

# 兩住宅地皮下月招標

政府貫徹推地策略，再有2幅住宅地皮下月招標，其中將軍澳68A1區限量地勢成商家必爭，儘管將軍澳地皮供應不斷，但受惠於66C2區地價創新高，測量師對今次招標的68A1區臨海地寄予厚望，把估值調高4%至每呎地價4700元，市值達20.2億元。

今年第四季政府賣地計劃擬推6幅住宅及1幅商賣地，繼將軍澳68A2區住宅地及九龍灣常悅道商賣用地安排本月19日招標後，地政總署公布，將軍澳68A1區及九龍官涌街住宅用地，安排於11月9日起招標，並於12月7日截標。

雖然將軍澳地皮供應不斷，但上月批出的66C2區臨海地，刷新每呎地價4696元紀錄，創將軍澳賣地史上最高，加上QE3效應下，近期二手樓價頻頻破頂，令市場對今次招標的將軍澳第68A1區臨海地寄予厚望。

中原測量師執行董事張競達說，將軍澳66C2區地皮創同區地價新高，反映發展商積極增添優質臨海地皮，今次第68A1區同屬臨海限量地，相信仍然受青睞，因此決定調高其估值，由每呎地價4500元調升至4700元，估值20.2億元，增幅4.4%。

該地皮面積約17.19萬方呎，可建總樓面約42.97萬方呎，住宅樓面上限約34.38萬方呎，限建最少400伙。

中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞指出，將軍澳區本月暫



▲將軍澳68A1區臨海限量地（紅圈所示）最少建400伙

錄102宗二手成交，將軍澳中心佔9宗，平均呎價7268元；將軍澳廣場則佔3宗，平均呎價7100元；君傲灣本月暫錄6宗，平均呎價7056元。

同日招標的佐敦官涌街地皮，佔地約2920方呎，總樓面約2.63萬方呎，住宅樓面上限2.19萬方呎。張競達指，該地為本季招標的唯一一幅市區地皮，加上規模不大，料可吸引各路發展商入標，估值2.1億元，每呎地價8000元。

# CCL連漲3周飆上111點 第一城荃中瀝景破頂贈興

樓價長升長有，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連破3周最新衝上111.11點，年初至今升逾16%，更拋離97高位8%。樓價衝衝，二手繼續連環破頂贈興，上車樂園沙田第一城395方呎細戶售價再屢破333萬元，呎價8430元又創新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月開始歐美日陸續推出量寬措施，刺激本港樓價連升3周，CCL最近3周累升2.72%最新報111.11點創歷史新高。CCL近3周的累計升幅，較6月17日至7月1日連升3周的1.58%為高，亦比今年5月6日至6月3日連升5周的2.86%高出，可見QE3的推波助瀾威力，催化樓價升幅擴大。

## 第一城 395呎 333萬易手

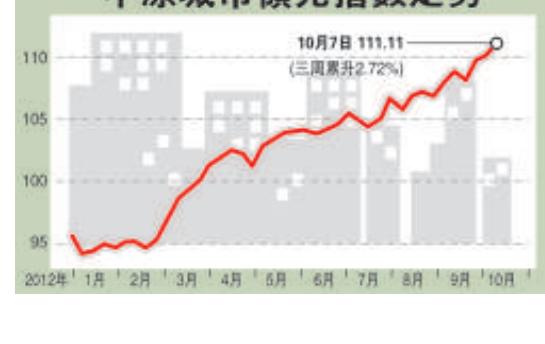
原為上車天堂的沙田第一城，樓價狂升刺激屋苑300萬元放盤絕跡，上車天堂不再，其中395方呎1房戶樓價更破完又破。23座中層C室395方呎，剛以破盡該類單位紀錄的333萬元易手，呎價8430元更破盡屋苑呎價新高。較月初同類單位328萬元跳價1.5%，並同時取締該單位8304元的舊紀錄成一城樓王。

業主去年9月以252萬元買入，帳面賺76萬元，屬辣招盤，需要打稅，除稅兼其行政使費，淨賺約40萬元。

中原地產南豐中心分行經理黃耀明表示，細價樓受追捧，荃灣中心404呎1房戶於1個月內3度破頂，新近以呎價6510元易手，創屋苑標準分層單位97後呎價新高。荃灣中心11座中層D室404方呎，1房間隔，向東南，買家無樓睇下以263萬元高價購入，打破一周前同類單位260萬元的舊紀錄，呎價6510元創屋苑標準分層單位97後呎價新高。買家為同區用家，由於首期資金不多，需做90%按揭，故不能揀選連租約單位，受入市條件規限下無奈高追。

黃耀明續指，原業主於09年9月以129萬元買入上址，持貨3年，帳面獲利134萬元，單位升值1倍。另外，荃灣中心本月底錄得約10宗成交，平均呎價5980元。

一度淪為港人浩劫的瀝景灣，隨着樓市狂潮連環發威，樓盤發開雲霧見青天。中原地產青衣及珀麗灣區區域營業經理黃國強表示，多個新盤銷情理想，強化二手市場買家之信心，盤源縮窄下，優質貨一盤難求，買家不惜高價接貨，瀝景灣8座中層B



室687方呎兩房，望海景兼連豪裝，屬屋苑兩房樓王，獲外區用家以590萬元購入，呎價8588元創屋苑分層呎價新高。

他指出，買家原居新界西北區，屯門、元朗市中心大型屋苑呎價普遍已狂升至7000元水平，逐步追近市區樓價，相比青衣區較近市區，樓價卻相宜，決定拍槌買入。

原業主07年以335萬元購入，持貨約5年，帳面獲利255萬元，單位升值76%。

## 太古城平均呎價11392元

中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，太古城銀星閣中層B室905方呎3房，座東北連一手裝修，景觀一般，以1080萬元易手，呎價11934元，屬理想價，早前恆星閣高層C室望海景連靚裝單位，亦只是1080萬元，相比之下，上址質素較次仍能賣得同好價，屬理想。原業主1984年以100萬元購入，帳面激賺980萬元，單位升值近10倍。屋苑本月底錄得15宗買賣，雖然成交量跌，但平均呎價已升至11392元，創出歷史新高。

另一方面，土地註冊處資料顯示，上水御林皇府肯辛頓徑2號洋房，5628方呎連7000多方呎巨型花



▲第一城售價300萬元盤源絕跡，上車樂園不再

## 昨日主要二手高價成交

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	V呎價(元)	備註
23座中層C室	395	333	8430	呎價創屋苑新高，售價創同類新高
瀝景灣8座中層B室	687	590	8588	呎價創分層新高
荃灣中心11座中層D室	404	263	6510	呎價創屋苑分層戶97後新高
太古城銀星閣中層B室	905	1080	11392	成交價媲美優質戶
香港仔福群大廈B座極高層4室	444	360	8108	創同類造價新高

# 鄭志剛參觀尚悅示範單位

元朗大棠新盤尚悅銷售如箭在弦，由恒地（00012）及新世界（00017）發展，消息透露，新世界第三代掌舵人執行董事兼聯席總經理鄭志剛，昨日現身示範單位檢閱工程，反映創辦人鄭裕彤留醫無礙團賣樓運作。

市場消息指出，新世界創辦人鄭裕彤仍留院治療，無礙新世界日常運作，按計劃如期賣樓。新世界與恒地合作的尚悅，雖然新世界只佔兩成細股，但第三代掌舵人鄭志剛，也發揮實幹本色，昨日由營業部同事陪同下，親臨參觀尚悅設於美麗華商場的示範單位。

另外，尚悅繼續馬不停蹄進行軟銷，恒地營業部總經理林達民表示，尚悅下周一將向代理簽發銷售委託書，周二誓師上載樓書，隨後開價，首批有機先推向東及向南向的3房單位，涉及逾百伙；並同時兵分兩路於內地與本港同步展開路演，香港會於將軍澳新都城、荃灣廣場、屯門時代廣場及元朗千色廣場進行路演。

至於內地則鎖定西安、杭州、溫州、長沙、廣州及深圳6城市巡迴推介，起點為西安尾站則深圳，本月15日開始至下月7日，全國路演之旅為時約3周，預計費用約500至600萬元。預計項目內地客比例約佔5%。

另馬鞍山迎海昨加推2伙，呎價9630元起；新世界沙田溱岸8號昨沽4伙。

另外，會德豐地產太子道西kadoorie hill首度加推僅有的3個2房單位，分布8至10樓B室，建築面積805方呎，訂價由1420萬至1448萬元，呎價由17640至17988元。

市場盛傳毗鄰尚悅的新地（00016）下攸田項目，有機會下月取得售樓紙。

另方面，10月新盤戰越來越熱鬧，麗新（00488）旗下油塘單幢樓Ocean One已取得售樓紙，月內開賣，意向呎價1萬元，最低消費700萬元。

麗新集團副總裁潘銳民證實，Ocean One已取得售樓紙，月內公開賣部署，售價將參考同期新盤，意向呎價1萬元，以700餘方呎計，入場費約700萬元。

該盤提供124個單位，標準戶面積約700至1000方呎，頂層1伙相連特色單位面積則約2000方呎。示範單位將設於現樓。另該盤展銷廳設於銅鑼灣廣場2期，早前低調開放。

九龍建業（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，西環加多近山累售100伙，套現約10億元，平均呎價1.8萬元，部署下周於內地進行路演，料全盤售罄可套現逾30億元。



▲林達民稱尚悅本港與內地兩地路演之旅即將展開，內地鎖定6城市巡迴推介

# 三地產商擬投朗屏地

西鐵朗屏站（北）「限呎」地下周一截標，瞄準新界西北區連續有基建項目，這個投資額約20億元的項目，這一衆發展商虎視眈眈，長實（00001）、新地（00016）及新世界發展（00017）均表明將會入標競投。

新世界發展聯席總經理陳觀展表示，集團將會入標競投朗屏站（北）發展項目，初步傾向以獨資形式入標。被問到政府近年狂推「限呎」地，今次的朗屏（北）又屬「限呎」模式，發展商會否擔心細單位供應過剩至飽和，他謂，政府重視上車需求，所以加建「限呎」地，深信政府對每個地區的人口分布及住宅類別需求已心中有數。

同時，在元朗區持有不少農地的新地亦計劃入標，集團副董事總經理雷霆表示，公司將會以獨資方式入標競投朗屏站（北）發展項目。

另一個區內大地主長實亦對地皮虎視眈眈，該集團執行董事趙國雄早前表示，公司去年初以每呎地價3629元投得附近的前元朗邨「限呎」地，倘若今次成功投得朗屏站（北）用地，可以發揮協同效應，隨着現時樓市氣氛向好，他預料不少發展商亦會入標，倘若用地成交價理想，更會對旗下地盤有利。

早前已遞交意向的百利保地產（00617）部總經理衛振聲則說，集團現階段仍研究是否入標，雖然該地皮位置交通便利，但同時亦鄰近工廠區，所以要細心研究才作決定。

西鐵朗屏站（北）地盤鄰近東頭工業區，總樓面達52.3

萬方呎，可以興建約832伙住宅單位，其中75%（624伙）

實用面積必須少於538方呎，項目可望明年動工，預計2017年至2018年落成。測量師對地皮估值介乎15.7億至19億元，每呎地價約3000至3600元，預計除了大型財團外，中小型發展商亦可買納，測量師預料地皮可獲中型至大型財團競逐，反應熱烈。

# 新蒲崗工廠擬建公屋

政府為增加公屋供應，陸續把舊式徙置工廠大廈改為公屋。房委會向城規會申請，把毗鄰啓德發展區的新蒲崗分層工廠大廈舊址，發展為1幢33層公共房屋，合共提供860伙，預計人口約2470人。該工廠大廈佔地7.34萬方呎。

新地（00016）再就西半山巴丙頓道23號蕙匯別墅，向城規會申請略為放寬地積比，由5倍增至5.32倍，擬建1幢24層高住宅（包括1層住客大堂及會所和3層地庫停車場），總樓面比去年已核准方案增加15.48%，單位數目亦升22%至83伙，發展規模恢復原來面貌。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，預計至今年底止，中原地產全港分行數目將達320間，營業員人數4000人，而預計至明年7月份，中原地產分行數目將增至350間，年內多增聘營業員600名。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，預計至今年底止，中原地產全港分行數目將達320間，營業員人數4000人，而預計至明年7月份，中原地產分行數目將增至350間，年內多增聘營業員600名。

美聯物業亦瞄準港島西區擴軍，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，港鐵線將進一步向西區及南區發展，西區樓市將受惠，所以該公司計劃在西區全面擴軍，並於昨天為全新西區加多近山分行舉行開張儀式。

證券簡稱：深康佳A、深康佳B 公告編號：2012-35 證券代碼：000016、200016

**康佳集團股份有限公司 2012年第三季度業績預告公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、本期業績預計情況

1、業績預告類型：扭虧為盈

2、前三季度業績預告情況表

項目	本報告期	上年同期
歸屬於上市公司股東的淨利潤	盈利1,500萬元~2,000萬元	虧損16,422.03萬元
基本每股收益	盈利0.0124元~0.0166元	虧損0.1364元

3、第三季度業績預告情況表

項目	本報告期	上年同期
歸屬於上市公司股東的淨利潤	盈利353.27萬元~853.27萬元	盈利3,078.06萬元
基本每股收益	盈利0.0029元~0.0070元	盈利0.0256元

二、業績預告審計情況

本次業績預告尚未經過註冊會計師預審。

三、業績變動原因說明

報告期內，公司彩電業務在3D