

長實售樓收益料達300億

挑戰新高

去年失落賣樓王寶座的長實(00001)，今年單憑日出康城首都及何文田半山壹號，兩個炙手可熱的紅盤重新稱王，單是兩盤已為長實套現240億元，遙遙領先其他對手，倘若重頭戲之一市價逾百億元的大圍車廠(大圍維修中心)項目能趕及年底開賣，長實今年賣樓收益勢挑戰300億元，刷新集團的最高紀錄之餘，更締造地產商賣樓收益的歷史新高。

於東亞銀行(00023)出現擠提引發市民信心跌至谷底，市場擔心將禍及樓市，嚇怕買家不敢入市，長實執行董事趙國雄對此表示並不擔心，認為現時是適當時機投資「磚頭」保證，對樓市影響不大。

紀錄端視大圍車廠

他又稱，集團除專注元朗錦田四季名園外，尚有東涌海栢名邸洋房及大圍車廠項目待批售樓紙，後者首期逾1300伙市值必超過100億元，倘若能趕及年底開賣，集團今年售樓收益勢必大躍進，長實單是上半年憑半山壹號及首都兩盤紅透半邊天，連同貨尾及車位至今套現240億元，已為集團近年新高，並穩奪今年賣樓價量兼備的雙冠王，倘若重頭戲大圍車廠能趕及年底開賣，全年售樓收益勢闖300億元大關，成事定必刷新全港發展商賣樓收益最強紀錄。

仍身在熱身階段的四季名園，趙國雄不排除今日有機會派價單，明日對外開放示範單位，至於會否日內開賣，趙國雄依然實關子，笑言已跟足程序，開賣前七日「報警」。

長實高級營業經理袁添鴻表示，四季名園落實為買家提供20個月特長成交期，15%首期120日繳付，餘款85%將於8個月後即明年六月入伙時繳清。



趙國雄(右)稱大圍車廠可助集團今年的收益衝上巔峰，旁為袁添鴻

，倘買家要求延期，可再支付5%樓價及3.5%手續費，延期一年先住後付。

御葡萄傳到價即簽

另外，市場消息指，長實對於四季名園會否今日開價仍然躊躇不定，但新地(00016)旗下元朗御葡萄即日開示範單位，據悉發展商有見近期市況不濟，索性速戰速決，無需再「握手」或先交票後睇樓，可直接由經紀陪睇，到價即簽。

億京發展項目策劃經理黎裕宗表示，旗下長沙

灣向南天七月開售至今售近50%，尚餘28貨尾加價10%即日開賣，平均呎價5300元，單位面積分760呎及968呎兩種，2房及3房兩格，2房最低消費339萬元起，3房則481萬元，料全數48伙售罄可套現約2.5億元，至於舖舖則全數沽出，平均呎價約9000至1萬元。

另一方面，旗下九龍灣星島舊址重建物業可於聖誕期間平頂，之前有機會獲批預售紙，物業明年四月入伙。

嵐岸連錄蝕讓成交

二手樓市直插谷底，業主心態虛怯手起刀落把物業售價一劈再劈，入伙新盤樓價連環「淪陷」，就連○六年底開售的馬鞍山嵐岸亦有跡象曝曬讓讓，屋苑近日連錄3宗蝕讓成交個案，其中一宗為撻訂重售個案，最新成交價較今年四月時的售價低15%。

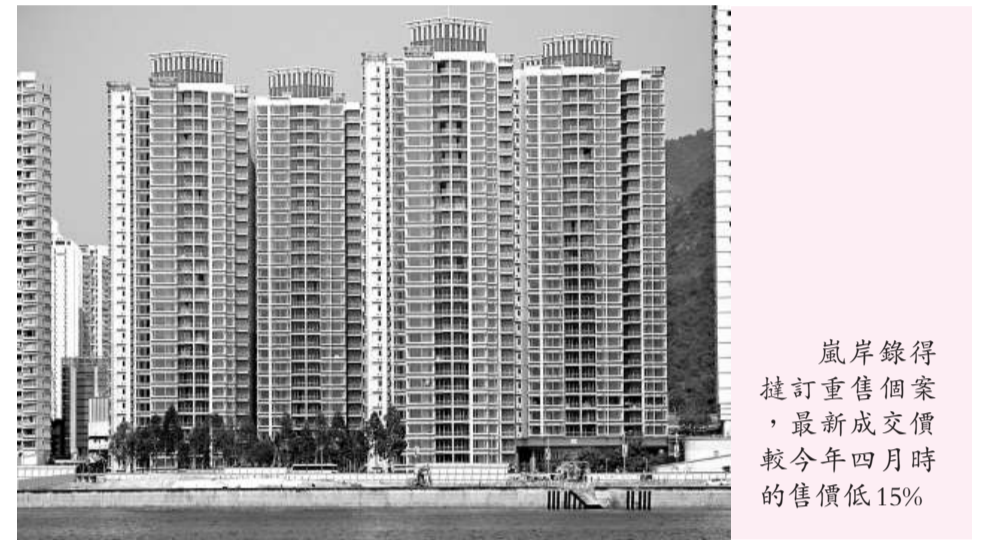
美聯物業營業經理梁宇恆表示，上述涉及撻訂重售的單位為7座低層F室，單位面積約939平方呎，望泳池景，成交價368萬元，平均呎價約3919元，較市價低約20%。單位曾於今年四月時獲買家以429萬元承接，及後市況逆轉，買家避免冒險接火棒不惜撻訂止蝕離場，單位最終僅以368萬元出售，物業於5個月內市值蒸發14.2%。

梁宇恆表示，原業主於去年一月以369萬元購入單位，是次轉售帳面蝕讓1萬元；

但計及撻訂金額，業主已變相獲利。

另外，利嘉閣分行經理楊震霆表示，另一個嵐岸7座低層F室單位，建築面積939方呎，亦剛以363.8萬元易手，由用家承接，折合每呎售價3874元，比市價平近一成。據悉，原業主於○六年十二月才以369萬元購入上址，近日看淡後市急於沽貨，帳面蝕讓5.2萬元離場。

另一宗蝕讓成交為嵐岸3座高層B室，建築面積985平方呎，剛以約479萬元易手，折合每呎售價4863元。據悉，原業主同樣於○六年十二月以481.6萬元購入上址，今番易手帳面微蝕2.6萬元離場。楊稱，嵐岸九月份暫錄得約9宗二手買賣成交，平均呎價4351元。現時全屋苑約有460個買賣盤，叫價介乎每方呎3327至5607元。



嵐岸錄得撻訂重售個案，最新成交價較今年四月時的售價低15%

一號銀海靚單位劈價21%

美國次按揭發的環球金融危機，可謂一波未平一波又起，前日更流出傳傳致東亞銀行(00023)擠提，心態虛怯的市民信心頓時跌至谷底，奧運站一號銀海亦無法倖免於難，造價相當硬淨的煙花景單位，劈價21%後最新錄得呎價1萬元，創今年新低。

利嘉閣地產王牌星苑帝柏海灣分行助理區域經理馮樹勳表示，一號銀海望維港煙花景的單位造價向來穩企1.1萬元以上水平，惟近日亦難逃樓價回落的命運，該行剛錄得同類型單位以今年新低呎價易手，

每呎售價僅1萬元。馮樹勳續稱，一號銀海5座低層A室，建築面積1230平方呎，用家以1230萬元承接，呎價1萬元，業主○五年十月以1129萬元一手買入，是次帳面利潤約101萬元，物業三年間升值9%。

據悉，業主三月份一度以1550萬元放售，及後樓市走下坡多次調低叫價，最後讓價至1230萬元沽出，前後共減價320萬元，減幅約21%，售價較七月份同款單位折讓15%，當時5座中層A室售1450萬元，呎價11789元。

信置四商場 160萬迎黃金周

本港樓股大調整打擊市民消費意慾，各大商場為在十一、一黃金周吸客，即落重本宣傳，信置(00083)旗下四大商場共斥160萬元作黃金周期間的推廣費用，同時又認為，金融市場的波動對旗下商場的營業並無影響，預計旗下四大商場營業額可穩步上揚。

信置物業管理總經理蘇潔蓮表示，預計黃金周假期，由九月廿九至十月七日期間，旗下大角咀奧海城、屯門黃金海岸商場及小西灣藍灣廣場合共人流達436萬，按年升6%；營業額則達6730萬元，按年升5%。而荃灣荃新天地人流則可較平日增長8%，共98萬人次蒞臨，營業額則達1900萬元，較平日升9%。

蘇潔蓮表示，由於荃新天地剛開幕，故未有過去數據參考。目前荃新天地出租率達90%，平均呎租40至300元，目前平均每

月營業額達6000萬元。四大商場中，人流及營業增幅最高的為屯門黃金海岸，料該商場期內人流達82萬人次，營業額則達600萬元，分別較去年同期上升12及14%，信置集團租務部助理總經理田兆源表示，商場的人流及營業額雙位數字增長，主要由於新租戶加盟及區內消費力上升。

蘇潔蓮補充說，奧海城、黃金海岸商場及藍灣廣場今年全年的推廣費達5830萬元，按年上升18%，料總營業額達31億元，其中出租率達99%的奧海城；同時估計全年營業額可達21至23億元，較年初時19至20億元的預算有所上升，而按年升幅則為15%。新開幕的荃新天地，明年全年將有5000至7000萬元作宣傳及推廣費用，料全年營業額達6億元。

港置料下季 7000宗交投

雖然本港樓市已被金融海嘯嚴重摧殘，但香港置業行政總裁胡日發認為，由於影響本港經濟背景與九七年時有明顯分別，預料是次經濟危機對香港影響將較九七金融風暴輕微，預期本港樓市將於明年下半年再次起動，成交價、量將重拾升軌。

胡日發又謂，金融海嘯對本港樓市短期內的影響無可避免，料第四季的交易將與第三季相若，約處於每月6000至7000宗水平，期內呎價有機會下調10%。基於目前本港經濟環境與九七年時有明顯分別，市民存款比率高、置業時承受按揭的比率低，是次金融風暴由美國爆發，對本港影響將較亞洲金融風暴輕微，故預期樓市復原所需時間較短。

喜帖街重建項目今截意向

灣仔利東街/麥加力歌街(俗稱喜帖街)重建項目今日截止提交發展意向書，雖然項目推出時間撞正樓股「插水」，但在未來供應緊張的大前提下，加上地皮位置優越，料項目仍會吸引各大發展商



「爭崩頭」報名，至於各大發展商會否願意在樓市低潮下「真金白銀」出錢投資，則還看市建局提出的招標條件。

利東街/麥加力歌街項目地盤面積約8.85萬平方呎，可建樓面積83.5萬平方呎，為住宅和商業用途。項目分兩部分，包括利東街地盤(地盤A)及麥加力歌街地盤(地盤B)，合共興建4幢樓高22至43層高的住宅(另設4層平台)，採用階梯式設計。項目亦包括公眾休憩用地及護理安老院，並會保育三幢歷史建築。測量師彭兆基估計，利東街項目具市場吸引力，料補地價達50億元，每呎樓面地價5000元。

即使近日樓市陷入谷底，但由於地皮位置理想，加上規模較大，在規劃上有較大靈活性，而且灣仔區重建項目有良好往績支持，料各大發展商仍會踴躍提交意向，除了幾手逢招投意向必到的5大發展商長實(00001)、恒地(00012)、新地(00016)、新世界(00017)及信置(00083)外

鄭躬洪3.71億標售5舖

資深投資者鄭躬洪持有的5個中環區商舖，委託卓信測量師行招標出售，截標日期十一月五日，5舖意向總值3.71億元。該5項商舖物業均坐落蘭桂坊及蘇豪區一帶，包括威靈頓街67號地下、荷李活道27號地庫D及

，在同區有發展經驗兼賺大錢的嘉華(00173)及華置(00127)料亦會提交意向。另南豐及會德豐地產(00049)早於項目推出招意向時，已率先開腔表明將報名參與，聯同其他中小型發展商，料項目今日最少可收10份意向書以上。

事實上，近日市況不順令發展商勾地意慾大減，但地皮供應見緊張，而且項目位於灣仔區核心商業地段，加上灣仔區租務交投向來十分暢旺，租金回報吸引，對樓價有強大支持，故該區一帶過去兩年推出的新盤如嘉華軒、尚翹峰等均能做到價、量兼備。

灣仔利東街項目是市建局在灣仔的重點項目，市建局亦表示，項目的特色包括一些以「姻園」為主題的零售店舖、於保育歷史建築內設立的「中西婚嫁傳統文物館」，加上市建局為吸引人流穿梭於日後擬設的步行街，將出資1.5億元建議在利東街開闢港鐵站出口，變相重建後的物業擁港鐵上蓋的優勢，有助提高物業價值。

E部分、士丹頓街5號地下、雲咸街57號地下連閣樓以及德己立街德和大廈地下1及1A號。業主意向總值約3.71億元。

另外，尖沙咀銀座座商度赫德道25號蘇豪坊1至18樓及天台，透過第一大平戴維斯以私人協議方式出售，業主意向價9000萬元。投資部董事黃明添表示，上述物業總面積約1.5萬平方呎。

《市區重建局條例》(第563章) 市區重建局開展項目公告：上海街/亞答街發展計劃

根據《市區重建局條例》第28(1)條的規定，市區重建局公布有關MKNOS上海街/亞答街發展計劃(該項目)。根據《市區重建局條例》第28(2)條的規定，該項目開始實施的日期，是該項目的公告首次刊登在憲報的日期。

該項目的詳情可參閱《市區重建局條例》第28(1)條的規定，以草擬計劃形式進行。市區重建局會根據《市區重建局條例》第28(2)條的規定，提交一份發展計劃草案予城市規劃委員會考慮。

該項目的土地面積約為：位於旺角上海街及亞答街交界，佔地的1.44萬平方米的複式樓宇發展。此等發展計劃於1990年代，編訂的目的是為該區提供住宅及商業用途。亦可包括提供商業用途或住宅用途的單位及用途。而有關計劃及用途，將由下列表格列明。

根據《市區重建局條例》第28(1)條的規定，公眾人士可查詢：

- 該項目的一般性質及影響的說明；及
- 劃定該項目的土地界線的圖則。

由本局首次公佈日期，即2008年9月19日起計的兩個月內，上述資料存放在下列地點，於下列的正常辦公時間內供公眾查閱：

- 香港總督大道中1號新紀元廣場地庫10樓市區重建局(星期一至五上午9時至下午6時)；
- 九龍旺角亞答街12-14A位利大廣場地庫1樓市區重建局(星期一至五上午9時至下午6時)；
- 九龍旺角彌敦道30號旺角政府合署地下政府合署地庫辦事處諮詢服務中心(星期一至五上午9時至下午7時)。

上述資料亦可於市區重建局網站http://www.urc.gov.hk/查詢。

有關項目的詳情，市區重建局將會舉行公眾諮詢活動，以得知公眾對有關發展計劃的主題及用途之意見。公眾參與活動的詳情可參閱本局網頁http://www.urc.gov.hk/查詢。有關發展計劃草案，包括該項目的社會影響評估報告，將會於2008年11月8日提交城市規劃委員會。公眾可於2008年11月13日起，於下列的正常辦公時間內查詢：

- 香港旺角彌敦道30號旺角政府合署1樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)；
- 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)；
- 新界荃灣西樓角路36號荃灣政府合署2樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)。

任何人士可親臨項目的發展計劃草案展覽處，有關展覽處以書面形式，並於2008年2月17日或之前提交城市規劃委員會考慮(香港旺角彌敦道30號旺角政府合署1樓)。該發展計劃草案將會存放於上述地點供公眾查詢及閱覽。公眾亦可親臨上述地點，向市區規劃委員會查詢有關事宜。

擬交的發展計劃草案經城市規劃委員會考慮後，由城市規劃委員會認為該項發展計劃符合《城市規劃條例》(第313章)的規定，城市規劃委員會會根據《城市規劃條例》第31條，發出該項發展計劃的圖則，為期兩個月。在該期間內，任何人士可親臨發展計劃草案展覽處，向市區規劃委員會作出書面申述。

2008年9月19日 市區重建局

《市區重建局條例》(第563章) 市區重建局開展項目公告：太子道西/園藝街發展計劃

根據《市區重建局條例》第28(1)條的規定，市區重建局公布有關MKNOS太子道西/園藝街發展計劃(該項目)。根據《市區重建局條例》第28(2)條的規定，該項目開始實施的日期，是該項目的公告首次刊登在憲報的日期。

該項目的詳情可參閱《市區重建局條例》第28(1)條的規定，以草擬計劃形式進行。市區重建局會根據《市區重建局條例》第28(2)條的規定，提交一份發展計劃草案予城市規劃委員會考慮。

該項目的土地面積約為：位於旺角太子道西及園藝街交界，佔地的1.44萬平方米的複式樓宇發展。此等發展計劃於1990年代，編訂的目的是為該區提供住宅及商業用途。亦可包括提供商業用途或住宅用途的單位及用途。而有關計劃及用途，將由下列表格列明。

根據《市區重建局條例》第28(1)條的規定，公眾人士可查詢：

- 該項目的一般性質及影響的說明；及
- 劃定該項目的土地界線的圖則。

由本局首次公佈日期，即2008年9月19日起計的兩個月內，上述資料存放在下列地點，於下列的正常辦公時間內供公眾查閱：

- 香港總督大道中1號新紀元廣場地庫10樓市區重建局(星期一至五上午9時至下午6時)；
- 九龍旺角亞答街12-14A位利大廣場地庫1樓市區重建局(星期一至五上午9時至下午6時)；
- 九龍旺角彌敦道30號旺角政府合署地下政府合署地庫辦事處諮詢服務中心(星期一至五上午9時至下午7時)。

上述資料亦可於市區重建局網站http://www.urc.gov.hk/查詢。

有關項目的詳情，市區重建局將會舉行公眾諮詢活動，以得知公眾對有關發展計劃的主題及用途之意見。公眾參與活動的詳情可參閱本局網頁http://www.urc.gov.hk/查詢。有關發展計劃草案，包括該項目的社會影響評估報告，將會於2008年11月8日提交城市規劃委員會。公眾可於2008年11月13日起，於下列的正常辦公時間內查詢：

- 香港旺角彌敦道30號旺角政府合署1樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)；
- 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)；
- 新界荃灣西樓角路36號荃灣政府合署2樓規劃諮詢服務中心(星期一至四上午9時至下午6時30分及星期五上午9時至下午6時)。

任何人士可親臨項目的發展計劃草案展覽處，有關展覽處以書面形式，並於2008年2月17日或之前提交城市規劃委員會考慮(香港旺角彌敦道30號旺角政府合署1樓)。該發展計劃草案將會存放於上述地點供公眾查詢及閱覽。公眾亦可親臨上述地點，向市區規劃委員會查詢有關事宜。

擬交的發展計劃草案經城市規劃委員會考慮後，由城市規劃委員會認為該項發展計劃符合《城市規劃條例》(第313章)的規定，城市規劃委員會會根據《城市規劃條例》第31條，發出該項發展計劃的圖則，為期兩個月。在該期間內，任何人士可親臨發展計劃草案展覽處，向市區規劃委員會作出書面申述。

2008年9月19日 市區重建局

通知書 香港特別行政區高等法院原訟法庭 (授予書編號HCAG003317/2008)

啟者：茲為有關死者鍾江海，已故，生前居於香港馬己仙峽道1-3號嘉基閣CD座4字樓D室的遺產事宜；及有關香港法例第10A章《無爭議遺產認證規則》第60A條規例的事宜。

特此通知各界人士：香港特別行政區高等法院司法常務官已依據香港法例第10A章《無爭議遺產認證規則》第60A條規例作出命令，限制上述遺產之債權人及其他人於此通知書刊登之日起計兩個月內提出或對上述死者遺產之申索。

茲請所有上述死者遺產之債權人及其他人將彼等之申索於通知書刊登之日起計兩個月內送達上述遺產的遺囑執行人之代表律師：

徐伯鳴、陳鴻遠、劉永強律師行
香港中環聖靈廟街10號
新顯利大廈4樓42室

此通知書在二零零八年九月二十六日刊登
發此通知書人徐伯鳴、陳鴻遠、劉永強律師行啟

現特通告：楊敏儀其地址為九龍灣展賢徑1號地下，EMAX, HALL A & B，現向影視及娛樂事務管理處處長申領遊戲機中心牌照，以便在九龍灣展賢徑1號地下EMAX, HALL B部份使用36部遊戲機/裝置，特此通知。任何人士如反對該項申請，須在本告示發出日期起計的14天內，以書面向影視及娛樂事務管理處處長(地址：香港灣仔告士打道5號發務大樓9樓915室)提出反對的理由，並加簽署。

日期：26/09/08

申請酒牌啟事 德發小廚

現特通告：徐麗儀其地址為九龍黃大仙翠竹街6號龍程街3415室現向酒牌局申請位於九龍深水埗基隆街363-365號地下B舖德發小廚的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟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26日