



►美國銀行中心早前曾錄得高價成交，呎價達27574元

施永青沽金鐘物業賺5355萬

工商鋪物業受追捧，中原創辦人施永青繼續趁高沽貨。市場消息透露，施永青或其相關人士剛以作價逾8100萬元，沽出金鐘美國銀行中心一單位，持貨7年間帳面勁賺5355萬元，賺幅接近兩倍。

物業7年升值1.9倍

市場消息指出，金鐘美國銀行中心26樓50室，面積3693方呎，新近以8124.6萬元成交，成交呎價2.2萬元。據了解，原業主為中原施永青或其相關人士，在2005年已購入上址，當時呎價僅7500元，涉2769.75萬元，事隔7年

，物業升值多達1.93倍，帳面大幅獲利5354.85萬元。資料顯示，過去一年施永青頻頻出貨，連同今次沽出的單位已套現約6億元。

據了解，近日商廈成交漸見回暖，金鐘力寶中心再錄成交。消息指，力寶中心2座32樓01室，面積3852方呎，新近以8474.4萬元成交，成交呎價2.2萬元。據悉，原業主在去年4月購入單位，持貨1年半，是次轉售帳面獲利1774.4萬元，賺幅26%。

舖市方面，資深投資者「物流張」則再度出手入市，購入共兩個舖位。張氏稱，其中一個舖位為紅磡蕪湖街157至161號地舖，地舖

面積3900方呎，買入價6300萬元，呎價16154元，交吉交易；另一舖位則為灣仔活道8至10號M號舖，面積400方呎，購入價2650萬元，呎價66250元。

另邊廂，用家亦積極吸納工商鋪物業，第一太平戴維斯指，日前以1.18億元易手的葵涌打頭坪街54至56號地盤，新買家為本地用家，擬建一座高端數據中心，預算淨建築結構約每方呎2000元，總成本則約每方呎3200元。據悉，地盤面積10340方呎，可建總樓面98230方呎，原業主為本地發展商，早於1994年以6100萬購入。

外籍客入市付262萬BSD

無懼辣招 內地客逾二千萬買壹環

「雙辣招」威力漸減，內地客及外籍買家接連入市，華置（00127）旗下灣仔壹環獲內地客支付308萬元BSD買入過千呎大戶，物業成交價2051.8萬元；外籍買家一筆過斥逾2000萬（連262萬BSD）買輝煌豪園。單是上述兩宗成交的BSD金額已夠買入嘉湖山莊兩伙。

本報記者 梁穎賢

另外，住宅樓價再掀升勢，牛池灣居屋嘉峰臺呎價造出7910元，貴絕東九居屋；天水圍天麗苑呎價4417元再破頂；另鯉魚涌康怡花園1伙捷訂單位以713萬元重售，貴過出招前。

買家印花稅（BSD）旨在杜絕非港人炒貴樓價，出招初段嚇走不少買家，但兩周後，市場迅速消化有關政策，內地買家再湧現入貨潮，多個新盤錄得內地客入市，同時，市場亦錄得首宗外籍客買入西半山單位個案。

灣仔壹環受惠旺市，去貨神速，昨日該盤更錄得首宗BSD成交，內地客以2051.8萬元買入高層G室，1176方呎，3房連工人房，呎價17447元，買家需打稅15%即約308萬元，屬尖沙咀名鑄之後第二大BSD成交，單是稅款便可購入嘉湖山莊1期714方呎的3房戶。

康怡捷訂盤升價5%成交

除內地客外，外籍買家也起動，市場消息指出，一名外籍買家剛以1750萬元買入輝煌豪園中層E室1175方呎，呎價14894元，連同262.5萬元BSD一炮過以私人名義購入，無需按揭，亦反映BSD並不遏制境外買家對本港住屋的需求。

樓市經過兩周淡靜後再起動，破頂高價成交陸續來，消息指鯉魚涌康怡花園B室中層02室808方呎，原本上月以675萬元賣出，呎價8354元，買家於出招後捷訂。業主加價重售，意外地有買家無懼辣招，以713萬元接貨，呎價8824元，較捷訂前貴逾5%。

此外，政府豁免白表居屋補地價政策，或於明年初落實上馬，居屋市場再癲。牛池灣嘉峰臺2座高層D室566方呎，剛以自由價448萬元易手，呎價

7915元再破頂，並膺東九居屋王。

天水圍居屋天麗苑亦錄新高價成交，高層10號室283方呎，剛以自由市場價125萬元易手，呎價4417元破盡屋苑新高，膺天水圍最貴。業主09年以52.8萬元買入，易手帳面賺72.2萬元或1.37倍。

奧柏·御峰加價8%重推

信置（00083）大角咀奧柏·御峰1座33F加價8%重推，售價397.4萬元，呎價約11194元，即供減3%。

有人歡喜有人愁，有外籍客一炮過買豪宅，但也有外籍客遭迫倉，單位淪為銀主盤賤賣還債。中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅首席分區聯席董事王婉婷表示，九龍塘尚御1座高層D室，據悉已淪為銀主盤，面積2099方呎，4房雙套房間隔，享開揚山景，新近以2500萬元連車位易手，呎價11910元。買家為同區本地客，見上址造價吸引入市自用。單位原業主於2010年9月SSD生效前以2938萬元向發展商一手購入，現轉手，帳面勁賺438萬元。

尚御銀主盤呎價1.1萬成交

市場消息透露，上址原業主為一名外籍人士，現財困，單位已斷供並淪為銀主盤遭銀行沒收，銀主再以低價放售，帳面勁減438萬元，屬辣招後甚至近年來最大宗蝕讓交易，呎價低至1.19萬元，較兩年前新地（00016）以109億元投得的何文田地皮，每呎樓面地價1.25萬元還要低，麵包平過麵粉，甚至豪宅樓平過新界的分層特色戶。

此外，市場消息指，油麻地御金·國峰7座中高層F室403方呎1房戶，剛以買殼形式以630萬元易手，呎價1.56萬元，相對今年購入價588萬元帳面僅



▲壹環位處灣仔核心旺區，出招前已受內地客捧場，出招後更錄BSD成交

賺42萬元或7%，買家為內地客，透過買殼可省88萬元BSD亦免SSD約束。

鄉議局九龍塘物業「流拍」

政府「雙辣招」陰霾下，豪宅屋地亦受影響。昨天拍賣的新界鄉議局旗下九龍塘金巴倫道47號（鄉議局舊址），儘管甫開始已連減11口價「誘客」，開價累減逾10%至1.678億元，惟全場只得1名買家競投，最終更因未到價而無奈收回。

鄉議局九龍塘舊址昨天拍賣，開價1.88億元，鑑於甫開始已經無人承價，拍賣官陳東岳唯有採用「荷蘭式拍賣」，務求把開價從高位逐步遞減誘客，每次下調200萬元，在不足9分鐘內，他連減了10口價至1.68億元，惟全場3組客戶仍無動於衷，在業主同意之下，拍賣官決定拍賣會暫停10分鐘。

在休息過後，拍賣官開出底價1.68億元，全場仍然無人承價，陳遂昨作最後讓步，把開價降至1.678億元，這時靜候已久的1號牌買家終於承價，隨後，在無對手的情況下，他獨力承價3次至1.72億元，但仍未到價被迫「流拍」。

值得注意的是，新界鄉議局主席劉皇發在拍賣

會未結束時已經離場，他坦言，新措施對拍賣存在一定的影響，但強調對昨天的成績不感失望，該物業稍後亦會以拍賣方式出售。他又強調，開價1.88億元是理想價，這是委員會商討後的價格，不打算改動，而物業拍賣的收入將會補貼鄉議局沙田石門大樓的興建費用。

昨天未有舉牌的旭成（國際）企業行政主席蕭旭成透露，今次原打算購入地盤作宗教用途，但最終沒有競投，原因是BSD稅項的細節尚未釐清，加上地盤受噪音影響，增加了考慮因素，倘若1.6億至1.7億元價格會較合理。

拍賣官陳東岳表示，昨天拍賣成績差強人意，不排除受到BSD措施影響，項目拍賣前獲60組客戶查詢，包括發展商、內地客、投資者、教育機構及宗教機構等，惟BSD推出後，有內地客已「縮沙」，昨天只有3組人士到場，他們全以公司名義登記。

拍賣物業地盤面積約12957方呎，若以0.6倍地

積比計，可建樓面約7774方呎。陳東岳提到，個別買家擔心購買地盤要交BSD，他建議買家先徵詢法律意見，但據土地批租租約、入伙紙及無大廈公契3項條件分析，他相信地盤可作非住宅物業轉售，公司買家未必需要交BSD。事實上，政府上月底突然推出BSD及新版SSD壓抑樓市，對豪宅主力客源（非本地買家及公司買家）難免構成影響，利嘉閣地產預計，本月豪宅二手成交量將按月銳減最少50%。

利嘉閣地產董事張偉文表示，政府上月底推出BSD及全新SSD稅制前，全港35項豪宅共錄165宗買賣，按月微跌2%，期內造價則平均上升1.1%，繼續刷新歷史新高記錄，其中灣仔會景閣、九龍站君臨天下及天璽等造價更按月飆升3.7%至8.5%不等。不過，受政府推出新招壓抑樓市影響，非本地買家及公司買家承壓力大受影響，加上豪宅業主態度「企硬」，未肯減價，令買賣陷入拉鋸，他估計本月豪宅二手交投將銳減最少50%。

出席本次股東大會投票的股東及股東授權委託代表人數共3名，代表股份122,906,302股；佔公司有投票權總股數的20.69%，其中，A股股東及股東授權委託代表共3名，代表股份119,687,202股；佔公司A股有投票權總股數的32.89%；B股股東及股東授權委託代表共1名，代表股份3,219,100股；出席股東會的見證律師出席了本次會議。

三、會議出席情況

出席本次股東大會投票的股東及股東授權委託代表人數共3名，代表股份122,906,302股；佔公司有投票權總股數的20.69%，其中，A股股東及股東授權委託代表共3名，代表股份119,687,202股；佔公司A股有投票權總股數的32.89%；B股股東及股東授權委託代表共1名，代表股份3,219,100股；出席股東會的見證律師出席了本次會議。

四、提案審議及表決情況

本次股東大會以投票方式，審議通過了「關於聘請中瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）為

公司2012年度財務報表審計機構和內部控制審計機構的議案」。

本次股東大會審議通過了「關於聘請中瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）為公司2012年度財務報表審計機構和內部控制審計機構的議案」。

本次股東大會審議通過了「關於聘請中瑞華會計師事務所（特殊普通合夥）為公司2012年度財務報表審計機構和內部控制審計機構的議案」。