康景花園呎價高破9000元

學者憂SSD曲線推升樓價

政府「雙辣招」出台不足1個月，全港樓市頓失方向，儘管有業主劈價沽樓，但二手破頂潮仍然持續，其中鰂魚涌康景花園錄得3房呎價衝破9000元，創歷史新高，南區赤柱旭逸居地下單位更造出1.88萬元紀錄。有經濟學者說，倘若下月樓市繼續「量跌價升」，反映兩年前的SSD之樓價僅1個月便開始反彈效應重演，不排除樓價又再面對上調風險。

本報記者　林惠芳

▲鰂魚涌康山花園「綠表盤」呎價達7325元，「追貼」白表價

政府10月底拋出加強版額外印花稅（SSD）與買家印花稅（BSD）之後，火熱的樓市即時冰封，無論新盤或二手成交均應聲下挫，不過，挾超低息利好因素，不少用家甘願撲入市，令二手屋苑呎價節節領漲。

作爲長策會成員之一的經濟學者關焯照表示，政府2010年11月推出SSD後，樓市整固約1個月便開始反彈，鑑於當年的SSD措施令業主減低放盤意慾，曲線構成住宅缺盤，樓價不跌反升。對於今次推出的加強版SSD，他相信實際影響要待12月份才能反映，倘若二手住宅交投持續「量跌價升」，樓價恐怕會出現再次上調的風險。

位於港島東鰂魚涌的康景花園，二手呎價剛又打破紀錄。中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鰂魚涌康景花園B座高層01室，面積670方呎，屬3房間隔，新近以605萬元連租約沽出，折合呎價達9030元，創屋苑歷史新高。

赤柱旭逸居呎價撲萬九

傳統南區豪宅挾罕有優勢，買家亦無懼政府出招高價接貨。根據地產代理消息稱，赤柱低密度住宅旭逸居錄得本月首宗買賣，單位爲旭逸居3座地下，面積758方呎，連花園，以1428萬元易手，呎價達18839元，創入伙以來歷史新高。

值得一提，受到出招影響，不少買家轉買爲租，令二手住宅租金亦借勢炒上，世紀21日昇執行董事黃文龍透露，北角渣華道98號中層B室，面積477方呎，以1.7萬元承租，折合呎租35.6元，創屋苑入伙以來新高。據了解，該名租客原打算以600萬元入市，但見政府突然出招，遂擱置入市租樓暫住。

不過，二手樓市失去方向，有部分業主選擇減價止賺離場。消息稱，鰂魚涌康山花園4座頂層一個2房單位，面積587方呎，以430萬元沽出（自由市場），折合呎價僅7325元，比今年9月份刷新紀錄的7座中高層H室、相同面積的單位每呎8799元造價平一大截。

同時，北角區亦連錄多宗減價個案。世紀21日昇地產執行董事黃文龍謂，北角僑冠大廈A座中層4室，面積800方呎，屬於3房間隔，望向街景，原業主於今年10月中旬以500萬元放盤後，有見政府出招打壓樓市，該名業主遂劈價40萬元沽貨，減幅達8%，近日以460萬元獲換樓客承接，平均呎價5750元，低於同類單位造價達7%。原業主於2008年以150萬元入市，帳面勁賺310萬元。

新界細價樓呈「天與地」

新界細價樓亦呈「天與地」，荃灣區錄劈價與高價成交。美聯物業首席高級營業經理梁仲維表示，一名租客剛以約317萬元承接荃灣荃景花園2期8座高層B室，面積約521方呎，2房間隔，原業主減價8萬元後，最終以317萬元獲上車客買入，平均呎價約6084元。原業主於1999年7月以約100萬元購入上述物業，帳面獲利約217萬元，單位升值達2.1倍。該屋苑本月暫時只錄約2宗成交，平均呎價約6007元。

另一宗成交爲荃灣中心18座低層C室，面積約404方呎，2房間隔，成交價約259萬元，平均呎價約6411元，略高於市價，買家爲同區上車客，原業主於2010年4月以約144萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約115萬元，物業升值約80%。

趙國雄贊成增建公屋

發展局上周提及或研究把勾地表中的閒置地皮撥建公營房屋，社會對此有不同聲音。其中，本港龍頭發展商長實（00001）認爲，贊成政府增建公營房屋，以改善不少基層的生活環境，但撥出土地興建公屋後，又會令私樓供應相對減少。

長實執行董事趙國雄（**上圖**）認爲，現時有不少市民需要改善居住環境，贊成政府增建公營房屋，不過，倘若把住宅土地改爲公屋用地後，私人住宅供應亦會下跌，所以需要小心平衡。

他又謂，近期樓市熾熱，政府再次出招是無可厚非，不過，若然未來住宅供應增加，樓市回復平穩，希望政府可以適時考慮修改或撤銷有關措施，始終買家印花稅（BSD）的措施會對海外買家不公平。

他又提到，美國推出量化寬鬆措施後，美國揚言低息環境持續至2015年，低息及通脹令愈來愈多投資者「買磚頭保值」，但他呼籲買家量力而爲，以免加息周期重臨後，供樓負擔回升帶來的風險。另外，系內長沙灣一號・西九龍仍待批預售樓花同意書，希望最快本月推出銷售。

另邊廂，信置（00083）營業部聯席董事田兆源表示，大埔溢玥・天賦海灣昨天連沽2伙，包括10座高層A室，面積2063方呎，售價1814萬元，呎價8795元；另10座高層B室，面積1871方呎，以1578萬元賣出，呎價8434元。

田兆源又謂，上述買家爲香港人，短期內本地用家仍然是入市主流，公司早前推出的68888元入伙大禮，亦是以用家客戶爲目標，而過去一周該盤睇樓量已回升20%。

悅來坊商場呎租見百元

▲梁庇世表示，荃灣悅來坊商場今年首季起開始翻新，預計可在明年1月以新裝示人

商場積極透過翻新物業提升租值，合和（00054）旗下荃灣悅來坊商場即將完成翻新，估計租金可較翻新前增加六成，呎租介乎30至100元水平。

商場之間競爭激烈，不少發展商透過翻新物業提升租值。合和資產管理董事梁庇世表示，旗下荃灣悅來坊商場今年首季起開始翻新，預計可在明年1月重新開幕。他表示整個翻新工程涉及數千萬元，翻新後商場將有近60個舖位，呎租介乎30至100元水平，整體租金收入料較翻新前增加六成。他又估計，翻新後商場人均消費由300至1000元不等。

梁稱，商場出租率已超過98%，包括AEON JUSCO租用兩層共12萬方呎樓面。資料顯示，悅來坊商場樓面共22.9萬方呎，對上一次翻新在2004年。另外，梁庇世稱商場上蓋悅來酒店目前出租率逾93%。

荃灣地皇廣場待拆售

另外，荃灣區再有商場拆售。資深投資者尹柏權早前以4.138億元購入的荃灣大河道10至20號登發大廈地下至3樓，日前已命名爲地皇廣場，並正安排拆售。消息稱，項目預計可在本月下旬發售，現時已可預先收票。據了解，項目1至3樓共提供210個舖位，平均售價約380萬元，賣方將提供首兩年4厘的租務回報。

屋苑呎租逾25元連升9個月

樓價急速上漲，促使不少用家擱置入市「轉買爲租」，令租金升勢又再強勁起來。綜合利嘉閣地產數據，10月份全港50屋苑平均呎租爲25.17元，較9月份的24.7元上升1.9%，造出連升9個月的強勢。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按地區劃分，港島、九龍及新界三區住宅租金全線上揚，其中新界區住宅租金升幅尤其凌厲。數據顯示，新界區21個屋苑10月份平均呎租報每方呎19.98元，較9月份的19.55元上升2.2%，領漲大市。

市區方面，因「買轉租」情況不算嚴重，故此，租金升勢亦相對溫和，當中九龍區20個屋苑租金則在上月平均上升1.6%至每方呎25.18元；至於港島區9個指標屋苑，單月租金亦僅升1.6%至每方呎29.53元。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，剔除13個租金未可比較的屋苑後，上月37個屋苑之中共有29個屋苑租金報升，所佔比率78%，較9月份的75%上升3個百分點，反映整體租金漲勢持續升溫。

租金報升的屋苑當中，以荃灣荃灣中心的租金升幅最大，屋苑平均成交呎租由9月份的19元，單月上升7.9%至10月份的20.5元水平，升勢最勁；此外，九龍灣德福花園及荔枝角美孚新邨的租金，亦分別錄得5.8%及5.4%的實質漲幅，分佔次、季席位。

租賃成交方面，雖然住宅租賃市場正處於傳統淡季，然而，基層上車客轉買爲租個案顯著增加，則令10月份全港50個指標屋苑的租賃成交逆市倒升6%至997宗；按分區統計，新界及九龍區屋苑的租賃成交量按月增加14%及11%，分別至435宗及387宗，至於港島區，綜合租賃成交量則減少15%至175宗。

周滿傑認爲，樓價高位續升，加上政府出招壓市，市民入市意欲降低，估計將有更多「追唔到價」或選擇暫避風頭的上車買家轉買爲租，刺激租盤需求上升，可以預期，年底住宅租賃市道勢必更爲暢旺，租金升幅亦會更明顯，估計年底前住宅租金可望再升2%至3%。

仲量聯行：舖租全年升15%

今年內地旅客在港消費增長放緩，但仲量聯行預料，內地十八大後可消除市場不明朗因素，估計今年全年舖租升幅可達15%，而明年則受環球經濟不穩等因素影響，租金升幅料會放緩至5到10%。

本港舖租持續上揚，仲量聯行大珠江三角洲研究部主管陳錦平表示，今年首三季本港舖位租金錄得約一成升幅。

港仍是內地客首選地

他分析指出，內地十八大後可消除市場上的不明朗因素，估計今年餘下時間舖租仍有輕微增幅，全年升幅將有約15%。至於明年租金走勢，因爲受環球經濟不穩及租金基數較高等因素影響，預期明年本港商舖租金升幅將放緩到5至10%，而元朗、上水及沙田等地區租金表現相信較佳。

該行昨日發表商舖物業市場白皮書，分析認爲未來數年香港仍是內地遊客的購物首選地。不過該行指出，零售商舖供應緊張，會影響本港零售市場未來發展。

白皮書內容顯示，2007至2011年間，本港零售業銷售總額年均複合增長率爲13.1%，惟期內零售商舖面積增長僅3.9%，即620萬方呎。該行稱，2012至2016年間商舖供應亦僅540萬方呎左右。

擺花街地舖傳沽1.1億

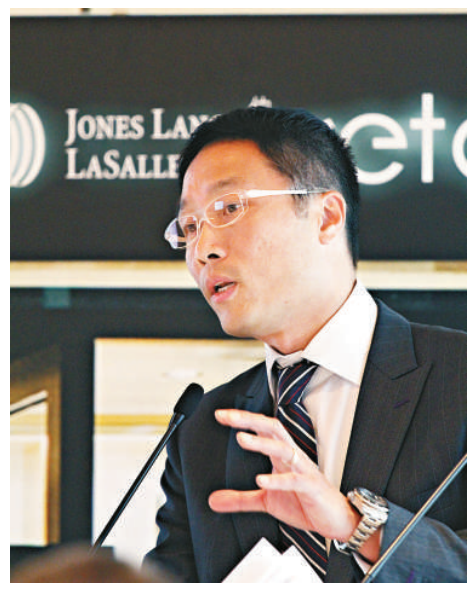
另邊廂，近月吸引不少名人入市的中環擺花街，有投資者出價逾億元洽購舖位。市場消息盛傳，獲洽的舖位爲中環擺花街52至60號地下5號舖，面積900方呎，另連入則閣樓900方呎，估計涉資1.1億元，未計閣樓呎價已然高達12.2萬元。據悉，原業主在2008年以4030萬元入市，若落實成交將勁賺6970萬元，賺幅1.7倍。

商廈方面，消息指稱，葵涌九龍貿易中心錄得樓花摸貨成交，涉及樓面爲該廈13樓全層，面積24959方呎，以約1.97億元連8個車位摸出，扣除車位後呎價約7600元。原業主在今年6月才向新地（00016）以1.65億購入上址，持貨至今不足半年，帳面獲利逾3228萬元，賺幅近兩成。

海富中心單位呎租42元

另邊廂，宏基資本（02288）稱，旗下觀塘宏基資本大廈累計售出19層寫字樓，涉19.5億元，平均呎價8500元；餘下未售的27及28樓、命名權及數個車位則保留自用或作租賃用途。

此外，市傳金鐘海富中心18樓01室，面積6135方呎，以呎租42元租出，月租約25.8萬元。港置商業助理營業董事曾旭暘表示，旺角登打士廣場20及22樓樓上舖，剛以3310萬元成交，每層面積2069方呎，呎價約8000元，連租約成交；中原（工商舖）營業董事盧偉德則稱，觀塘皇廷廣場高層K室，1850方呎，業主以意向價1532萬元放售。



◀▼陳錦平稱，明年本港商舖租金升幅將放緩到5至10%　本報攝

車位摸貨首10月僅147宗

車位物業近日成爲投資者新寵，不過有代理表示，今年首10個月二手住宅車位摸貨宗數僅147宗，與1997年高峰全年1063宗爲低；摸貨比率亦僅3.66%，與高位達兩成有明顯差距。不過數字未反映政府出招後的市況，年底前車位摸貨註冊有機會增加。

車位成交在政府出招後轉趨頻密，市場錄得短炒成交，不過中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首10個月以確認人身份轉讓的二手住宅車位摸貨買賣合約登記，只有147宗，涉資6326萬元，較2011年全年的194宗及1.16億元，分別低24.2%及45.2%。他指出，2010至2012年間住宅車位摸售市道平穩，每年維持在150至200宗水平，遠較1997年的1063宗爲低，顯示本港住宅車位市場以用家及長線收租的投資者主導。

該行數據又顯示，2012年首10個月住宅車位摸貨登記宗數，佔同期整體二手住宅車位買賣登記宗數的3.66%，較2011年的4.42%下跌0.76個百分點。他續謂，近3年車位摸售比例保持在3至4個百分點左右，與1997年的21.06%及1998年的21.73%相比，摸售比例仍然偏低，反映可見住宅車位短線炒賣氣氛並不活躍。

不過值得一提的是，有關數字並未反映政府出招後的市況，市場普遍相信年底前車位摸貨成交註冊及摸貨比率有機會增加。

另外，今年2012年首10個月錄得最多車位摸貨買賣的屋苑爲沙田翠華花園，錄39宗，總值821.2萬元；深井浪翠園及屯門彩暉花園各錄15宗，並列第二位，分別涉714萬元及262萬元。

祥益設「額外印花獎」鼓勵員工

政府於上月26日推出強化版「額外印花稅」後，祥益地產除了繼續堅持「不裁員、不減薪！」的承諾外，更繼續維持穩健發展，並物色舖位開設新分行。祥益老闆娘汪太更即時推出「額外印花獎」獎勵計劃，除了獎勵一衆員工，亦爲員工打下一支「強心針」。

祥益總裁汪敦敬表示，大行以「人海舖海」營運策略現在已不合時宜，地產代理會進入新紀元及新局面，而該公司爲了獎勵一衆「爆數」員工，汪太每月均會舉行「TOP'S豪華飯局」，並會每次精心挑選不同特色的餐廳與一衆員工品嘗，爲了鼓勵一衆員工繼續努力，汪太更於政府推出強化版「額外印花稅」後，即時宣布公司增設「額外印花獎」獎勵計劃，即是凡每次出席「TOP'S豪華飯局」的同事，都會獲得1個印花，儲夠5個印花後，即可出席公司定期舉辦的「向世界出發」獎勵計劃，與同事們一同暢遊各國，藉着旅行「充電」，回港後以最佳狀態迎接新挑戰。

股票簡稱：*ST盛潤A、*ST盛潤B　公告編號：2012-061
股票代碼：000030、200030

廣東盛潤集團股份有限公司
股東減持股份公告

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、股東減持情況

1、股東減持股份情況

股東名稱	減持方式	減持期間	減持均價	減持股數	減持比例
深圳市萊英達集團有限責任公司	大宗交易	2012年10月12日	7.36元	1,250,000	0.43%
	大宗交易	2012年10月12日	7.36元	1,250,000	0.43%
	大宗交易	2012年11月13日	7.63元	1,500,000	0.52%
	大宗交易	2012年11月13日	7.63元	600,000	0.21%
	合計		7.50元	4,600,000	1.59%

2、股東本次減持前後持股情況

股東名稱	股份性質	本次減持前持有股份		本次減持後持有股份	
		股數	佔總股本比例	股數	佔總股本比例
深圳市萊英達集團有限責任公司	合計持有股份	34,685,131	12.03%	30,085,131	10.43%
	其中：無限售條件股份	34,685,131	12.03%	30,085,131	10.43%
	有限售條件股份	0		0	

二、其他相關說明

1、本次減持是否違反了《上市公司解除限售存量股份轉讓指導意見》等有關規定：□ 是 √否

本次減持期間任意30天通過二級市場競價減持數量均未超過1%。

2、本次減持是否遵守了相關法律、法規、規章、業務規則的規定及其在《股權分置改革說明書》、《收購報告書》等文件中所做出的最低減持價格等承諾：

√ 是 □ 否

按照相關規定，本公司代爲履行公告義務。

特此公告。

廣東盛潤集團股份有限公司董事會
2012年11月14日

2013年
蛇年運程
經已出版
各大書報攤及便利店有售
鍾應堂 相命家
名師 精批命運 風水姓名
傳統命運掌相風水姓名招牌能反就為證
掌相 面相 手相 財祿 兒女 婚姻 事業 健康 終身 偏財 橫財 投資 指點前程 撥亂中外命書 料事如神
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
荃灣光先生

中華人民共和國廣東省肇慶市中級人民法院
公　告
（2012）肇中法民二初字第1號

招錦泉：

本院受理原告招有枝訴你股權轉讓糾紛一案，現依法向你公告送達本院（2012）肇中法民二初字第1號起訴狀副本、開庭傳票。自公告之日起，經過90日即視爲送達。提出答辯狀和舉證的期限爲公告送達期滿後的30天內，並定於2013年4月8日上午9:00（遇法定節假日順延）在本院第二審判庭公開開庭審理，逾期將依法缺席裁判。

特此公告。

肇慶市中級人民法院