

OPUS

太古地產 (01972)
旗下司徒拔道世紀豪宅
OPUS Hong Kong, 亮相3個月以來屢傳有成交, 市場昨日「瘋」傳1伙地下連花園單位獲跨國企業承租, 月租85萬元, 呎租127元, 屬屋苑首宗租務, 惟消息未獲太古方面回覆證實。

OPUS屬市場矚目豪宅, 關於項目的謠言一直傳個沒完沒了, 市場昨日突然又再傳出錄得首宗租務, 消息指1伙地下連花園單位約6700方呎, 由跨國企業以月租85萬元承租, 呎租127元, 屬屋苑首宗租務成交。本報記者向太古地產求證有關消息, 惟一直未獲回覆。同時市場大部分經紀更稱未有聽聞有關成交, 加上全球經濟不景氣, 質疑此時何以仍有「閻佬」外資租貴樓, 確實難以置信, 令整單租務更添迷離。

太古地產今年5月開始接受預約參觀的OPUS, 屬近年罕見巨型的分層豪宅單位, 面積不比半山天匯遜色, 頂層亮相以來接待不少名人參觀, 包括有娛樂圈富婆之稱的關之琳, 更一度盛傳有關購入單位。

太古持有OPUS地皮逾60年, 前身屬洋房, 及後申請重建為分層住宅, 並於2008年初補地價8.07億元, 每方呎1.18萬元, 項目示範單位今年5月首度向傳媒曝光, 更有傳發展商意向呎價8萬元起, 最低入場費4.5億元。項目提供12伙面積6000至6900方呎住宅。

另一方面, 奧運站瓊璽開始收樓之際再錄預租個案, 市場消息, 瓊璽8座中高層E室1165方呎, 望東北市區景, 屬3房套房連工人房設計, 據悉新近以月租4.6萬元獲承租, 呎租40元, 貼近同區帝峯·皇殿, 為屋苑第2宗租務, 對上1宗預租個案呎租36元。

OPUS 外觀



西貢洋房申寬高限擬重建

新界區低密度洋房有價有市, 業主亦積極為旗下洋房增值。位於西貢竹洋路4號的1幢洋房, 向城規會申請放寬高限以便重建, 建築物高度限由9米放寬至12.85米, 洋房面積約2310方呎。

據申請文件顯示, 物業地盤面積約3850方呎, 屬於「住宅(丙類)用途」, 申請人擬以0.6倍地積比率, 把上址重建為1幢3層高洋房(包括1層停車間), 總住宅樓面約2310方呎, 地盤覆蓋率30%。

鑑於上述地盤最高建築物高限為9米, 申請人擬建的2層洋房高度為7.5米, 未能再容納1層停車間, 遂向城規會申請放寬高限至12.85米。申請人又謂, 倘若採用9米建築物高度, 住宅1樓會位於毗鄰地面以下, 大部分房間將會靠擋土牆, 未能獲得足夠日光和通風。

同時, 西貢丈量約第215號地段第500RP號, 劃作「鄉村式發展」地帶, 現向城規會申請興建1幢2層高屋宇作「食肆」及「商店及服務行業」用途。申請地盤位於西貢舊墟邊緣, 毗連的宣春街是西貢市中心一條重要的零售街, 地盤面積1790方呎, 擬以地積比率1.81倍, 興建1幢2層高物業, 提供非住宅樓面共3231方呎。

公屋居屋齊創「癲」峰

康山3度破頂 竹園北長安邨同稱王

癲價狂潮蔓延全城, 私樓癲價此起彼落之際, 公屋居屋更湊巧同日誕樓王。過去半年2度破頂的全港居屋王鯉魚涌康山花園再錄新高, 中層1伙兩房剛以破盡屋苑歷史呎價的8676元易手, 較5月紀錄8349元再升近4%, 再登康山之巔; 黃大仙竹園北邨售價285萬元, 與青衣長安邨稱王。

本報記者 梁穎賢

政府準備多建公屋及居屋助市民上車之際, 却事有湊巧同日誕樓王, 過去半年經常自我刷新紀錄的居屋王康山花園, 新近錄得第3度破頂成交, 5座中層E室591方呎, 剛以452萬元易手, 呎價8676元破盡屋苑歷史, 業主2009年以246萬元買入, 帳面狂賺206萬元或83%。

此外, 黃大仙竹園北邨高層戶, 建築面積631方呎, 剛以呎價4517元易手, 售價285萬元, 與長安邨齊齊膺全港公屋王寶座。

另外, 中原地產高級營業董事譚桂真表示, 將軍澳私樓居屋齊發威, 東港城5座高層H室, 面積666方呎屬屋苑的兩房則王, 新近以500萬元易手, 屬該類單位歷史性首撲500萬元关口, 呎價7508元創同類單位1997年後新高; 以及蔚藍灣畔1座極高層D室1135方呎, 剛以950萬元易手, 呎價8370元屬分層戶新高; 居屋表現也不弱, 顯明苑高層07室573方呎, 剛以自由價310萬元易手, 呎價5410元創屋苑新高。

太古城熾熱單日成10宗

中原地產太古城首席分區經理張光耀表示, 太古城交投熾熱, 昨單日勁錄10宗成交, 特別在每宗交投價全部過萬元, 屬近年少見走勢強勁, 啓天閣中層D室876呎, 成交價1080萬元, 呎價1.2萬元, 屬同類單位新高。

美孚新邨3期百老匯街62號高層A室1750方呎3房套房, 屬屋苑優質「凹海」戶, 新近以1530萬元易手, 呎價8743元屬屋苑第3高。

同時, 中原地產屯門區助理區域營業經理劉月華表示, 部分短缺, 買家追價3萬元買入屯門置樂花園6座中層A室517方呎兩房, 作價188.9萬元, 呎價3654元創屋苑歷史新高。

據利嘉閣地產數字, 今年截至7月底, 全港50屋苑平均成交呎價報6809元, 較6月份的6712元上升1.4%, 今年首7個月樓價累積漲幅攀至10.1%, 天水圍嘉湖山莊升21.2%最勁。

新地近期積極拆售非核心物業, 九龍貿易中心5



▼鯉魚涌康山花園半年3破頂, 新高呎價紀錄為8676元

昨日二手市場矚目成交

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
鯉魚涌康山花園5座中層E室	521	452.0	8,676	呎價新高, 膚全港居屋王
鯉魚涌太古城啓天閣中層D室	876	1,080.0	12,329	呎價創同類單位新高
將軍澳東港城5座高層H室	666	500.0	7,508	售價破2房歷史新高, 呎價破97後新高
將軍澳蔚藍灣畔1座極高層D室	1,135	950.0	8,370	呎價創分層戶新高
將軍澳顯明苑高層07室	573	310.0	5,410	呎價縮屋苑新高(自由價)
荔枝角美孚新邨3期百老匯街62號高層A室	1,750	1,530.0	8,743	呎價屬屋苑第3高
屯門置樂花園6座中層A室	517	188.9	3,654	呎價創屋苑新高
黃大仙竹園北高層	631	285.0	4,517	售價與長安邨齊膺公屋王

漆8臨河戶1157萬進場

新世界(00017)夥港鐵(00066)的沙田漆岸8號, 加推20伙全新3及5座臨河4房單位, 入場呎價7567元, 最低消費1157萬元。

漆岸8號加推20伙4房戶, 其中17伙分布5座7至38A室, 面積1530方呎, 呎價7567至8944元, 訂價1157.7萬至1368.4萬元, 平均呎價8292元, 另3伙分布3座8至36A室, 面積1663方呎, 呎價8275至9426元, 訂價1376.1至1567.5萬元, 平均呎價8904元, 該批單位最快周五落戶。

新地(00016)夥信德(00242)的紅磡昇御門昨日加推5伙, 分布1座20至33A室及2座25B室, 面積1662至2078方呎, 訂價2757.58萬至3681.93萬元, 呎價1.41萬至1.77萬元, 平均呎價1.6萬元, A單位全部送1個車位, 據悉1組投資者已全數預留該批單位, 涉資1.591億元。

舖市方面, 張姓資深投資者稱, 剛斥資5550萬元, 購入北角電氣道70號地舖, 面積1000方呎, 呎

此外, 消息稱信置(00083)旗下馬鞍山銀湖·天峯及北角峰景大廈各沽1伙, 前者沽出5座高層C室2425方呎, 呎價1.2萬元, 售價近2927萬元; 另後者則連租約沽出低層J室2394方呎, 作價2650萬元, 呎價約1.1萬元。峰景大廈累沽15伙。

嘉華國際(00173)牽頭的黃竹坑深灣9號昨連沽3伙, 月內累售7伙, 尚餘最後20伙分層。

至於長實(00001)中半山君珀, 再獲名人入市, 土地註冊處資料顯示, 9樓A及B室全層約4485方呎, 以逾1.27億元沽出, 呎價2.8萬元。其中A室面積2478方呎, 作價7111.9萬元, 呎價約2.87萬元; B室面積2007方呎, 作價5639.7萬元, 呎價2.81萬元。兩伙的登記買家同為李世輝(LI SHIHUI)及耿雄男(GENG XIONGNAN), 耿雄男與內地北京星恒投資管理有限公司投資諮詢分公司總裁同名。



▲盛世文(左)預期, 中環寫字樓租金全年將跌一成, 旁為劉偉基
本報攝

價5.55萬元; 另以1200萬元購入銅鑼灣謝菲道530號2樓, 面積同為1000方呎, 呎價1.2萬元, 回報2.6厘。此外, 市傳旺角登打士街43H號地下2號舖, 以4300萬元易手。

內地客入市按季跌至9.7%

近年內地客來港「掃樓」風光不再, 港人卻取而代之蜂擁入市, 進一步攤薄了內地買家比例。據中原地產數字, 今年第2季內地客入市比例跌至不足10%, 屬近5個季度新低, 當中佔一手樓比例縮至25%, 為近1年新低水平。

金管局收緊內地客按揭措施, 加上環球經濟持續放緩, 令內地豪客對港樓熱情漸退, 反觀在上車熱潮帶動下, 港人用家積極搶貨, 進一步攤薄了內地客佔本港私樓的比重。

據中原地產研究部數據, 今年私人住宅市場的買賣個案中, 內地客比例已連跌2季, 第2季只有9.7%, 按季下跌1.1個百分點, 兩季更累積下挫4.7個百分點, 屬2011年第1季之後新低。

若以金額計算, 今年第2季內地客比例只有16.8%, 不僅按季跌1.1個百分點, 比去年第4季逾24%的歷史高位、半年間急挫7.5個百分點, 屬近1年低位。

據該行數字, 今年第2季一手住宅買賣中, 內地買家比例僅25.1%, 按季大跌6.2個百分點, 比去年第3季高峰期的42%大幅銳減16.9%; 若以金額計, 內地客則佔36.7%, 按季微跌0.9個百分點, 較去年第3季高位的51%大幅回落。

證券簡稱: 錦江股份(A股)、錦江 B股(B股) 編號: 臨2012-018號
證券代碼: 600754(A股)、900934(B股)

上海錦江國際酒店發展股份有限公司

2012年半年度業績快報

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整, 對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。

本公司所載2012年半年度的財務數據未經會計師事務所審計, 可能與最終的財務數據存在差異, 敬請投資者注意投資風險。

一、主要財務數據和指標

	2012年1-6月	2011年1-6月	本期比上期增減(%)
營業收入(萬元)	111,298	96,385	15.47
營業利潤(萬元)	27,211	20,735	31.23
利潤總額(萬元)	27,911	22,159	25.96
歸屬於上市公司股東的淨利潤(萬元)	22,477	19,267	16.66
基本每股收益(元/股)	0.3726	0.3194	16.66
加權平均淨資產收益率(%)	5.40	4.42	增加0.98個百分點
	2012年6月30日	2012年1月1日	本期比上期增減(%)
總資產(萬元)	516,145	498,561	3.53
歸屬於上市公司股東的所有權益(萬元)	407,475	394,903	3.18
歸屬於上市公司股東的每股淨資產(元/股)	6.7548	6.5464	3.18

註: 1、加權平均淨資產收益率根據中國證券監督管理委員會《公開發行證券公司信息披露編報規則第9號——淨資產收益率和每股收益的計算及披露》(2010年修訂)計算;

2、以上數據是初步統計結果, 尚在核實過程中, 最終數據以公司將於2012年8月30日披露的2012年半年度報告為準。敬請投資者注意。

二、備查文件

經公司法定代表人、主管會計工作的負責人、會計機構負責人簽字並蓋章的比較式資產負債表和利潤表。

特此公告。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會

2012年8月14日

鷹聯偵探社

鷹聯商務諮詢調查服務中心

鷹聯調查諮詢會議會員

鷹聯調查諮詢會議會員

鷹聯調查諮詢會議會員