屯門地出籠 二手鬥劈出貨

政府大舉推地，下年度賣地計劃將有8幅屯門地排隊出場，佔地皮總數的24%，粗略估計涉逾5400伙，在龐大供應兼新盤劈價壓力下，屯門區二手即時被炸冧，劈價之聲此起彼落，其中位於青山公路掃管笏一帶的碧翠花園，有3房單位劈價7.3%以445萬賣出，造價平盡屋苑。

碧翠平價索480萬未承接

政府公布的下年度賣地計劃，合共涉及34幅地皮，其中新界區用地佔近70%，屯門區涉及8幅，成爲供應重鎮之一，若以單位面積600方呎計，8地共涉逾5400伙。

綜觀屯門區8幅地皮，較矚目爲掃管笏星堤附近的2幅巨型住宅用地，其中第56區掃管笏路地皮，佔地28.89萬方呎，可建樓面約104萬方呎，另1幅管翠路地皮，佔地26.78萬方呎，可建樓面約96.4萬方呎，測量師估計，2地樓面呎價均約3000元，估值分別31.2億及28.9億元。

假設2地平均單位面積約600方呎，潛在供應已逾3300伙，在未來供應趨升及新盤帶頭減價下，區內二手明顯受壓。美聯物業營業經理張毅表示，屯門舊咖啡灣旁的碧翠花園錄劈價交易，單位爲22座高層A室，實用700方呎，建築895方呎，連1個車位，開價480萬元，已屬全場最平，惟仍未獲承接，直至上月底劈價至445萬元才告售出，減幅達7.3%，折合實呎6357元，建呎4972元。

據了解，原業主於2010年以273萬元買入上址，帳面賺172萬元。

南浪減價7.3%至380萬沽

屯門輕鐵豐景圍站附近，也有1幅中型地塊待推，地皮位於恒富街與海榮路交界，可建樓面逾30萬方呎。祥益地產分行主管巫嘉露表示，附近的海典軒早前錄劈價成交，單位爲1座低層E室，實用457方呎，建築617方呎，原本叫價360萬元，最終劈價9.4%至326萬元易手，折合實呎7133元，建呎5284元。

◀屯門區近年接連有地皮推出，成為供應重鎮之一。圖為南豐上月以樓面呎價僅2139元投得的震寰路與良德街交界地皮

而與恒富街地皮爲鄰的南浪海灣，新近亦錄減價個案，單位爲2座高層C室，實用540方呎，建築727方呎，原價410萬元，減價7.3%至380萬元沽出，折合實呎7037元，建呎5227元。她補充指出，區內業主自農曆年後已開始減價，主要是受到元朗區新盤劈價影響，現時普遍業主議價空間已擴大至10%左右。

▲田兆源（右二）、合和實業執行董事王永霖（右三）、信置營業部助理總經理朱美儀（右一）及合和物業代理總經理李德貞（右四），慶祝囍滙共售逾1000伙

囍滙迎海兩盤各吸金百億

發展商新盤回稅解辣加速資金回籠，信置（00083）及恒地（00012）嘗甜頭。信置等牽頭的灣仔囍滙兩期共售逾千伙，4個月吸金逾百億元；另恒地等馬鞍山迎海共兩期售逾1549伙，又套過百億元。

恒地營業（一）部總經理林達民表示，迎海1期前日發售的50伙，截至昨日沽出48伙，套現4.2億元，96%爲本地客，當中又超過70%採用即供付款，今明兩日考慮加推，最快下周初至中發售。迎海1期自2012年9月首度開售至今，已賣出763伙，佔總數928伙的82%，套現51億元。

他續稱，若連同迎海2期迎海・星灣沽出786伙，套現54.2億元，平均呎價11427元，兩期共套現105.2億元。

信置營業部聯席董事田兆源表示，囍滙1期自去年11月推售以來，連同今年開賣的2期已售逾千伙，共套現逾100億元，售出單位逾60%爲開放式及1房單位；囍滙1期（第五座）預計短期內可取得入伙紙，屆時將開放位於28樓的現樓單位予客人參觀。至於囍滙2期所有標準單位已悉數推出，僅餘68伙特色單位未推出價單。

另方面，長實（00001）夥市建局長沙灣丰滙，加強軟銷攻勢，昨日聯同代理召開誓師大會。長實高級營業經理何家欣表示，項目市場反應不俗，有意將首批推售伙數由原先81伙增至約100伙，繼續主打3房套房連工人房。項目示範單位已完成，籌備下周開放，樓書有機會周內亮相，盡快開價。

港商廈呎租830元全球封王

據萊坊發表報告指出，本港摩天大廈寫字樓租金高企，尤其高層寫字樓的租金更達「令人流鼻血」的程度，但投資者仍願意以高於曼哈頓近兩倍的租金追入。

據報告指出，本港租金最高的摩天大廈，高層寫字樓樓面的租金，已高到「令人流鼻血」，每平方呎約830元，位列全球最貴寫字樓首位；而排名第2的東京寫字樓則爲每呎507元；曼哈頓則以309元排名第3位。

萊坊指出，即使香港的摩天大廈租金高企，比曼哈頓寫字樓高出近2倍，但金融機構或投資者仍願意追入。

此外，全球十大最貴的寫字樓城市，亞太區佔了5席之多，鑑於香港和東京租金均已大幅拋離其他城市，兩者分別穩守於首、次席，預料在未來1年，將成爲曼哈頓、倫敦及新加坡之爭。

一城「星星筍盤」380萬速沽

太古兩日開4單 單單劈價出貨

「星星」效應帶挈沙田第一城1個「來自星星的筍盤」閃電沽出。由熱爆全城的韓劇《來自星星的你》男主角都敏俊（金秀賢飾）「促銷」僅一日，該個3房「抽水盤」極速以380萬元破底價賣出，成交價年半最殘。小陽春大爆發，價平有承接，鯽魚涌兩日開4單，單單劈住走。 大公報記者 梁穎賢

◀▲都敏俊果然魅力非凡，「代言」僅一日的沙田第一城筍盤閃電沽出

韓劇《來自星星的你》熱爆全城，有諗頭代理隨即起用劇中男主角都敏俊爲沙田第一城3座極低層單位作「代言人」，抽盡「星星」水。該放盤街招前日於網上瘋傳，由劇中男主角金秀賢促銷「來自星星的荀（筍）盤」。

「星星盤」售價年半新低

記者找到親自貼上有關街招但不願透露身份的經紀表示，因爲韓劇《星星》大熱，「去到邊都有人講（劇情）」，靈機一觸利用男主角「促銷」，前日下午於沙田第一城內張貼超過10多張「來自星星的筍盤」的放盤街招，想不到惹來頗大回響，網上即時火速瘋傳，並接獲超過30個電話查詢表示有興趣睇盤，不過實客不多，「通常打來八卦甚至玩電話」，不少人約實睇樓後又甩底，其中6組客聲稱會睇樓，但最終只有3組客出現，最終由貪平上車客買入結婚築愛巢。他笑言，今次市場頗大回響，下次或考慮由劇中女角千頌伊（全智賢飾）甚至其他熱爆韓劇主角擔任「代言人」。

促成有關交易的中原高級經理吳美娥指出，有關單位爲3座極低B室，建築544方呎，實用415方呎，3房單位，放盤不足1個月，原叫價430萬元，其後輾轉劈落380萬元沽，並有代理以《星星》造勢僅一日即沽，成交價超筍，「好耐無見過3房400萬有找」，料是近年半新低，建呎更穿7000元僅6985元，因爲單位全無裝修，業主又甚少打理，單位又望垃圾房，買家又接受到打本裝修，所以寧平平地賣出去。吳美娥稱，現時同類一般造價460萬元，低市價17%；1座高層E室同類昨日賣480萬元，不過有關單位有靜裝兼望河景，造價較硬淨。

小陽春大爆發，平價即有承接，長沙灣昇悅居3座低層D室，建築605方呎，實用459方呎，連租約以508.5萬元易手，破盡屋苑新低，建呎8405元，實呎11078元。業主去年3月新雙招後412萬元買入，帳賺96.5萬元，但扣除10%額外印花稅，實際只微賺。

細價樓九龍灣德福花園1個月狂走6伙天（頂層）地（地下）單位，其中O座頂層04室，建築418方呎，實用355方呎，叫價390萬元，減至350萬元沽，與早前1伙頂層破底價睇齊，建呎8373元，實呎9859元；P座極低層05室昨日又以低價420萬元賣出，建築547方呎，實用443方呎，原叫450萬元減30萬元才有承接，建呎7678元，實呎9481元。經紀解釋因爲頂層及地下無軏到，造價較低，故屬「搖搖緊」的買家心頭好。

海怡半島2伙連環破底

中原區域營業經理張光耀表示，太古城突然旺爆場，兩日連開4單，但單單劈住走。包括春櫻閣中層C室，建築983方呎，實用897方呎，套3房間隔。去年2月嗌價高達1300萬元，放盤逾年無人問津，撤辣無望終回歸現實，狂劈230萬元或17.7%，以1070萬元沽，建呎10885元，實呎11929元。原業主1998年2月以610萬元購入，帳賺460萬元或75.4%。

中原首席分區營業經理盧鏡豪稱，鴨脷洲海怡半島5日開5單，其中2伙連環破底。包括30座中層H室，建築856方呎，實用687方呎，叫價810至820萬元，劈落778萬元沽，屬同類近年最平，較去年2月出招前850至860萬元，1年冧價10%。

Kadoorie明賺實蝕過百萬

全城劈價出貨，就連太子道西Kadoorie hill再見血，高層C室剛連約以2850萬元沽，較購入價微賺264萬元，但扣除額外印花稅及使費等倒輸過百萬；跑馬地樂陶苑劈近「3球」沽，成交價1860萬元，但仍大賺1070萬元。

市場另有消息盛傳，跑馬地樂陶苑C座低層8號室，建築1211方呎，實用1103方呎，去年尾原叫價2150萬元，輾轉劈落1860萬元連車位易手，劈幅約14%，實呎16863元，建呎15359元。業主09年2月以790萬元買入，帳賺1070萬元或1.35倍。此外，跑馬地雲地利台C座中層6室，實用1863方呎，建築2121方呎，剛以4300萬連車位易手，建呎20273元，實呎24081元。

土地註冊處資料顯示，中半山干德道9號李園A座9樓，實用面積2193方呎，連雙車位以4280萬元易手，呎價19517元。登記買家岑浩中(Shum Ho Neo)，與新海能源(00342)主席岑少雄之子岑浩中同名。原業主2000年1月以800萬元買入，帳賺3480萬元。

全國政協委員 願天津濱海深化改革 激發活力

委員聲音

「努力成爲深化改革的排頭兵和先行區」——當前濱海新區已進入新一輪的改革發展中，這意味着發展進入了新階段，在今後發展中，新區要繼續保持平穩快速發展，就必須準確把握全國發展改革的大氣候和自身發展的小氣候，認清形勢，找準位置，努力成爲深化改革的排頭兵和先行區

「實施更加積極的開放戰略」——破解中小型科技企業的融資難題，濱海高新區將實施更加積極的開放戰略。提高利用外資、內資質量，推動引資、引技、引智相結合，引導資金投向優勢產業、戰略性新興產業、現代服務業和節能環保等領域。圍繞轉變經濟發展方式提升產業層次。

全國兩會期間，來自天津濱海新區的全國政協委員以飽滿的精神和昂揚的士氣，結合各自工作領域的重點，帶着準備好的提案，以及對濱海新區的美好期盼，來到北京，展現濱海人的精神風貌。

當前，濱海新區正在進行新一輪的管理體制改革，「改革」成爲委員們特別關注的話題。全國政協委員郭景平表示，中國三十年來的成就取決於改革，濱海新區三年多的發展也得益於改革。黨中央國務院對濱海新區寄予厚望，要求新區盡快建立起統一、協調、精簡、高效、廉潔的行政管理體制。當前濱海新區已進入新一輪的改革發展中，這不僅意味着發展進入了新階段，也意味着面臨了更大的壓力和困難。在今後發展中，新區要繼續保持平穩快速發展，就必須準確把握全國發展改革的大氣候和自身發展的小氣候，認清形勢，找準位置，努力成爲深化改革的排頭兵和先行區。

經濟轉型、產業升級以及扶持科技型中小企業發展是經濟體制改革的重要內容，對於今年全國「兩會」，全國政協委員榮建勳最關心的就是有關經濟方面的內容。「希望政府不斷加強對科技型中小企業的支持力度。」他說，國家或區域創新的活躍度，很大程度上取決於中小企業發展的成熟度。而我國中小企業的融資環境不容樂觀。中小企業融資難已嚴重制約了全社會創新活力與創新潛力，成爲制約「企業作爲技術創新主體」的主要掣肘。「社會各界要共同出謀劃策，破解中小型科技企業的融資難題。濱海高新區希望借鑒成功案例的經驗，實施更加積極的開放戰略。提高利用外資、內資質量，推動引資、引技、引智相結合，引導資金投向優勢產業、戰略性新興產業、現代服務業和節能環保等領域。圍繞轉變經濟發展方式提升產業層次。」

「2014年是全面深化改革『元年』。十八屆三中全會繪製出全面深化改革的藍圖，吹響了新一輪改革開放的進軍號。在本次全國『兩會』中，期待着各方面諸多改革措施出台。」全國政協委員羅家均表示，對於一個區域來講，未來經濟社會可持續發展的活力來自改革，希望濱海新區能夠充分釋放新的改革紅利，激發區域發展活力。

南豐4個月賣逾800伙套58億

南豐近期賣樓轉趨積極，靠東涌昇薈及跑馬地雲暉大廈爲集團省招牌，4個月賣逾800伙吸金58億元，若連同其他合作項目，年內共推7盤涉及5000伙，夥長實（00001）的荃灣環宇海灣共1717伙最大規模。

南豐地產部總經理鍾志霖稱，雲暉大廈引入新優惠後銷情不俗，至今推出40伙成功售出28伙，其中4伙頂層單位悉數售罄，售價最貴8650萬元，呎價4.3萬元，折實價6848萬元，呎價3.4萬元，共套現約13億元，平均呎價2.6至2.7萬元。買家大多來自本區，用家及投資者各佔一半，暫時未見有買家大手掃兩伙，對於早前市場盛傳有名人掃貨，鍾志霖稱「好多買家多數買1伙」。

▶鍾志霖（左）稱，雲暉大廈尚有33伙可供出售，市值料逾15億元。旁為地產部副總經理鍾彩玲

上述售出的28伙，其中11伙屬交吉，其餘全部連租約售，一般租約期到2015至2016年，租金由10萬至13萬元不等。至於前晚加推的3伙，比對上一批輕微加價2至3%。

鍾又指出，雲暉大廈總共84伙，連同早前售出的23伙，累售51伙，尚有33伙可供出售，絕大部分連租約，稍後或考慮加價，該批單位市值逾15億元。

未來3年5000伙空降樓市

至於昇薈銷情同樣有交代。鍾續說，昇薈自去年11月開賣至今，發出1086伙價單，售出765伙套45億元，96%買家採用即供，帶挈集團已回本。該樓盤尚餘未出價單的333伙，包括33個特色單位，傾向現樓發售，根據樓書資料，樓盤關鍵日期爲2015年，洋房一定壓軸推出。

除上述兩盤外，南豐合資項目亦於今年內陸續推出，計有夥長實的環宇海灣（1717伙）、日出康城緻藍天（1648伙）、與九倉的山頂聶歌信山（67伙）、與信置（00083）等合作的天賦海灣3期海鑽貨尾，及永泰（00369）紅磡高山道（170伙）項目，總涉約5000伙，後者將於月內入紙申請售樓紙。

至於早年以60億元投得的深水灣徑地皮及剛以每呎樓面地價逾2100元投得的屯門良德街地皮，前者或興建最多60伙，後者屬限量地不少於370伙，會於未來數年內應市。

保良局公告

本局甲午年董事會成員已依法選出，謹訂於四月八日(星期二)上午十一時在本局莊敬程大廈梁王培芳堂舉行就職典禮，茲將各新董事會成員台銜公佈如下：

主　席：梁安琪女士
副主席：朱李月華博士
　　郭羅桂珍博士 BBS
　　陳鄧潔小姐
　　蔡李惠荊博士
　　馬清楠律師 OSJ JP
總　理：何何超鳳女士
　　羅梁芷珊女士
　　林鼎先生
　　陳正欽先生
　　鄺董昌怡女士
　　陳黎惠蘭女士
　　紀寬樂醫生
　　黃偉傑醫生
　　朱文忠先生
　　李何芷韻女士
　　羅張慧瑜女士
　　譚毓禎小姐
　　吳士元先生
　　顧東華先生

保良局癸巳年主席
鄭鍾豪博士 MH OSJ JP 謹啟
二零一四年三月六日

Jamie's Italian落户銅鑼灣金朝陽

本港核心消費區吸引國際品牌進駐，連國際名廚亦選擇落戶。金朝陽（00878）宣布，旗下銅鑼灣金朝陽中心2期Midtown，將於4月試業，項目已引入國際名廚Jamie Oliver旗下意大利連鎖餐廳Jamie's Italian，佔地約1.2萬方呎，該餐廳屬首度來港。

金朝陽中心2期Midtown將於4月試業，項目位於銅鑼灣零售金三角地段，截至昨日，有7間星級食府已落實進駐，當中在全球擁有44間分店、國際名廚Jamie Oliver旗下連鎖意大利餐廳Jamie's Italian，乃首度進軍香港，佔地約1.2萬方呎的新店將秉承品牌的獨特裝潢及服務友善等特色，並設有全開放式廚房。