Main Road, Yuen Long, N.T.

"Shop sign changes to WEALTH BANQUET". Any person who knows any reason why this amendment should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 10 August, 2012

申請酒牌續期啟事
興濱茶餐廳

現特通告:吳小娟其地址為香港灣仔譚臣道93-103號譚臣大廈3樓D室現向酒牌局申請位於香港灣仔機利臣街8號D地下興濱茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告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：2012年8月10日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
興濱茶餐廳

Notice is hereby given that Ms. NG Siu-kuen of Flat D, 3/F., Thomson Bldg., 93-103 Thomson Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 興濱茶餐廳 situated at G/F., 8D Gresson Street, Wanchai, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 10 August, 2012

申請酒牌轉讓及更改啟事
東星餐廳

現特通告：劉麗君其地址爲九龍九龍城侯王道31至33號地下B舖，現向酒牌局申請把位於九龍九龍城侯王道31至33號地下B舖美迪軒中西小廚的酒牌轉讓給黃翊珈其地址爲九龍九龍城侯王道31至33號地下B舖及作出以下更改：「更改事項：店號名稱更改爲東星餐廳」。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年8月10日

APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Eastar Restaurant

Notice is hereby given that Lau Lai Kwan of Shop B, G/F., 31-33 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Delicious Cookery at Shop B, G/F., 31-33 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon to Wong Yik Ka of Shop B, G/F., 31-33 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon and the following amendment(s):"Proposed amendment(s):change the shop sign to Eastar Restaurant". Any person who knows any reason why this transfer and amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:10-8-2012