



國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

- 證券買賣 期貨期權 外匯投資 資產管理 企業融資 環球市場 財富管理 融資融券

查詢熱線：2509 7524 2509 7548 www.gtja.com.hk

太古城分層破頂賣 2350萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：希債談判達成協議，樓市陰霾漸散，令買家重拾入市動力，藍籌屋苑鯉魚涌太古城更率先破頂，該屋苑一個海景單位剛以2350萬元賣出，實呎達2.1萬元，不但破盡屋苑分層單位紀錄，較去年分層舊紀錄更搶貴13%。

中原地產區域營業經理陳彪透露，太古城綠楊閣高層A室，實用面積1114方呎，建築面積1232方呎，採三房套間隔連多用途房，單位享極闊海景，業主今年四月放盤，索價2380萬元，新近以2350萬元易手，折合實呎21095元，創太古城分層單位成交價及呎價新高，較去年初由美菊閣閣極高層單位造出的2075萬元舊紀錄，大幅搶貴13%，僅次於太古城頂層特色戶造出的2680萬元歷史高位。據了解，買家為太古城換樓客，原業主於1990年4月以230萬元買入單位，持貨25年，帳面虧損2120萬元，賺幅超過九倍。陳彪透露，同類單位市場罕有放盤，現時最平叫價已攀至2400萬元。

二手居屋也起閘，世紀21分行經理林泰和謂，鴨洲洲漁安苑A座高層08室，實用面積504方呎，建築面積618方呎，兩房間隔，望山景，剛以555萬元於自由市場價易手，實呎11012元，創該屋苑成交價歷史新高。原業主於1999年12月以156萬元自由市場價購入，持貨至今帳面獲利399萬元，物業升值逾2.5倍。

宏智物業客戶經理梁志青亦透露，筲箕灣愛蝶灣10座高層E室，實用面積431方呎，建築面積505方呎，新近獲買家以379萬元於居二市場承接，實呎達8794元，屬屋苑同類單位新高，原業主於2007年以134萬元買入，帳面獲利245萬元。此外，利嘉閣地產分行經理劉浩說，將軍澳日出康城領都5座低層左翼C室，實用面積730方呎，建築面積961方呎，以642萬元易手，高市價達5%。

上環L.Plaza招標市值8.5億

【大公報訊】環球股市回穩，業主紛紛把握時機沽貨，其中，市值約8.5億元的上環皇后大道中The L.Plaza(右圖)全幢招標；佐敦精品酒店廟街129至131號，以及元朗西裕街一籃子舖位物業亦趁投資氣氛回暖標售。



第一太平戴維斯投資部董事周鎮邦指出，皇后大道中367至375號The L.Plaza建於1984年，為一幢22層高寫字樓，總建築面積約58269方呎，該廈毗鄰上環文娛中心，地下其中一個租客為著名咖啡連鎖店，而1至22樓為寫字樓，現已接近全數出租。據悉，全幢物業市值約8.5億元，若以此價沽出，按業主2013年6.15億元購入價計，帳面賺2.35億元。項目截標日期為9月8日。

此外，尖沙咀洲際酒店以天價易手，其他酒店業主也趁好消息出貨。第一太平戴維斯投資部董事龐孝一表示，佐敦精品酒店廟街129至131號委託標售，物業於2013年落成，總建築面積約16700方呎，合共提供37個客房，每房面積介乎100至200方呎，平均每晚房租600餘元。據了解，物業估值約1.7億元，比兩年前提訂價高出2000萬元。

舖位也把握時機沽貨。中原(工商舖)舖部高級營業董事許偉文表示，元朗西裕街17號民康大廈一籃子舖位標售，項目於9月16日截標。該批物業包括民康大廈地下3至5及10至13號舖連1樓至3樓及平台，總面積約23628方呎，以現狀及連租約形式交易。資料顯示，業主於2003年以約4050萬元購入，作長線投資至今，物業市值約3.8億元。

另外，大嶼山高原第140號地段(地塘仔)一幅農地，佔地約29.93萬方呎，委託物業拍賣行拍賣，噏價4500萬元。土地註冊處資料顯示，該地於1979年一手買入價350萬元，2010年一度以810萬元易手，業主賺460萬元或1.3倍。接手買家持貨五年放售，噏價較買入價勁漲近5.6倍。據網站的照片顯示，地皮位處高原，地勢高低不平。

Advertisement for Guangdong Ruiyi (Group) Co., Ltd. listing financial data and company information.

Advertisement for Shanghai Jinjiang International Hotel Development Co., Ltd. listing financial data and company information.

Advertisement for Beijing East Technology Group Co., Ltd. listing financial data and company information.

Advertisement for Beijing East Technology Group Co., Ltd. listing financial data and company information.

Advertisement for Ruby Tuesday liquor license renewal application.

Advertisement for Caliburger liquor license application.

長沙洋房癩賣兩億勝市區

港股大幅反彈造就樓市極速回勇，新盤二手環爆癩價。信置(00083)旗下伙伙售價實絕離島的大嶼山長沙BOTANICA BAY，越賣越貴，屋苑的巨無霸屋王12號屋，喪賣2.09億元，貴過個別南區洋房，呎價近3.8萬元，齊齊破盡離島屋歷史，離島稱雄。項目至今已售出6座大屋，吸金逾7億元。料已收回發展成本，估計尚餘的10座大屋將全部「淨袋」，賣一間賺一間。



▲BOTANICA BAY屋王坐擁無敵海景

別設計及手工製作，被譽為皇宮屋，完全突顯屋王的尊貴。該屋王買家可獲15%買家印花稅現金回贈，扣除優惠，折實售價近1.7億元，呎價約31940元。項目至今已售出六伙大屋，套現逾七億元。

信置於07年10月以4.28億元投得BOTANICA BAY地皮，每呎樓面地價逾6700元，若計及建築費及發水，假設每呎建築費約9000元至1萬元，總發展成本約七億元，項目至今已套現逾七億元，基本上已收回成本，尚餘的10座屋全部「淨袋」，信置可以賣一間賺一間。

元朗溱林四日沽兩屋 BOTANICA BAY紅盤高開，信置信心大增，同系的大埔白石角逸瓏灣I，接力推出七幢獨立屋招標

發售，包括7、8、9、10、11、12及15號屋，招標期由7月18日至10月15日，發展商不提供指引價。

洋房潮熱漲，新世界(00017)旗下元朗溱林四日內連沽兩屋，繼上周末沽出B7號屋後，昨日再售出B18號屋，連雙車位成交價2529.3萬元，實用面積2439方呎，四房四套設計。項目三個月內沽出九幢洋房，而開售以來累售16幢洋房，套現逾3.7億元。連同分層單位計，溱林至今累售223伙，套現逾15億元。

新世界旺角Skypark首現撻訂，26樓C7室本月五日以613萬元售出，但簽臨約後未有進展，買家遭殺訂約30.7萬元。

另市場消息，大潭紅山半島雙號屋，傳以約1.4億元易手，實用2743方呎，實呎5.1萬元。業主2012年以9800萬元買入，現今易手狂賺4200萬元或43%。

折實賣億七呎價三萬

BOTANICA BAY今次續價賣出的12號屋，屬項目面積最大，堪稱巨無霸，屋王面積廣達5573方呎，另連6393方呎特大花園及私人游泳池，另附2297方呎天台，單是戶外面積廣達近8700方呎，等於30個沙田第一城細兩房戶(284方呎)。屋王更坐擁項目最廣闊無敵海景，室內設計由國際著名室內設計師狄高華建築師樓(Archasia)董事總經理及設計主管狄高華(Grover C. Dear)親自操刀，屋內水晶裝飾均為特

加多利山聖佐治閣重建批則

【大公報訊】記者林志光報導：近年多個何文田豪宅盤熱賣，在區內擁有「山頭」的中電嘉道理家族亦靜極思動，除正重建中電九龍總部外，現又計劃將樓齡逾50年的聖佐治閣重建為分層豪宅，並已獲批建築圖則。

在亞皆老街與太子道之間的小山頭加多利山之上，不少物業均由嘉道理家族持有作長期收租。隨着山下政府以高價售出多幅地皮；近年有多年發展商推出多個單幢樓盤發售；加上新地(00016)最近又以高價開售同區新盤天鑄，相信是打動嘉道理家族欲提升山上物業組合價值的原因之一。

據屋宇署資料顯示，位於嘉道理道81A至85號的聖佐治閣，獲批在一層地庫之上，興建四幢六層高的分層住宅，涉及逾12萬方呎樓面。由於現時樓齡逾50年的聖佐治閣，單位面積由1500至3000多方呎不等，而且又是山上罕有的分層住宅單位，故重建後亦

應全是逾千方呎大單位。除聖佐治閣外，嘉道理家族為大股東的中電，其於山腳下的中電九龍總部，正亦重建中，除保留鐘樓建築主樓外，其餘拆卸重建為三幢約30層高的住宅大廈，提供175伙逾千方呎大單位，涉及樓面約31萬方呎。

至於同在山腳之下，中信股份(00267)亦正重建其持有多年的嘉道理道109至135號前嘉陵大廈，將建四座七層高的住宅大廈，提供78個建築面積約1500至3500方呎不等的三至四房大型單位。

屋宇署五月份共十二份住宅及商住建築圖則，包括多幅之前政府售出的土地，永泰地產的屯門第55區及筲箕灣住宅地、信置投得的粉嶺聯和墟地，及九建投得的油塘商住地等，均獲批則。獲准動工的建築工程有17個，包括由九倉以44億元投得的中環美利大廈改建酒店項目。而五月發出八份入伙紙，只得大埔鳳山二期，及長沙灣喜盈，共涉409伙。



▲樓齡逾50年的聖佐治閣由嘉道理家族持有作長期收租之用 大公報記者林志光攝

六月各辣招稅收入均增

【大公報訊】政府剛公布六月份最新辣招稅收入，均有增加。其中來自雙倍印花稅的收入達21.5431億元，涉及4544宗個案，按月各升約41%及24%。

至於其他辣招稅收入方面，來自買家印花稅的收入有4.7329億元，涉及204宗，按月各升約20%及38.8%；來自額外印花稅的收入有2141萬元，涉及54宗，按月各升約31.4%及5.9%。

北帝街項目收20標市建新高

【大公報訊】沙中線通車雖再延遲，但無減發展商對沿線土地發展的興趣，市建局昨日截標的土瓜灣北帝街/新山道商住重建項目，吸引20家內地及本港財團入標，數量之多為該局推出項目以來的新高。

北帝街項目雖是單幢商住宅發展，不過，佔地也逾萬方呎，樓宇較易設計，加上近年市區樓中小型單位大行其道，廣受上車及投資客追捧，故該項目於5月份截收意向書時，便吸引多達32家發展商遞交意向，並逾數獲市建局於上月邀請競爭項目的發展權。

昨日入標除長實(01113)、新地(00016)、信置(00083)及會德豐地產等常客

外，中小型發展商如遠東發展(00035)、宏安(01222)、香港興業(00480)及金朝陽(00878)等亦一窩蜂加入爭奪，個別如莊士機構夥福集團入標，增加實力；而剛投得屯門掃管笏地的萬科置業(香港)，亦希望能摘首個市建局項目。

在一眾發展商遞交下，市建局指，項目共收到20份標書，招標遴選小組將評審各標書內容，並就批出項目發展協議，盡快向市建局董事會提交建議，由董事會作最終決定。入標數目之多，為該局成立及自2002年開始推出項目招標以來的新高，超越2004年中招標的深水埗福樂街/福華街項目(即已落成的海峯)，當時有16份標書。北帝街項目招標條件跟往常分別不大，該局只設下項目將來的實樓收益如逾16.8億元，則可獲發展商分紅，分紅比例以每4000萬元遞增首4000萬元分紅20%、次4000萬元30%，如此類推，當累增至1.2億元以上，則固定分紅50%。

該項目佔地約1.17萬方呎，可建樓面約8.95萬方呎，初步擬建約160伙中小型單位，最少一半的實用面積要在480方呎或以上。