

# CCL連升4周續創新高

樓價沒有最高，只有更高。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL，俗稱樓價指數）連升4周，按周升0.07%最新報111.19點又破頂，中原稱升幅已收窄至4周最低，反映用家市場下樓價理性上升，市場未見熱炒盲搶。

美國QE3效應催化，樓價再創歷史新高，CCL連升4周，4周累升2.79%，按周升0.07%報111.19點再締新高，升幅收窄至4周最低。另中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）按周升0.18%，升幅亦為4周最低，最新報109.41點再創歷史。中原指出兩大指數的升幅收窄，反映用家市場樓價理性上升，市場沒連升四周。4區大型屋苑除九龍區暴跌外，其餘3區全線報升。

眾多新盤盡搶市場焦點及購置力，二手價高兼缺盤，以致買家流向一手，二手梯樓量持續減少。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有2335組客戶預約周末參觀單位，較上周末再減5.8%，連跌兩周；客源方面，上車客及換樓客梯樓比例按周各微跌0.6個百分點，至25.8%及32.7%。

樓價暴升，特首又警告出絕招壓樓價，業主恐樓價調頭回落，「辣招盤」（額外印花稅單位）出現大逃亡，紛紛止賺「割禾青」。

中原地產東涌區助理區域營業經理曹嘉華表示，映灣園3座中層F室646方呎兩房，437萬元轉手，呎價6765元。原業主2011年12月以305萬元買入上址，持貨僅10個月，現轉手須付10%即43.7萬元額外印花稅，帳面獲利88.3萬元，扣除使費，料淨賺約80萬元。

世紀21奇豐物業表示，沙田第一城31座高層G室395方呎2房，320萬元連約易手，呎價8101元。原業主去年作價232.8萬元買入，持貨至今1年多，扣除5%額外印花稅及其他使費，帳面賺約不足70萬元，賺幅30%。

世紀21日昇地產表示，北角馬寶居高層A室388方呎開放式單位，剛以298萬元易手，呎價7680元，較同類型單位低2%。原業主2010年12月以193萬元購入，持貨至今1年多，扣除額外印花稅及佣金等行政費用，帳面賺不足90萬元，賺幅約45%。



▲CCL連升4周再創歷史新高，報111.19點

## 羅鷹瑞逾半億買陽明

土地註冊處資料顯示，大潭陽明山莊6座18樓43室，面積2722方呎，連1個車位，以5430萬元易手，呎價約1.99萬元。登記買家為悅悅國際（JOY EAGLE INTERNATIONAL LIMITED），公司董事為鷹君集團（00041）非執行董事羅鷹瑞，及其太太羅林文端。羅鷹瑞為鷹君集團創辦人羅鷹石之子。

此外，市場消息，謝姓資深投資者持有的山頂倚巒15號屋，面積4325方呎，盛傳以2.5億元沽出，呎價5.9萬元，較意向價2.8億元低逾10%，未能刷新洋房呎價紀錄。

## 地監局關注饋贈物業

饋贈物業牽涉複雜的法律問題，地產代理監管局（地監局）表示，正構思就饋贈物業發出執業通告，提醒地產代理處理有關問題時應注意的事項。

饋贈物業往往涉及複雜的法律問題，地監局稱，過去曾收到相關投訴，故該局正構思發出相關執業通告，以提醒地產代理處理饋贈契據的物業時應注意的事項，及保障消費者的權益。

另外，地產代理在處理二手住宅物業交易時採用實用面積的執業通告，將於明年1月1日實施，地監局行政部門昨日於業界聯絡會議上，向8個地產代理業界商會代表講解通告內容，並釐清執行指引方面的疑問。

地監局稱，推銷二手住宅物業的廣告宣傳，以及向客戶提供物業面積的資料，都必須在合理範圍之內確保資料準確。地監局行政總裁伍華強表示，該局將繼續舉辦持續進修講座及巡查，務求令業界全面及深入了解指引內容。伍華強又指出，該局重視向公眾推廣實用面積的資訊，會在月內舉辦相關的巡迴展覽，並於年底前推出電視及電台廣告宣傳。

此外，地監局亦與地產代理商會討論自願持續專業進修計劃的改革措施，以及本港及內地地產代理資格互認安排的進展等。

# 尚悅首批呎價7228元 貼市價賣 癱瘓區內二手



新盤開價連珠炮發，恒地（00012）夥新世界（00017）的大型新盤元朗尚悅，終結束逾半月的馬拉松式軟銷落實開價，首批100伙平均呎價7228元，貼近同區二手，入場費346.8萬元相當吸引，市場連隨起哄，共收逾400票，發展商乘勢添食148伙，平均呎價7275元，昨日共推248伙佔總數9.6%。尚悅開價即告癱瘓區內二手，部分業主索性封盤不賣。

本報記者 梁穎賢



▲尚悅先推3座應市

6281元）至8051元（即供7648元）。兩批共248伙將安排下周四開賣。林達民表示，集團將密切留意市場反應，再部署短期內加推單位的可能性，以供市場需要。發展商稱，尚悅參觀人流絡繹不絕，前天起首日向公眾開放示範單位至今，兩天共錄約4萬人次參觀，反應熱烈。

區內經紀表示，尚悅開賣在即，元朗區二手全面癱瘓，多個主要屋苑成交大跌，加上區內同樣現盤荒，業主又企硬叫價，甚至不少放盤更索性封盤不賣，而經紀更瞄準這個百億大茶飯，若以每伙佣金2.5%計，佣金高達4億元，代理們意欲瓜分這肥肉，紛紛湧往推銷新盤而忽略二手，以致區內交投遭凍結。

此外，香港興業（00480）高開的愉景灣津堤，據悉首批50伙已全數獲認購。個別價單以外單位亦獲洽購。另一方面，華懋九龍城御門，前開價前錄得4伙預留。

### 英皇盤優惠賀母公司

另邊廂，英皇（00163）執行董事張炳強表示，西灣河港島·東18項目累沽93伙，當中逾70伙已交樓，餘貨15伙早前已發價單，面積494至1349方呎，呎價1.5萬至2.5萬元，平均呎價1.84萬元，售價較上月加7%，為慶祝母公司英皇集團創立70周年，特別送贈70個月物業管理費及加送釐印費，優惠相當於樓價5%，項目108伙售罄可套現約2.18億元。至於該盤商舖部分，其中6個舖位已租出，包括百佳超市租用3300方呎，呎租約80元。尚餘舖位意向呎租約35元。

## 英皇再購尖沙咀地舖

張炳強稱有意標競投。據悉，項目周一正午截標，有指恒行意向價為5.5億元，並會售後租回地下商舖。資料顯示，物業佔地6300方呎，現時為1幢樓齡36年的商住物業，該廈樓高22層，總樓面約65596方呎，當中有16層為住宅，餘下6層則作商業用途。

另外，英皇亦放租旗下新盤西灣河港島東·18多個舖位。當中地舖共有4個，面積由174至665方呎，月租由2.5萬至9.8萬元，呎租由87至153元不等。另外，放租舖位中以位於1樓的101號舖面積最大，約5897方呎，英皇叫租每月206395元，以呎租計則為35元。

土地註冊處資料顯示，銅鑼灣怡和街9至15號地下6號舖，日前以1.1208億元成交，新買家為HO SHEUNG SANG。據了解，該舖位面積約600方呎，以成交價計算，成交呎價約186800元。

## 科達設計中心7.5億獲洽購

投資者對酒店物業興趣仍然濃厚。有投資者出價7.5億元，向科達地產洽購黃竹坑科達設計中心，但前提是科達須將物業由現時工業用途改成酒店用途。

今年黃金周內地旅客來港消費金額未見明顯增長，但有投資者仍看好酒店物業前景。科達地產主席湯君明表示，旗下黃竹坑科達設計中心獲買家出價7.5億元洽購，但該準買家要求科達成功將物業改成酒店用途，才會落實購入。

資料顯示，科達地產在1991年以3800萬元，購入黃竹坑道62號地皮，其後發展成現時的科達設計中心，物業1996年入伙。據了解，物業樓價28層，不包括停車場總樓面約13萬方呎，若以今次投資者洽購價計算，呎價約5700元。

另外，湯君明預期今年樓價「唔會點跌」，但指樓價不可能只升不跌。他指出，近年樓價上升主要原因是政府多年來不賣地，又不興建居屋，導致樓市求過於供。湯氏認為，新政府上場後不斷推地，物業在2014年前後申請預售，2015年推出應市，一旦預上加息，情況將變為供過於求。

湯又預測，樓價有機會大跌，但實際跌幅要視乎環球經濟情況。被問及他會否趁未來一兩年高位盡沽手頭上物業，湯君明稱會待價而沽，不會全部物業沽清。

資深投資者「摸王」黎汝達亦認為，短期內樓價暫時不會下跌，暫時不會涉足住宅物業市場，目前主要投資寫字樓物業。



▲科達設計中心在1996年入伙，樓高28層

證券簡稱：京東方A 證券代碼：000725 公告編號：2012-029  
證券簡稱：京東方B 證券代碼：200725 公告編號：2012-029

**京東方科技集團股份有限公司 提示性公告**

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

京東方科技集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於2012年10月18日接到實際控制人北京電子控股有限責任公司（以下簡稱「北京電控」）《通知函》，主要内容如下：

北京電控於2008年被江蘇省鎮江市中級人民法院（（2009）鎮民二初字第52、53號、（2007）鎮執字第35號和（2008）鎮執字第104號）裁定凍結所持本公司168,418,605股無限售流通股（2010年度本公司實施了10股轉增2股的資本公積金轉增股本方案後，司法凍結股份數量由140,348,838股增至168,418,605股），根據江蘇省鎮江市中級人民法院民事裁定書（（2012）鎮復執字第6號）和（（2012）鎮執字第161號）裁定，上述股份解除司法凍結，相關手續於2012年10月18日辦理完畢。同時，北京電控根據江蘇省鎮江市中級人民法院民事裁定書（（2009）鎮復執字第11號）裁定，凍結北京電控所持本公司2,000,000股無限售流通股及凍結期間產生的紅股、配股，凍結期限2年，上述股份司法凍結相關手續於2012年10月18日辦理完畢。

截至目前，北京電控直接持有本公司275,303,883股無限售條件流通股A股，佔本公司總股本的2.036%；其中2,000,000股為司法凍結股份，佔本公司總股本的0.015%。

特此公告。

京東方科技集團股份有限公司 董事會  
2012年10月19日



▲英皇連購華源大廈兩個舖位，涉資共1.72億元

## 敬業街49號全層沽5678萬

東九龍商廈市場投資氣氛持續升溫，市場傳出商廈樓花摸上摸成交。市場消息盛傳，成交物業為觀塘敬業街49號中層全層，成交價5678.1萬元，印度籍的投資者持貨半年賺逾860萬元，賺幅18%。

東九龍寫字樓投資氣氛熾熱，市場消息稱，觀塘敬業街49號12樓全層，面積6309方呎，剛以呎價9000元摸出，涉資5678.1萬元。據悉，原業主為印度籍投資者，在今年4月以4810.4萬元，向一手業主接摸貨購入該層樓面樓花，持貨僅半年，是次沽出帳面獲利867.7萬元，賺幅18%。若與3月一手成交價比較，該層樓面半年多時間已升值約27%。

事實上，區內細商廈單位短炒成交亦見頻繁，皇廷廣場錄得兩宗呎價破頂成交。消息稱，觀塘皇廷廣場29樓D室，面積1025方呎，以963.5萬元摸出，呎價9400元創該廈新高，不足兩個月升值9%；同廈31樓H室，968方呎，同以呎價9400元沽，5個月升值16%。

另邊廂，市場又有消息謂，金鐘遠東金融中心37樓02B室，面積3200方呎，以7800萬元成交，呎價約24375元。

### 友邦香港24億買樂基中心

至於早出傳出易手的恒隆地產（00101）鯽魚涌樂基中心，新買家身份確認為友邦香港。友邦香港宣布，剛向恒隆購入鯽魚涌樂基中心734號樂基中心整幢商廈，作價23.98億元，交易預計12月11日完成，物業將作自用及投資用途。資料顯示，樂基中心總樓面面積299615方呎，成交呎價8004元。

據了解，港島東有不少商廈業權集中，吸引各類買家入市，過往亦錄得多家大額全幢成交。包括房協在2010年3月，斥資18.25億元向富通保險購入鯽魚涌富通中心，以項目總樓面289540方呎計算，成交呎價約6303元；另高富諾集團亦曾在2010年10月，向太古地產購入鯽魚涌太古坊電訊盈科中心五成權益，當時物業總值約43.88億元。

神速。服用，功效請依方單說明

藥甜效強，老幼咸宜

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

諸般咳、白痰濃痰、傷風咳、老人咳、小兒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、小兒

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、小兒

最防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署藥物註冊認可，註冊編號：HK49974總代理：香港瑞昌藥業有限公司香港上環禧街15號一樓電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業（私人）有限公司總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD, SINGAPORE

美聯私家偵探社

本社由資深前警務人員創辦於1982年採用最新高科技之儀器進行辦理案件

自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626

新分通大兒職探註  
影跟離証外活工偷保  
踪婚據遞動傷聽密

(30年經驗 信譽保證)

旺角匯豐789號樓上保險大廈1109室(太子地鐵B)

寻陈星先生

见字后请即致电广州电话：(020)81941107 或香港电话：(852)28357552

与香港国际社会服务社社工盘小姐联络，以商讨刘美玲女士在香港所生的小孩的抚养及福利事宜。