

新盤爭客 佔中踩多腳 十大屋苑交投挫40%

多個新盤以市價爭客，再加上「佔中」行動多踩一腳，令二手交投幾陷癱瘓。綜合代理數字，十大屋苑於10月份首9天只有54宗買賣，按月急跌40%，其中鯽魚涌康怡花園未有任何成交，為去年9月份以來最慘淡。

大公報記者 梁穎賢

據中原地產統計，十大屋苑於10月份首9天只錄約54宗買賣，較上月同期90宗下跌40%，除了「零成交」的康怡花園之外，多達8個屋苑交投量下滑，跌幅介乎11%至83.3%；只有觀塘麗港城交投持平，只維持1宗買賣。天水圍嘉湖山莊本月首9天共錄25宗買賣，佔十大屋苑54宗的46%，反映上車客主導大市，二手細樓嘍嘍。

康怡花園未聞任何買賣

該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，雖然港、九及新界區均有新盤開售搶客，但業主認為二手放盤十分短缺，依然信心十足，不欲減價，導致買賣雙方陷於拉鋸局面。而且，隨着佔領行動發生，窩盤二手踴躍活動，令二手成交進一步癱瘓。雖然二手交投淡靜，但業主放售態度強硬，他預期二手市場將維持量跌價不跌局面。

有樓市風向標之稱的鯽魚涌太古城，本月交投明顯急挫。中原副區域營業經理趙鴻運謂，多區新盤開售搶客，太古城梯樓量明顯減少，10月份首9天暫錄4宗買賣，比上月同期的6宗減少33.3%，平均實用呎價跌0.7%至14900元。

區內康怡花園市況更慘淡，至今



▲鯽魚涌康怡花園本月首9天未錄任何買賣

未聞任何買賣。中原副區域營業經理楊文傑謂，康怡花園本月首9日未聞任何二手交易，為去年9月份「10連吞」之後最靜，原因是多個新盤群起開賣，二手價又太高，不少業主仍未願意減價，令買家轉投一手市場，而「佔中」也為市場帶來不穩定因素，導致個別買家變得猶豫。

樓價暴升9.8%的黃埔花園，交投卻急挫逾81%至2宗。中原高級分行經理黎浩棠說，黃埔花園上月首9天已錄11宗成交，但本月交投卻十分淡靜，至今僅錄2宗。原因是多個新盤接連推售，凍結大量資金，加上業主叫價態度未見回軟，令客源收窄。該屋苑本月平均實用呎價升至1.35萬元，主因是2

宗交投均為細單位，令呎價被推高。

新盤星灣御吸納區內容

沙田區市況亦受新盤影響，受大型新盤迎海、星灣御出擊，沙田第一城本月暫錄約5宗成交，按月下跌50%，平均實用呎價約1.23萬元，比上月全月升約3%。

十大屋苑10月首9天成交及呎價走勢

屋苑	10月成交量(上月同期)	升跌幅	平均實用呎價(元)	升跌幅
東涌映灣園	2(12)	-83.3%	7,798	-4.1%
紅磡黃埔花園	2(11)	-81.8%	13,500	+9.8%
將軍澳新都城	4(9)	-55.6%	11,016	-0.1%
沙田第一城	5(10)	-50%	12,300	+3%
鴨洲海怡半島	3(5)	-40%	12,700	-0.3%
鯽魚涌太古城	4(6)	-33.3%	14,900	-0.7%
荔枝角美孚新邨	8(9)	-11.1%	10,300	+1.7%
天水圍嘉湖山莊	25(26)	-3.8%	6,880	-0.3%
觀塘麗港城	1(1)	無升跌	10,200	無升跌
鯽魚涌康怡花園	0(1)	—	—	—

比墅「皇宮屋」銀主索價1.6億

入伙以來連年蝕的大埔比華利山別墅，全屋面積最大的「皇宮屋」已淪為銀主盤，但銀主無懼市況轉淡，衷誠1.6億元放賣，料成為新界區最大宗銀主盤。與此同時，大角咀瓏璽再有銀主盤出現，索價帳面計已「蒸發」176萬元。

市場消息指出，由內地客持有的比華利山別墅「皇宮屋」，已因斷供淪為銀主盤，單位為湖景道單號屋，實用面積6697方呎，建築面積11111方呎，內地客於2011年透過海外註冊公司以1.3454億元買入，單位曾承造二按，早前已經開始斷供，銀主新盤

收回物業，並正委託拍賣行推出，因為全個大埔比華利山別墅共535幢洋房，只有13幢建築面積超過1萬方呎的「皇宮屋」，這幢更屬全屋最大，所以銀主非常進取，計劃開價1.6億元，比當年一手價還要貴2546萬元，勢成為全新界區最大宗銀主盤。

荃中凶宅較估價高10%易手



▶紅磡黃埔花園2房單位538萬元創新高

二手交投淡靜，但上車盤嚴重缺盤，仍獲獨家瘋搶。荃灣中心有「凶宅」單位，獲買家以近300萬元承接，不僅比銀行估價高10%，即使同座極高層單位亦估不到此價；另紅磡黃埔花園2房再破頂，新近攀上538萬元屬2房新高；柴灣居屋山翠苑亦趁熱鬧炒上，實呎直迫1萬元破頂。

市場消息指出，荃灣中心13座低層D室曾發生跳樓事故單位，實用面積307方呎，建築面積404方呎，採2房間隔，市傳以約299萬元沽出，實呎9739元，此凶宅單位造價比銀行網上估價多出27萬元或10%，較同座高層D室單位估價292萬元亦要高，反映用家在缺盤潮下，見300萬元以下上車盤買少見少，惟有連凶宅亦不忌諱，甚至甘願高價搶貨。據了解，上址原業主於2010年以

150萬元買入，現帳面動賺149萬元。

此外，紅磡黃埔花園2期2座低層E室，實用面積389方呎，建築面積469方呎，近日獲獨家以538萬元承接，成交價比今年8月份同類單位508萬元再升6%，創該屋苑2房歷史新高，折合實呎13830元。據了解，原業主於4年前以307萬元買入物業，帳面賺約231萬元。

鯽魚涌太古城有2房戶不讓價賣出。中原地產副區域營業經理趙鴻運說，太古城泰山閣高層H室，實用596方呎，建築697方呎，享內園景，剛以840萬元易手，實呎14094元，屬同類2房造價新高。據了解，原業主上月底以840萬元放賣，因太古城缺盤，最終零議價沽貨，以1977年15.3萬元一手買入價計，帳面獲利824.7萬元。

傲名首推30伙 收票不足額



▲傲名今日首度發售

中價樓表現參差，嘉里(00683)今日截止登記兼發售的何文田傲名，收票反應慘淡，據悉連日收24票，仍未足額；相反呎價相若的新世界(00017)北角柏傲山，昨日再售4伙，累售187伙。

嘉里疑避開「佔中」推遲應市的傲名，避得開局勢卻避不過同類樓盤搶客，撞正柏傲山搶食購買力，該盤買家被嚴重批數。消息指出至昨日收24票，相對今日發售的30伙仍未足額，該盤今午截票及下午公開發售，以登記情況而言，入票者大多為實客，除非臨場甩底，否則銷量應可觸及雙位數。

傲名首批30伙分布2至15樓，面積577至1020方呎，售價1545萬至2982萬元不等，呎價介乎23196至29466元，平均呎價26317元。

相反同位於何文田區兩個新盤齊開單，其中太古地產(01972)Dunbar Place，最後1伙20樓B室登記以3028萬元沽出，面積1211方呎，呎價2.5萬元，該盤53伙全數清袋。傲名對面的萬瓏昨日亦售出15樓A室，售價4734.9萬元，面積1809方呎，呎價2.6萬元。至於售價、定位及類型與傲名極似的柏傲山昨繼續有單開，昨日再沽4伙，售價介乎1808萬至2995.1萬元，項目累沽187伙。

嘉華(00173)6月重推首發價單的峰華臺6號(前稱嘉峯)終破4個月悶破開齋，成交紀錄顯示，9樓B室連1個車位以8865.6萬元售出，面積2805方呎，呎價31606元。

此外，新世界元朗漆柏3座25樓A室取消交易，發展商加價3%重售，由原價743.2萬加至765.5萬元，面積786方呎，呎價9739元。恒地(00012)明日開賣的馬鞍山山海，星灣御收逾2500票，超額11.5倍；長實(00001)大埔嵐山II期今日開價。

葵涌威信物流中心沽6.338億

近期狂掃領匯商場的投資者林子峰，日前又落實以6.338億元購入葵涌1幢貨倉大廈，並有意活化為商業大廈作長線投資。

由永旺百貨(00984)持有的葵涌工業街24至28號威信物流中心，剛落實以約6.3億元售予林子峰。林認為，該處造價理想，每呎樓面成交僅2245元，較早前同區成交的全幢工業及貨倉物業為低。他直言，現時建築費高昂，加上政府又有意

2016年叫停活化工廠政策，因此，無意欲重建該中心，只會透過現行的活化政策，將物業改作商業用途，初步構思是地下2樓會作餐飲零售之用，其上則為寫字樓。

威信物流中心地盤面積約30665方呎，樓高15層，總樓面約28.213萬方呎，以6.3億元成交價計，呎價僅約2245元。資料顯示，永旺百貨是於2010年底以3.1億元購入，現帳面獲利約3.238億元。

至於由郭姓投資者持有的大角咀塘尾道51號新港豪庭一籃子舖位，剛以約1.4億元售出。該批舖位為地下A、B、F、G、H舖，和1樓全層A及B舖，總面積近9000方呎，呎價近1.6萬元。該批舖位現租客為西式快餐店，及中式火鍋店為主，每月租金收入約31萬元。另市傳灣仔油頭街1至3號舊樓6800萬元沽出。

此外，中原工商舖營業董事郭錦超表示，尖沙咀亞士厘道16號地下C舖，面積約1100方呎，業主現以連租約方式放售。業主於2009年以5200萬元買入，呎價47273元；現租客為大型連鎖便利店，每月租金約20萬元，呎租約182元。

35豪宅買賣85宗月跌30%

新盤凍結二手，豪宅遭殃。代理統計，9月份本港35個指標豪宅累錄85宗買賣，按月插水30%，屬近4個月新低。

利嘉閣地產董事張偉文指出，9、10月份一手市場戰雲密布，多個高價新盤鑼鑼聲響，凍結豪宅購買力，指標物業更首當其衝，成交率先領跌下滑，9月份本港35項指標豪宅物業累錄85宗買賣個案，較8月份的121宗銳減30%，綜合成交量更屬近4個月新低。

港島區豪宅交投跌幅尤其顯著，16項物業上月僅錄27宗買賣，按月大減43%，除薄扶林貝沙灣及西半山寶翠園同時錄得雙位數成交量外，餘下14項物業成交量大多「零起、兩宗止」，甚至「零成交」。

新界區6個豪宅期內錄23宗買賣，較8月份30宗減少23%，大埔康樂園單月成交量勁減57%至3宗，跑輸大市；沙田壹號雲頂及駿景園的睇樓及議價活動大受影響，九龍區受九龍臨天下推貨尾影響，重創九龍站及奧運站二手，區內漾日居、擎天半島、天璽、一號銀海及瓏璽交投分別減少50%至86%不等，君臨天下二手更捧蛋，拖累該區13項豪宅物業成交量僅得55宗，按月減少20%。

成交雖回落，樓價卻硬淨，期內35項指標豪宅物業的加權平均樓價指數報151.88點(2007年12月為100點)，按月回升0.9%。

張偉文預期，上月開始豪宅新盤排隊登場，購買力早已傾斜至一手市場發展，適逢「佔中」活動爆發，政經形勢不甚明朗，豪宅買家更採取觀望暫停買賣，豪宅二手市場的睇樓及議價活動大受影響，相信今月豪宅二手交投顯著回落，估計35個豪宅項目的綜合成交量有機會滑至70宗甚至更低水平，而且樓價亦會有短暫下調壓力，預計調整空間介乎2%至3%。

SBC 駿業
您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

始創於1995年·服務點遍佈中外
用心服務·誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 租用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業融資諮詢服務
- 註冊文件律師鑒証
- 常年法律顧問服務
- 註冊商標

會計·稅務

- 理賬報稅
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

九龍灣 億京中心 · 8206 3139
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338
旺角 信和中心 · 2782 8118

灣仔 安盛中心 · 8206 9319
灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 海外：BVI
www.sbcincorp.com

證券代碼：000505、200505 公告編號：2014-059
證券簡稱：珠江控股、珠江B

海南珠江控股股份有限公司關於借款展期的公告

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

一、本公司第六屆董事會第二十三次會議於2012年9月26日審議批准公司向重慶國際信託有限公司(簡稱「重慶信託」)申請融資2500萬元，期限兩年，並以坐落於海南省三亞市三亞灣路海坡開發區第13棟路西側三棟別墅和酒店房屋所有權及土地使用權作為抵押擔保；公司法定代表人鄭清龍為公司履行還債義務向重慶信託提供連帶責任保證擔保。具體內容詳見2012年9月27日公告於《中國證券報》、《大公報》和巨潮資訊網。

二、按照本公司與重慶信託的合約約定，至2014年9月28日借款期滿，本公司應歸還重慶信託人民幣借款共計196,805,306.92元，約佔本公司經審計總資產的15.84%、佔淨資產的168%。

三、公司與重慶信託達成協議，重慶信託同意公司對上述借款展期一年，借款展期利率為10.71%/年，公司繼續以坐落於海南省三亞市三亞灣路海坡開發區第13棟路西側三棟別墅和酒店房屋所有權及土地使用權向重慶信託提供抵押擔保；公司法定代表人鄭清龍繼續為公司履行還債義務向重慶信託提供連帶責任保證擔保。本次借款展期時有效職解公司經營資金壓力。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司
董事會
二〇一四年十月十日

證券代碼：200770 證券簡稱：ST 武鍋B 公告編號：2014-079

武漢鍋爐股份有限公司第六屆董事會第八次會議決議公告

本公司及其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、誤導性陳述或者重大遺漏。

武漢鍋爐股份有限公司(簡稱「公司」)第六屆董事會第八次會議於2014年9月29日發出會議通知，於2014年10月9日下午3:30在公司2001會議室召開，會議應到董事9名，親自出席會議的董事9名。會議由董事長Yeung Kwok Wei Richard(楊國威)先生主持，會議的召開和表決程序符合《公司法》和《公司章程》的規定，本會議以贊成9票，反對0票，棄權0票，審議通過了《關於同意陳傑先生辭去公司總經理並新聘陳超明先生為公司總經理的議案》。

武漢鍋爐股份有限公司董事會近日收到公司總經理陳傑先生的辭呈，陳傑先生因個人原因申請辭去公司總經理的職務。公司董事會向陳傑先生辭職，並對陳傑先生在任職期間為公司所做的貢獻表示感謝，陳傑先生辭職後不再任職於本公司。

根據《公司法》及《武漢鍋爐股份有限公司章程》的有關規定，經公司董事長Yeung Kwok Wei Richard(楊國威)先生提名及提名委員會的審核，公司董事會決定聘任陳超明先生為公司總經理(個人簡歷附後)。

獨立董事意見：根據中國證監會《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》等法律、法規和《武漢鍋爐股份有限公司章程》、《獨立董事工作制度》等有關規定，我們作為武漢鍋爐股份有限公司的獨立董事，現就聘任陳超明先生為公司總經理發表獨立意見如下：

1、我們審閱了陳超明先生的個人履歷及相關資料後認為其任職資格符合《公司法》、《武漢鍋爐股份有限公司章程》的有關規定，並具有履行相應職責的能力和條件。

2、本次公司聘任總經理的提名、聘任程序符合《公司法》、《上市公司治理準則》、《武漢鍋爐股份有限公司章程》等有關規定。

3、陳超明先生未持有本公司股份，未在其他單位任職，與本公司的董事、監事、高級管理人員、持有公司百分之五以上股份的股東、本公司或其控股股東及實際控制人均不存在關聯關係，未受過中國證監會及其他有關部門的處罰和證券交易所懲戒，符合《公司法》等相關法律、法規和規定要求的任職條件，我們同意聘任陳超明先生擔任公司總經理。

武漢鍋爐股份有限公司董事會
二〇一四年十月十日

新聘總經理簡歷

陳超明先生 1963年8月30日出生，中國國籍，1983年畢業於華中工學院(華中科技大學前身)電廠熱能動力專業，高級工程師。1983年加入中南電力設計院，先後擔任機械工程師、主要設計人、機務部副經理和項目經理。1996年5月，加入三井巴布科克北京代表處，擔任技術銷售經理。1998年5月，加入三井(斗山)巴布科克能源有限公司子公司巴布科克(上海)能源技術有限公司，擔任其武漢分公司總經理。2011年5月，陳超明先生加入阿爾斯通(中國)投資有限公司，出任阿爾斯通集團鍋爐業務首席工程師；同年加入武漢鍋爐股份有限公司擔任工程經理。2014年4月，加入阿爾斯通(武漢)工程技術有限公司擔任總經理，同時擔任阿爾斯通熱電業務中國區副總裁。陳超明先生在公司運營管理、國內外能源項目銷售與投標、工程設計與項目管理方面具有豐富的經驗。

陳超明先生未持有本公司股份，未在其他單位任職，與本公司的董事、監事、高級管理人員、持有公司百分之五以上股份的股東、本公司或其控股股東及實際控制人均不存在關聯關係，未受過中國證監會及其他有關部門的處罰和證券交易所懲戒，符合《公司法》等相關法律、法規和規定要求的任職條件。