

造價頻破頂 單位均價攀至345萬

居屋二手價季漲6%創新高

樓價升勢如脫韁野馬，市民紛紛變陣買資助房屋，帶挈二手居屋頻破頂王，價格升脫軌。今年首季，每宗二手居屋平均成交價已攀至345萬元高位，按季漲近6%，為1995年有紀錄以來歷史新高。

大公報記者 林惠芳

事實上，今年來不斷有居屋王誕生，單計三月份，全港十大二手居屋高價成交榜內，有一半紀錄為該月造出，反映用家入市態度非常進取。

家維邨為港首見八球盤

其中，紅磡居屋家維邨家安樓高層C室，竟以800萬元易手，為本港居屋史上首次攀上「八球」，膺本港十大貴價居屋榜首。

「居屋王」鯽魚涌康山花園亦於同月造出巔價，該屋苑二座中層B室以750萬元易手，晉身十大居屋王第四位；同屋苑二座低層B室則以738萬元賣出，列席第五位。

二手居屋愈搶愈貴，一向交投疏落的黃大仙富強苑也順勢破頂，涉及富逸閣中層09室以730萬元賣出，比去年錄得的650萬元舊紀錄大幅跳價80萬元，樓價僅次於康山花園。曾經被短樁事件困擾的沙田愉翠苑亦向上衝，買家無懼以728萬元搶入愉欣閣中層02室，成為本港十大最貴居屋第七高紀錄。

地產界人士指出，私人住宅破頂遍地開花，迫使部分捱不起貴樓的買家，轉投二手居屋市場，惟二手居屋以用家主導，鮮有二手買賣放盤，導致居屋樓價愈搶愈熱，與同區私樓價格漸趨拉平。

成交量呈連跌兩個月

然而，二手居屋被搶貴，個別用家開始卻步，成交量已連跌兩個月。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年三月份二手居屋自由及第二市場買賣登記共錄399宗，總值14.57億元，較二月的



▲「居屋王」鯽魚涌康山花園今年頻頻刷新高價

470宗及17.33億元，分別下跌15.1%及15.9%。他認為，數字下跌主要是受新春長假淡季影響，市民減慢入市步伐，以致居屋交投連續兩個月下調。

他又預計，受到政府二月推出收緊按揭措施影響，買家多持觀望態度，預料四月份的居屋登記繼續放緩。

若以按季分析，今年首季二手居屋買賣合約登

十大居屋王排行榜		
登記日期	成交單位	成交金額
2015年3月	紅磡家維邨家安樓高層C室	800萬元
2015年2月	柴灣樂翠臺1座高層A室	790萬元
2015年2月	鯽魚涌康山花園8座低層B室	755萬元
2015年3月	鯽魚涌康山花園2座中層B室	750萬元
2015年3月	鯽魚涌康山花園2座低層B室	738萬元
2015年3月	黃大仙富強苑富逸閣中層9室	730萬元
2015年2月	北角健康邨1期康輝閣高層G室	730萬元
2015年3月	沙田愉翠苑愉欣閣中層2室	728萬元
2014年9月	鯽魚涌康山花園5座低層C室	719萬元
2014年12月	紅磡家維邨家安樓中層B室	711萬元

記共錄1441宗，比去年第四季只微升0.8%；買賣總值52.66億元，按季上升6.8%，反映居屋樓價不斷上升。而受到居屋愈賣愈貴刺激，今年首季價值400萬元以上的二手居屋買賣共錄433宗，按季急升37.5%，為各類居屋中升幅最大。反觀，價值150萬至200萬元的居屋交投只有41宗，按季下跌21.2%，意味平價居屋貨源減少。

信置銀河灣畔獲批預售

地政總署公布，今年第一季批出四份住宅預售樓花同意書，涉及999伙住宅單位，包括信置（00083）的大嶼山梅窩銀河灣畔，提供50伙；另會地將軍澳南第二個新盤剛於上月申請預售；而截至上月待批預售單位約9372伙。

地政總署今年首季批出四份住宅項目預售樓花同意書，最新為信置的大嶼山梅窩銀河灣畔，項目涉及50個單位，預計2015年落成。尚有即將推售的油塘PENINSULA EAST的256伙、長實的紅磡維港·星岸321伙，以及已推售的將軍澳嘉悅。

同時，會德豐地產旗下將軍澳南組合第二個項目唐賢街33號項目，提供428個單位，剛於上月申請預售，預計落成日期2017年10月底。會地早前表示，若售樓紙如期獲批，可望於第四季推售。截至三月底，有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共有25份，涉及9372個單位，另有待核准的商業項目預售樓花同意書申請則有七份。另外，宏基資本（02288）旗下正申請預售的九龍官浦街七號項目已命名薈萃，提供66個單位。

發展商積極部署推盤，首季新申請預售樓花單位數目大幅急升超過一倍。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，該行綜合地政總署公布的最新資料顯示，今年首季新申請預售樓花的住宅項目共九個，涉及4476伙，較去年第四季2213伙急升約1.02倍，創三個季度新高。若比較每年首季，則較去年同期1161伙急升約2.86倍，創2004年後的11年同期新高。

值得留意，綜合地政總署資料，今年首季新申請預售樓花的住宅單位4476伙中，屬20個月以上的長樓花期項目約4265伙，佔約95%，比率比起2014年83%更高。季內新申請的項目中，七個項目的預計落成日期為2016年。

一城實呎9200元今年新低

樓價高處不勝寒，經歷「九七」慘痛教訓的業主憂忡市重臨，居安思危止賺離場。消息指出，沙田第一城有大單位斬價，以勁破底價每呎一萬元有找而掙貨，創今年新低；另西半山慧豪閣有業主連連費蝕住沽貨。

市場消息透露，沙田第一城33座低層02室，實用面積854方呎，建築面積1018方呎，採三房間隔，望園景，原業主於一個半月前放盤，在短短時間內劈價45萬元，終以785萬元平價沽出單位，折合實用呎價僅9192元，創該屋苑今年呎價新低。據了解，原業主於1997年樓市高峰期以500萬元買入上址，而新買家為換機人士。

此外，利嘉閣地產事務經理游焯偉表示，西半山慧豪閣一座高層F室，實用面積611方呎，建築面積約817方呎，獲買家以1337萬元承接，折合實用呎價約21882元。據了解，原業主於2012年10月份斥資1283萬元購入上述單位，帳面只賺54萬元，若扣除印花費等開支，料蝕約20萬元離場。

不過，二手居屋續創高價。消息指出，黃大仙天馬苑D座高層05室，實用面積338方呎，建築面積462方呎，以370萬元連地價易手，折合實呎10947元，創屋苑呎價新高。

此外，世紀21瀾天地地產董事徐錦鴻表示，元朗葡萄園貝翠大道單號屋成交，建築3506方呎，實用2238方呎，成交價2800萬元，建呎7986元，實呎12511元。原業主持貨八年易手，帳面獲利556萬元。

新地赤柱洋房三日賣兩幢

赤柱豪宅大戰，新地（00016）獨領風騷，旗下赤柱村道50號三日賣兩屋，三號屋剛於昨日以逾1.69億元沽出，呎價5.3萬元，暫套現3.17億元。有傳買家為聲集團陳樹渠家族成員。

新地赤柱村道50號三日兩成交，昨日沽出三號屋，實用面積3179方呎，售價逾1.8億元，成交紀錄冊顯示，扣除優惠後實際成交價1.69億元，實呎53235元，售價及呎價為單單中次高；至於剛過去周一售出二號屋，售價逾1.48億元，面積3233方呎，呎價45939元，暫套現3.17億元。項目尚有10座屋仔待售。

東九大戰升溫，會地油塘新盤PENINSULA EAST加緊開盤步伐，設於港運大廈的示範單位今日率先開放予傳媒，隨後開價搶客，打撈日出康城級藍天的漏網之魚。另嘉華將軍澳嘉悅再加推39伙，個別單位的平均呎價增加8%。該批單位有24伙為極受市場追捧的一房戶，面積343方呎起，售價530萬元起，整體平均呎價16234元，折實13821元，較對上批加價約8%。至於周六開展次輪銷售的長實級藍天，三房

示範單位昨向傳媒開放，參照第一座38樓RD室作藍圖，實用面積783方呎，客、飯廳各闊逾10呎，共長逾20呎。

有利集團（00406）旗下馬頭角利·港灣18上載新銷售安排，涉及五伙，本週日出售。有利集團執行董事黃慧敏稱，該五伙均為一房戶，以先到先得形式發售。

綠藍天加推獲19倍超額認購

另邊廂，長實日出康城新盤綠藍天在復活檔期賣得滿堂紅之後，新一批加推的398伙鎖定周六發售，周五下午五時截止認購登記，截至昨日累收約8000票，超額19倍，又凍資八億元。

新世界（00017）尖沙咀名鑄推出一伙複式單位招標，為63樓及65樓D室，實用面積2064方呎。招標期由本月13日至15日。發展商將提供8.5%從價印花稅回贈。而中國海外（00688）西營盤星鑽加推26伙，定價1110.2萬元起，周日發售。



▲赤柱村道50號再沽一座屋仔

中州證券3月份淨利環比大增近1.5倍

4月8日下午，中州證券（01375.HK）3月份財務數據簡報公布，未經審計的淨利潤達1.67億元，折合利潤總額約2.23億元，比今年2月份淨利潤環比增長149%，且超出該公司今年1、2月份利潤之和。而若與該公司2014年上半年0.41億元的月均利潤相比，今年3月份利潤更同比大增44.4%，堪稱爆發式增長。香港上市後中州證券已駛入發展快車道。

記者注意到，根據此前已披露的中州證券1、2月份財務數據，可推算出該公司一季度利潤總額約4.32億元、淨利潤3.24億元。去年上半年，中州證券母公司利潤總額為2.46億元，季均利潤1.23億元，以此對比，則該公司2015年首個季度同比增長252%，表現非常亮麗。

實際上，進入2015年以來，中州證券經營業績保持如此強勁的增長勢頭，與該公司香港上市後的紅利全面顯現，加上內地A股市場牛市格局形成直接相關。目前，該公司各項業務呈現出了「齊頭並進、全面增長」的良好態勢。

經紀業務是券商在牛市行情中最先、也受益最大的業務。據了解，中州證券今年以來的新增客戶數已接近去年全年水平，客戶總數達140多萬戶。同時，該公司力推一站式綜合金融服務平台建設，加大經紀業務轉型升級、提質增力。因而，該公司經紀業務一季度實現高增長並不意外。

資本中介業務表現同樣亮麗。以融資融券業務為例，截至今年3月末，中州證券融資融券餘額已超過112億元，較去年末增長52%左右。而按照當前50萬元的融資融券業務門檻，該公司僅開發了1/3的客戶，尚有2/3沒有開發，未來該業務的增長潛力依然巨大。

受益於A股牛市行情和內部的「大包乾」管理機制改革，中州證券的大投行業務一

季度則實現了「開門紅」。如該公司一季度完成了輝煌科技公司債發行、漢耐股份財務顧問等項目，保薦的創業板公司清水源科技和西泵股份定向增發項目最近順利通過中國證監會審核，很快將進行發行。同時，新三板掛牌及融資業務也保持快速增長勢頭，目前累計掛牌企業已達48家，穩居行業第一方陣；並為樓閣股份、環宇裝備、廣安生物、暢想高科等10多家掛牌企業完成定增發行14次，融資業務增長迅猛。

而中州證券的大投資業務特別是權益類自營投資，以炎黃一號、二號為代表的資管業務，一季度均表現出色。

特別值得關注的是，中州證券的創新業務尤其是互聯網金融、直投和三板做市業務，一季度發展勢頭良好，盡顯「黑馬」相，有望推動該公司業績再超預期。如互聯網金融業務是該公司發展的重點業務，日前推出的「中原E融—小額股票質押」和「中原E融—中原E眾籌」兩款產品，剛一上線就大受歡迎，業務量直線攀升。而中州證券的直投業務通過與河南最大的互聯網企業銳之旗、全國跨境E貿易試點河南省保稅物流中心等的深度合作，投資規模大幅增長；加大資金配置後的新三板做市業務，目前已參與18家新三板企業的做市，取得了不菲收益。

對於公司的發展，中州證券董事會秘書徐海軍在接受記者採訪時表示：「我們正努力將公司打造成香港資本市場的精品上市公司，一季度的『開門紅』將為全年業績的穩步快速增長打下堅實基礎，加之公司A股回歸在即，未來公司將不斷為投資者帶來更大回報。」

據悉，中州證券的經營發展資金，已從去年6月上市前的30多億元，猛增到目前的超過180億元。

淘大呎租45元東九私樓稱王

二手住宅鬧盤荒，帶挈租金愈搶愈高，主攻蚊型盤的牛頭角淘大花園，有兩房單位剛以約1.15萬元租出，折合實用呎租達45元，比鯽魚涌藍籌屋苑太古城呎租還要貴，更冠絕整個東九龍私人屋苑。

市場消息透露，淘大花園N座頂層單位，實用面積255方呎，建築面積340方呎連天台，以1.15萬元租出，折合實用呎租達45元，比太古城普通兩房單位呎租還要貴，貴絕東九龍一帶的主要私人屋苑。據了解，租客

瞄準物業連天台，同類租盤非常罕有，故不惜以較高價租入。資料顯示，業主於2014年底以359萬元購入上址，租金回報約3.8厘。

事實上，淘大花園鄰近港鐵站，細單位月租動輒1萬元水平，而面積較大的兩房單位月租更達1.4萬元。然而，上述迷你盤租租雖然貴絕東九龍私人屋苑，但仍未及公屋呎租。

例如黃大仙鳳凰德鄰翠鳳樓一個開放式單位，實用面積約149方呎，上月就以每月6800元租出，實用呎租達45.6元。比私人屋苑迷你盤租金高處未見高，將軍澳居屋寶明苑A座中層11室，一個實用僅

213方呎的開放式迷你盤，早前亦以9500元租出，折合實用呎租達45元，直逼同區新盤水平。

此外，香港置業分區董事方文偉表示，政府收緊按揭後，令部分買家回流租賃市場，「買轉租」個案增加，例如長沙灣曉向中層A室，實用面積約420方呎，建築面積約587方呎，採兩房間隔，望山景，以每月1.6萬元租出，折合實用呎租38.1元。

據了解，租客原本打算置業上車，就對「辣招」後對後市持觀望態度，未敢輕言入市，見是次放租單位價錢合理，故決定以約1.6萬元承租。業主於2014年5月以約577.4萬元購入上址，若以月租1.6萬元計算，租金回報率約3.3厘。

長洲地下月招標估值一億

新財年土地供應源源不絕，長洲一幅住宅地皮下月八日招標，六月十九日截標，市場估值7000萬元至1億元。另上水粉錦公路一幅住宅明日截標，市場估值2.3至2.5億元。

地政總署昨日公布，新財政年度實地計劃內的長洲花屏路地皮，將於五月八日正式招標，六月十九日截標。該地位於長洲丈量約地段第1872號，地盤面積約36705方呎，指定作私人住宅用途，可建樓面29364方呎。

地皮離市中心，距碼頭最少15至20分鐘路程，兼鄰近歸元精舍骨灰龕場，對地皮造價有一定折扣。不過市場估計項目規模小，可吸引中小型發展商競投，測量師估計地皮約值7000萬元至1億元，樓面地

價約2500至3500元，若然打造成超級豪宅，落成後呎價可望高於同區二手，區內二手現時實用呎價約5000至6000元。

同區對上幅地皮為2007年拍賣的西灣水坑海景住宅用地，由勾地發展商卓能集團（00131）以9650萬元投得，平均每方呎樓面地價2100多元，創長洲地皮呎價新高。

另外，上水粉錦公路的丈量約地段第100約地段第1909號住宅地皮，面積約68986方呎，指定作住宅（丙類）用途，地積比率0.48倍，可建樓面約33110方呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，上水粉錦公路住宅地皮可作低密度式發展，預計可建10至15座洋房，估計地皮每呎樓面地價約7000元，地價約2.3億元。

股票代碼：600851/900917 編號：臨2015-005
 股票簡稱：海欣股份/海欣B股

**上海海欣集團股份有限公司
關於子公司簽訂拆遷補償安置協議的公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

因上海市松江區規劃建設的需要，上海海欣集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）控股子公司上海海欣化纖有限公司（簡稱「海欣化纖」）位於上海市松江區泗淞路128號的土地及建築物被列入政府動拆遷範圍。近日，海欣化纖與上海松江經濟技術開發建設有限公司（簡稱「松江經開」）簽訂了《上海市城市非居住房屋拆遷補償安置協議》。

一、本次拆遷補償的基本情況

1、拆遷範圍介紹
 海欣化纖為本公司持股58%的控股子公司，該公司地處上海市松江區，佔地43.44畝（合28,960平方米），主體廠房建築面積16,493平方米。
 2011年8月19日，本公司第六屆董事會第十六次會議同意以評估價為基礎，處置海欣化纖土地（廠房）及長期股權投資（臨2011-011號公告）。
 本次政府拆遷的地塊為海欣化纖擁有的位於松江區泗淞路128號的非居住房屋，房屋用途為廠房，房地產產權證號「滬房地松字（2007）第035249號」。

2、拆遷補償金額
 本次拆遷補償總金額為人民幣45,800,668元。
 被拆除房屋經上海地產地產估價有限公司評估，總價為63,098,960元。支付方式：根據拆遷工作進展情況，松江經開分期支付拆遷補償款。

二、本次拆遷對公司的影響
 本次拆遷補償按約履行後，預計對海欣化纖稅前利潤的影響數為7,000萬元左右，對本公司的稅前利潤的影響數為4,000萬元左右（未經審計，預計數僅供參考）。

三、備查文件
 松江經開與海欣化纖簽訂的《上海市城市非居住房屋拆遷補償安置協議》。
 特此公告。

上海海欣集團股份有限公司
董 事 會
2015年4月9日