中航大廈近14億易主

環球經濟放緩未有影響跨國公司來港擴充的信心，帶挈中環核心商廈價值亦水漲船高，不少財團均視該區爲兵家必爭之地，不惜以高價購入該區商廈物業，其中位於皇后大道中10號的中航集團大廈，便獲上海商業銀行斥資近14億元全幢購入，原業主中航集團持貨14年帳面獲利近10億元。

中航集團獲利9.58億

威格斯物業代理投資部指出，今年六月中以招標形式出售的中航集團大廈全幢，由上海商業銀行以13.88億元成功中標購入，折合每呎價19833元。

資料顯示，中航集團大廈於八二年入伙，位處皇后大道中都爹利街交匯處單邊位置，比鄰置地廣場，及新世界大廈，物業總樓面約69981平方呎，已用盡地積比15倍，地庫至夾層共4層爲零售用途。

翻查資料，中航集團於九四年以約4.3億元購入此大廈，今次成功售出，中航集團於14年獲利逾9.58億元。

目前該廈地庫2層租予麥當勞，月租爲30萬元，而夾層租予I.T.專門店，1至18樓爲寫字樓，現時已全部租出，整座物業每月租金收入約260萬元。

據了解，寫字樓大部分樓面租約已到期，最新呎租40至50元，連同2個舖位的租金，市值租金可達600萬元，回報率4厘，當中2個舖位現時的租金約90萬元，市值租金可達300萬元。

華人銀行東區大廈單位售677萬

至於各區寫字樓市況似有止跌回升的趨勢，美聯工商舖（00459）商業部助理營業董事陳麗屏表示，商廈市場已由陰霾步出，用家、長線投資者入市的個案逐漸湧現，尤其在業主議價空間增加的情況下，該行已連環促成3宗港島區乙級商廈成交個案。

陳稱，其中一項成交物業爲銅鑼灣怡和街42至44號華人銀行東區大廈單位，面積約1278平方呎，成交價約677萬元，平均呎價約5300元，買家爲同區租客，有見港島區優質乙級商廈之租金升勢持續，在息口仍處低位，長遠以轉租爲供的策略更爲明智，故此決定斥資入市。

陳續稱，市場之所以連錄成交個案，主要是因爲業主的議價空間明顯較早前擴大，而一直伺機入市的用家及長線投資者亦抓緊此入市機會，尤其在核心區優質商廈物業未來會繼續出現供不應求的情況下，前景獲一致看好，因而積極入市。

上海商業銀行斥資13.88億購入皇后大道中10號的中航集團大廈

SOHO38靚單位呎價索2萬

越賣越貴

有見新盤市場再度活躍，不少新盤隨即搶閘推售，其中嘉里（00683）旗下挾鄰近中環核心地段之優勢的西半山SOHO38去貨速度相當理想，且見項目有價有市，隨即把餘貨「吊高賣」，項目27樓以上戶戶索價每呎2萬元以上，故該盤27樓以上的開放式單位，勢成全港呎價最貴開放式單位，較薄扶林貝沙灣及九龍站凱旋門的開放式及1房單位造價更高。

吳美珊（左）稱，SOHO38餘下的不足30伙高層單位，開售呎價將不會低於2萬元，旁爲嘉里物業代理高級市務經理劉碧慧

至於市傳新地（00016）旗下元朗御葡萄已錄約10宗預留個案，全爲2500平方呎倚巒大宅，大部分售價逾2500萬元。

嘉里物業代理市務總經理吳美珊表示，SOHO38由上周五至今短短5日內已售出約40多伙，以26樓以下中、低層單位爲主，最平單位630萬元，呎價由1.2萬至2.17萬元，平均呎價1.6萬元左右，共爲集團帶來4.3億元的進帳，料76伙售罄後可套現8億元。

高層單位呎租料達60元

她表示，餘下的不足30伙以27樓以上高層單位爲主，由於銷情理想，加上27樓以上所有單位可享中環煙花海景，故開售呎價將不會低於2萬元。

吳美珊舉例稱，在已售出的單位中，呎價最高的單位爲31樓B室，屬400平方呎的開放式單位，以呎價2.17萬元獲買家承接，成交價爲868萬元，集團將以此售價作參考。

吳美珊又謂，由於物業回報率高，故開售以來投資者佔買家比例高達50至70%，她估計，物業低層單位呎租可達50元，而高層單位更可逾60元，回報率3至4厘。而爲了吸引更多收租客入市，發展商將與代理行合作，爲買家提供代租服務。

至於SOHO38開售以來不乏買家購入多於1伙，吳美珊坦言，一名買家先後購入3伙，平均呎價約2萬元，3個單位涉及總金額約3500萬元，爲開售至今最大手成交個案，而亦有4至5名買家以相連形式購入同層數的A、B單位。

雖然近日樓市正進行調整，故買家入市前會較揀擇，然而，吳美珊指出，集團因看好豪宅及港島區物業，始終供應較少對樓價有正面影響，集團預期未來樓市將較七、八月份爲佳，市況大幅下滑機會不大。

基於SOHO38銷情理想，同時亦帶旺鄰近新盤成交，市傳盈大（00432）旗下上環盈峰一號最後1個單位亦已獲承接，單位爲42樓D室，面積531平方呎，以呎價12050元成交，涉及金額640萬元，而該盤所有一手單位已全部沽清。

御葡萄暫錄10宗獲預留

另一邊廂，新地旗下元朗洋房項目御葡萄，發展商雖未正式推售，但市場項目已錄約10宗「握手」預留成交，包括1、2、3、10、12及15號屋，全屬面積2500平方呎的倚巒大宅，據了解，除10號屋成交價爲1880萬元外，其餘已預留的單位預留價全部逾2000萬元。

近期部分高價開放式及1房單位成交

項目	單位	單位類型	單位面積（平方呎）	成交價（萬元）	平均呎價（萬元）
西半山SOHO38	31樓B室	開放式	400	834	2.17
薄扶林貝沙灣6期	1座中高層B室	1房	595	1071	1.80
灣仔York Place	中層C室	1房	577	975	1.69
九龍站凱旋門	觀星閣中高層B室	1房	530	800	1.50
九龍站凱旋門	映月閣中高層E室	1房	528	670.5	1.27

50屋苑樓價連跌10周

隨着多個大型新盤相繼推出，樓市氣氛好轉，直接帶旺二手市場，利嘉閣地產指出，在一衆新界上車盤發力下，即使九龍及港島區交投量繼續下跌，全港50個指標屋苑於過去一周（八月二十五至三十一日）交投量仍能增加11%至246宗水平。不過，50指標屋苑整體樓價按周再跌0.8%，連跌10周，同時更創下二〇〇四年八月以來最長跌浪。

同時，反映七月份實際市況的八月份樓宇買賣登記錄6151宗，創近30個月新低，該行預期，隨着新盤登場及京奧閉幕，料反映八月份實際市況的九月份登記數字將按月回升10%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區分析，港島、九龍、新界三區之中，新界區表現明顯較優勝，21個指標屋苑共錄129宗二手買賣，按周飆升30%，升幅集中一衆上車屋苑，其中荃灣愉景新城成交量激增5倍。

樓價方面，整樓價持續向下，但每周跌幅少於1%，上周跌幅0.8%，調整速度緩慢，只有部分屋苑的平均成交呎價錄得顯著跌幅，其中鰂魚涌康怡花園、將軍澳新都城、維景灣畔、大角咀港灣豪庭、大圍金獅花園及沙田中心樓價便分別下跌5.1%至9.4%不等。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，據土地註冊處最新資料顯示，八月份全港僅錄6151宗樓宇買賣登記（數字主要反映七月份實際市況），較七月份的8930宗銳減31%，並創自〇六年一月以後近30個月的單月新低。另一方面，由於買賣交投顯著放緩，加上大額工商舖物業成交欠奉，拖累大市成交總值按月下瀉46%至177.35億元，創下自〇六年七月以後的單月新低。

廖偉強認爲，九月份註冊數字主要反映八月份市況，觀察上月市況，淡靜局面持續八月大半時間；猶幸，下旬過後，新盤登場及京奧閉幕，一、二手住宅交投急速反彈，並能收復月初失地。因此，在樓市強力反彈的前提下，預期九月份樓宇買賣登記數字可望在八月份的低位，回升10%至約6800宗水平。

回顧七月份實際市況，一手市場罕有「零推盤」，上月全港只有180宗一手住宅買賣登記，成交金額10.52億元，按月減幅分別達61%及80%。二手住宅方面，環球經濟屢生利淡因素，股市連日暴挫，拖慢二手住宅交投進度。土地註冊處資料顯示，八月份二手住宅買賣登記共有5081宗買賣登記，涉及金額136.62億元，較前月的6976宗及198.39億元分別減少27%及31%。

海濱南岸低層回報4.2厘

通脹持續令本港物業租金繼續向上，不少新入伙的屋苑近日的租賃成交均創租金新高，其中剛入伙的紅磡海濱南岸，屋苑一個低層單位的呎租便創屋苑新高。而去年十月旺市時以高價發售的大角咀浪澄灣，亦即將入伙，不少業主不想平賣單位便把單位放租，亦刺激該屋苑的租賃成交急增，八月共錄44宗租務成交。

中原分行經理林麗華表示，海濱南岸7座低層J室，面積770平方呎，3房間隔，單位享部分海景，以月租1.98萬元租出，平均呎租25.7元，創開售以來新高。上述租客原居於外區，原業主於去年十二月旺市時以564.7萬元一手購入，租金回報達4.2厘。海濱南岸入伙約一星期，暫錄4宗租賃成交。

至於下月入伙的奧運站浪澄灣租務交投亦相當活躍。香港置業高級營業經理戴學文表示，浪澄灣八月份共錄44宗租務成交，平均呎租約21元；期內二手買賣成交則錄5宗，平均呎價約6823元。

浪澄灣3座極高層D室剛錄二手成交，單位面積741方呎，2房間隔，東南維港煙花海景，成交價485萬元，平均呎價6545元。原業主於去年十月以528萬元一手購入，現易手蝕讓43萬元。

據了解，奧運站7個主要屋苑，八月份合共錄得約25宗二手成交，維持七月份水平，惟呎價則較七月份下跌6%。當中以奧運三寶的維港灣，交投較爲暢旺，共錄4宗二手成交，佔整體16%，平均呎價約6139元。

新地：商場舖前景勝街舖

馮秀炎表示，apm亦斥100萬元作中秋期間的宣傳及推廣費用

本港經濟增長放緩，加上通脹不斷上升，新地（00016）認爲，經濟增長放緩對零售市場的負面影響將率先反映在街舖上，料商場舖位租賃前景仍然樂觀。

新地代理租務總經理馮秀炎表示，由於內地客減少在港消費，加上在通脹壓力下，估計核心區街舖生意下半年開始受壓。又預期下半年零售商戶，把資源投放在大型商場上，加上各大發展商均會出盡法寶吸引市民消費，預計不利因素對商場商舖的衝擊較小。

馮表示，今年apm新增10個商戶至合共190個，個別租戶租金加幅達三成，料商場全年租金收入達2.9至3億元，較去年增9至10%。apm斥100萬元作中秋假期宣傳費用，料3天假期，人流可達90萬人次，營業額達2500萬元，分別按年揚升10%和15至20%。另外，馮秀炎又謂，位於荔枝角曼克頓山基座的商場曼坊，現時預租已租出80%樓面，平均呎租介乎50至80元，商場預計於明年一月份交舖，屆時全部樓面將可租出，明年三月份正式開幕。

藍妹啤酒
北京豪華遊及精彩禮品大抽獎
頭獎（一名）：
張華綸 C 3599xx (x)
二獎（兩名）：
陳麗美 G 2547xx (x)
黎少芬 C 2631xx (x)
特別獎（七名）：
林敏健 D 0659xx (x)
陳群紅 D 3095xx (x)
馬坤城 G 1016xx (x)
馮景德 G 6872xx (x)
李珠愛 E 6362xx (x)
何少屏 C 4697xx (x)
王孟綉 K 8322xx (x)
查詢熱線：2923 8613
推廣生意的競賽牌照號碼30008
得獎者將獲個別通知領獎
BLUE GIRL IMPORTED PREMIUM BEER

申請酒牌續期啟事
霞飛路

現特通告：何冠輝其地址為九龍鑽石山鳳德村紫鳳樓2815室現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣京士頓街9-11號家居廣場地下6號舖霞飛路的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Avenue Joffre

Notice is hereby given that Mr. Ho Kun Fai of Flat 2815, Tsz Fung House, Fung Tak Estate, Diamond Hill, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Avenue Joffre at Shop 6, G/F., Family Square, 9-11 Kingston Street, Causeway Bay, Hong Kong with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 2 September, 2008

申請酒牌續期啟事
利口福餐廳小廚

現特通告：葉蕙姿其地址爲新界粉嶺圍南便村128F地下，現向酒牌局申請位於新界粉嶺聯和墟和泰街20，22及24號地下利口福餐廳小廚的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Lee Hau Fook Restaurant

Notice is hereby given that Ip, Wai Chee Mable of G/F., 128F, Fanling Village, Fanling, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Lee Hau Fook Restaurant at G/F., 20, 22 & 24 Wo Tai Street, Luen Wo Market, Fanling, New Territories. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date:2–9–2008

申請酒牌轉讓及續期啟事
RIVE DROITE-RIVE GAUCHE

現特通告：殷慶強其地址爲九龍美孚荔欣苑荔采閣2316室，現向酒牌局申請把位於香港中環雲咸街29號東方有色大廈2樓RIVE DROITE-RIVE GAUCHE的酒牌轉讓給RAI, CHANDRA其地址爲九龍油麻地官涌街38號德興大廈3樓303室及續牌。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
RIVE DROITE-RIVE GAUCHE

Notice is hereby given that Yan Hing Keung Mike of Room 2316, Lai Choi House, Lai Yan Court, Mei Foo, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of RIVE DROITE-RIVE GAUCHE at 2/F, Onfem Tower, 29 Wyndham Street, Central, H.K. to RAI, CHANDRA of Flat 303, 3/F, Tak Hing Bldg, 38 Kwun Chung Street, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date:2–9–2008

申請酒牌續期啟事
心醉吧

現特通告：施良藝其地址爲香港鴨脷洲悅海華庭2座32樓D室現向酒牌局申請把位於香港銅鑼灣駱克道485號恒景大廈14樓心醉吧的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Gedronken Bar

Notice is hereby given that Sze Leung Ngan Denis at Rm D, 32/F, Block 2, Marine Habitat, Ap Lei Chau, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Gedronken Bar at 14/F, Evernew House, 485 Lockhard Rd, Causeway Bay, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date:2–9–2008

申請酒牌更改啟事
福吧

現特通告：聶光慧其地址爲九龍藍田碧雲道189號康雅苑杏雅閣1806室，現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀赫德道6及6號A地庫AT Karaoka Pub的酒牌作以下更改：「店號名稱更改爲福吧」，附加批註事項爲酒吧及跳舞。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

APPLICATION FOR AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Fook Bar

Notice is hereby given that Nip Kwong Wai of 1806 Hong Kga Court, Hena Nga House, 189 Pik Wan Road, Lam Tin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of AT Karaoka Pub situated at 6 & 6A Hart Avenue, Tsimshatsui, Kowloon. Proposed amendment(s) "change the shop sign to Fook Bar" with endorsement of bar and dancing. Any person who knows any reason why this amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon.

Date:2–9–2008

申請酒牌啓事
Part One Restaurant & Lounge

現特通告：何健興其地址為新界粉嶺華明邨康明樓1618室現向酒牌局申領位於新界屯門新墟青山公路169-181號錦興大廈地下1-3號舖Part One Restaurant & Lounge的酒牌，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

廣州市越秀區人民法院
通　知

（2007）越法行初字第344號

彭家槐、彭家群：

本院受理（2007）越法行初字第344號原告廣州金鴻順房地產開發有限公司不服被告廣州市國土資源和房屋管理局、第三人彭家槐、彭家群、曾祥鴻、陳戈雄、賴少雄、李哲夫、劉維富、朱永球、蔡恒、高瑞鈺、吳可珍的穗國房拆裁字【2007】61號《房屋拆遷裁決書》一案，原定於2008年9月17日08時45分在本院西樓213法庭公開開庭審理，現因故取消，特此通知。

廣州市越秀區人民法院
二〇〇八年九月一日

申請酒牌啓事
Babylon

現特通告：林孝慈其地址為香港鴨脷洲海怡半島11座22樓G室現向酒牌局申領位於香港上環歌賦街49號，49號A，51號及51號A地下1A號舖Babylon的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日

申請酒牌啓事
源興飯店

現特通告：黃佔服其地址為香港中環機利文新街36號3樓現向酒牌局申領位於香港中環機利文新街36號地下及閣樓源興飯店的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年9月2日