

恒地料今年樓價可升15%

金牛年將至，龍頭發展商之一恒地(00012)認為今年樓市將「牛氣冲天」，估計今年樓價可升15%，全年升幅則為20%，今年維持年中無休的傳統，旗下4大樓盤包括佐敦德成軒、太子百匯軒、土瓜灣翔龍灣、以及北角御皇臺賀新春，正月十五日前入市贈4.88萬至6.88萬元置業利是，發展商表示，集團今年有10至11個新盤可供發售，涉及1500伙，市值180億元。

恒地推11新盤涉1500伙

恒地營業部高級副總經理林達民表示，集團於〇九年將有10至11個新盤可供發售，涉及約1500伙，其中較矚目的新盤包括沙田仁安醫院旁的項目、西牛山干德道39號項目、以及大埔比華利山別墅3期3個豪宅項目，而中小型住宅方面則有油塘草原街項目，粗略估計上述1500伙總市值達180億元。

林達民認為，〇八年新盤市場僅得約9000宗買賣

個案，料市場已積聚一定的購買力，加上近月樓價已調整至合理水平，而且本港經濟已逐漸從海嘯中復甦起來，預期去年積存的購買力將於〇九年陸續釋放，估計上半年樓價可有15%的升幅，下半年市況將更為明朗，而初步估計整體樓價全年將升約20%，當中以中價樓最能受惠。

德成軒全層呎價逾萬

林達民表示，除了大角咀賢居居將被安排為金牛年頭炮盤外，集團亦將於三月部署重推長沙灣星匯居，項目目前已累售逾80%單位，尚餘約60伙待售，當中特色單位佔半數，意向呎價約1萬元，而分層單位意向呎價則約6000餘元，集團於重推時才決定最後開價。他又指，集團將於二月初出信通知業主收樓，而集團亦可向未上會的買家提供80%按揭，亦可造一二按，主要視乎業主的財務條件而定。

至於新春期間，恒地亦貫徹其年中無休的作風，旗下4盤包括佐敦德成軒、太子百匯軒、土瓜灣翔龍灣、以及北角御皇臺於新春期間照常營業，而農曆年前百匯軒及德成軒再報佳音，前者21樓全層3007平方呎特色戶，獲美國華僑斥資2000萬元購入，呎價6700元；後者30樓以上全層單位，總樓面面積1779平方呎，剛以1800萬元售出，平均呎價1.02萬元，創同區單幢項目呎價新高。

林達民表示，買家由即日起至正月十五日購入上述4個物業的單位，即可獲贈大利是，2房單位買家可獲贈4.88萬元大利是，3房單位的買家則可獲6.88萬元大利是。百匯軒目前已累售40%，平均呎價6600至6700元，而德成軒則累售近90%，餘貨以特色單位為主，翔龍灣尚有40伙待售，全為特色單位，呎價約1萬元，另外，御皇臺尚有4伙1700餘平方呎的複式單位待售，集團意向呎價亦逾1萬元。

「金牛」獻瑞

德成軒 CITY 18

農曆年初一至十五 新買家尊享

兩房單位送 \$48,800 三房單位送 \$68,800

林達民(左)初步估計整體樓價全年將升約20%。旁為恒基營業部副總經理鄧鳳賢

去年施工落成量同創37年低位

一手樓供應累積積達5.4萬伙

購買力弱

運輸及房屋局發表的最新「私人住宅一手市場供應統計數字」資料顯示，去年第四季貨尾增加1000伙，連續兩季上升共8%，推動滾存供應增至5.4萬個，供應少但需求更弱，去年全年施工量及落成量僅8000及8800伙，創有紀錄以來37年「雙」低，但市況低迷樓價難升，然而政府認為未來4年一手供應達6.4萬個，連同二手每年平均約有7.74萬個，供應非常充裕。

去年第三季滾存供應5.3萬個，較前季增加6%，延至第四季，供應再增1000個，令滾存供應連續兩季上升，增至該季的5.4萬個，微增不足2%，兩季急增8%，反映樓市低迷兼備受金融海嘯衝擊，購買力再度告急，吸納量未追貼供應，反映供應未見斷層前，需求率先斷層。

運輸及房屋局房屋科發言人回應，上述有關數字確為九七年以來新低，然而一手供應大致依然平穩，未來4年，單是一手供應已達6.4萬個，當中包括1萬個落成未賣即貨尾單位、4.4萬個建築中單位以及1萬個獲批地可隨時動工興建的供應，連同每年平均7.74萬個二手供應，單計二手已佔整體供應80%，供應相當充裕。

買家置業較過往審慎

發言人重申，爆發金融海嘯後，樓市前景有欠明朗，承認買家置業比前審慎，當局會密切監察市況，注視供應及供求情況。

去年第四季落成量由第三季1400伙飆升至5800個，全年計合共仍僅得8800伙，較〇七年10500伙少16.2%；另全年施工量僅有8000個單位，齊創37年「雙」低，雙雙首度不足萬伙，隨着近年施工量持續減少的情況下，預料未來數年落成量將維持偏低水平。

新樓供應料續低迷

一般建築期約2至5年左右，若將每年施工量順延至未來4年，走勢與落成量相當吻合，由於〇三年樓市復甦後施工量曾見回升，由翌年14000伙增至〇六年17300伙，按此推算，未來兩年落成量有機會回升至逾萬伙左右，但難望大升。

預期〇九年私樓落成量約萬伙左右，主要來自馬鞍山銀湖·天峰(2169)、西九龍海泓道及海庭道項目(852)、元朗馬田路項目(672)、荃灣國瑞路152至160號(548)、西區第一街及第二街項目(496)等，同時包括已售出的樓花。

地產建設商會執委會副主席梁志堅表示，經濟環境低迷影響發展商發展意欲，令去年落成及施工量同告創新低，經濟前景不明朗底下，料新樓供應未來兩年仍會持續低迷。

梁志堅又謂，土地拍賣乃發展商其中一個主要取地途徑，可是略嫌政府對地皮估價的透



儘管施工及落成量再創新低，但樓市處於水深火熱，業界認為大升有難度

明度不足，發展商根本難以成功勾出地皮，建議政府亦公開估價準則，直接鼓勵發展商勾地意欲。

施工量偏低難起刺激

會德豐地產(00049)執行董事黃光耀認為，去年施工及落成量嚴重偏低，幸好滾存供應仍有5.4萬個，樓市未致出現斷層，目前施工及落成量乃反映往後供應，樓市現處非常時期，加上憂慮外圍仍然不明朗，對樓市構成隱憂，施工量偏低難刺激樓價上升，料會平穩發展。

黃指出，現時市況低迷，需求放慢的年代，落成量及施工量創新低反屬利好消息起支持作用，然而若樓市正常化後，需求將會回升並有力超越1萬個，政府有必要因時制宜考慮恢復地，從宏觀角度分析，樓市暢旺可帶動周邊相關行業，推動及振興經濟有莫大裨益，而非狹視地單從地產商利益的角度出發，現時樓市不振，完全妨礙經濟增長，經濟發展活力大大減慢。至於去年滾存供應有所增加，乃受海嘯影響所及，購買力下跌實無可避免。

施工續跌 供應未見斷層

去年第四季金融海嘯「殺到」令市況急轉彎，減低置業需求，故即使落成量創新低，有代理行亦預期今年樓市仍可做到供求平衡，貨尾量料將下跌至8000伙左右的水平。而金融海嘯亦令政府收緊土地供應，有代理行預期今年的施工量持續下跌，甚至再跌到6000個左右的水平，最快需到二〇一〇年才可回升。

香港置業行政總裁李志成表示，截至去年底為止滾存供應達5.4萬伙，較第三季的5.3萬伙稍為上升約2%，未售出單位數目連續兩個季度錄得升幅，反映出一手供應未見斷層。

他指出，上半年潛在一手供應單位只有5萬伙，但直至去年已升至5.4萬伙，潛在一手供應單位上升原因之一可能與去年九月份金融海嘯爆發令各大發展商減慢推盤速度所致。

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，即使貨尾量回升，但整體貨尾量仍然是〇一年有紀錄以來的8年低位，跟〇七年相同。隨着發展商推盤趨趨積極，估計〇九年底現貨尾量將可下降到8000個上下的水平。

李志成又表示，私人住宅落成量連續下跌6年，但由於〇四至〇六年施工量由1.4萬伙上升至1.73萬伙，上升23.6%，故預期未來1年至2年落成量會稍為回升，惟根據數據顯示，由於〇六年後施工量回落至〇八年只得8000伙，因此預期落成量長遠仍會回落。

黃良昇指出，政府因應金融海嘯，收緊土地供應，支持樓市；加上土地買賣市場低迷，去年只得一宗官地拍賣，故估計今年的施工量持續下跌，甚至再跌到6000個的水平。

不過，去年十二月政府將土地發展邊際利潤率調升10個百分點，企圖吸引發展商趁樓價下跌，加快補地價和勾地。黃良昇認為，如果今年補地價及成功勾地增加，二〇一〇年的施工量才可以回升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝則指出，近年施工量持續減少，料未來新供應相對維持偏低水平，加上政府目前的房策表明貫徹執行「勾地表」機制，以及重申不會賤賣地，相信供應偏低的情況在金融海嘯下會對樓市起穩定作用。

油街靚地觀塘重建降高限

城規會昨日審議北角油街地王及市建局觀塘市中心重建申請，前者規劃署建議修訂油街地王近內地盤的高限，由120米(主水平基準，下同)減至110米獲通過；另後者高280米的地標商廈，最終要稍減20米至260米。

規劃署因應公眾意見，就北角油街地王規劃大綱作修訂，建築物高度限制一降再降，內陸物業高度由原先的100米至120米，

修訂為100米至110米，採階梯式發展。

油街地王現規劃為綜合發展區，集合住宅、商業及酒店混合式發展，地政總署建議在賣地章程內，加入酒店樓面面積最少33.29萬平方呎的限制，但有限限制不列入分區圖內，非住宅樓面最低為22.56萬平方呎，剩餘約20.71萬平方呎可建住宅樓面，整個項目總樓面為75.56萬平方呎。

該地為前政府物料供應處，佔地約12.59萬平方呎，地積比約8.6倍，去年樓市高峯期時地皮估值高逾130億元，但加入高限縮減規模後，樓面大減43%，令地皮價值大降，又限定酒店樓面，直接削減住宅樓面，市場最新估值降至約不足40億元，勁跌70%。

另外，觀塘市中心重建的整體申請大致通過，唯獨商廈高度建議為280米，但該會幾經審議後，認為樓高無必要達280米，遂決定稍稍降低20米至260米，同時設於61樓的觀景台等，不得包括在酒店樓面內，必要要開放予公眾。

春節到 睇樓量驟降36%

受農曆新年影響，本周末預約睇樓量一如所料大減，利嘉閣地產表示，全港50個指標屋苑僅有1245組客戶預約於本周末睇樓，較上周末大幅減少36.4%。睇樓客源方面，用家普遍忙於準備過年，無暇睇樓，使投資者預約睇樓比例因此提高1.7個百分點至18.7%。

港、九、新界三區當中，以九龍區本週預約睇樓量跌幅40.5%最顯著。新界區方面，預約睇樓量減少36.6%。港島區整體預約睇樓量則下跌28.1%，跌幅相對其餘兩區溫和，其中鯉魚涌太古城、康怡花園、西灣河鯉景灣、筲箕灣杏花邨及小西灣藍灣半島睇樓量跌幅分別介乎20%至40%之間。利嘉閣分行經理黃銳平表示，杏花邨本月至今累積17宗成交，較上月同期顯著減少37%，相信除農曆新年關係外，業主讓價空間由10%收窄至5%，亦是準買家需要較長時間考慮的另一原因。

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法庭
公告

WANG XUE YONG (王學勇)：
本院受理(2009)越法民三初字第421號原告廣州高業物業管理有限公司訴被告WANG XUE YONG (王學勇)物業服務合同糾紛一案，因被告WANG XUE YONG (王學勇)目前下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百四十七條(七)項、第二百四十八條的規定，向你公告送達起訴副本及開庭傳票等訴訟材料。自本公告發出之日起，經過六個月，即視為送達。被告WANG XUE YONG (王學勇)提出答辯狀的期限為公告期滿後的三十日內，舉證期限為三十日內(含答辯期三十日)。本案定於2009年9月15日14時15分在本院(廣州市越秀區寺右北一街三巷1號)東樓311法庭審理庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法庭
二〇〇九年一月二十一日

啟事

居於九龍何文田山道3號龍柏花園3樓B室的陳銘宜，現向影視及娛樂事務管理處處長申請擴建持牌遊戲機中心，以便在九龍尖沙咀東部麼地地77號華懋廣場10-10A號地下使用62部遊戲機、87個裝置，特此通知。如任何人反對該項申請，須在本告示發出日期起計的14天內，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號稅務大樓9樓915室)提出反對的理由，並加簽署。

二〇〇九年一月二十四日

召開特別會員大會

敬啟者：
本會根據2009年1月19日晚特別理事會之建議，本會訂於2009年2月13日下午2:30分至3:30分在本會新蒲崗大有街2號旺景工業大廈2樓E座召開特別會員大會，擬通過修改會章事宜，內容如下：
(一)將本會理事會架構名稱，改為董事會名稱；
(二)在董事會組織機構增設常務副會長職位，敬請基本會員屆時出席為盼。

九龍東潮人聯會
2009年1月24日謹啟

非洲海底椰標止咳露

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥燥癢等症

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

(注意)非洲海底椰標止咳露特效配劑

藥甜效強，老幼咸宜

請依方單說明服用，功效神速。

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露

總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環禧利街十五號一樓
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業(私人)有限公司
總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE

牙痛慘過大病

假藥慘過砒霜，市面發現假冒本品、購買時認明正貨顯著有效，保障健康。

居家旅行 有備無患

鴿牌 外用牙痛水

外搽液劑·立止牙痛
祛除口氣·防治牙週

香港瑞昌藥業有限公司監製
香港上環禧利街十五號一樓
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事

深井泰皇菜

現特通告：朱俊強其地址為新界屯門友愛商場愛勇樓2樓217-219號舖，現向酒牌局申請把位於新界屯門友愛商場愛勇樓2樓217-219號舖金運泰泰國菜館的酒精牌轉讓給志龍其地址為新界屯門海景花園7座24樓B室及續牌並作以下更改：「店號名稱更改為深井泰皇菜」。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樓酒牌局秘書處。

日期：2009年1月24日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Sham Tseng Prik-Tai Restaurant

Notice is hereby given that Chu Chun Keung of Shop Nos.217-219, 2/F, Oi Yung House, Yau Oi Shopping Centre, Tuen Mun, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Golden Siam Thai Cuisine situated at Shop Nos.217-219, 2/F, Oi Yung House, Yau Oi Shopping Centre, Tuen Mun, N.T. to Man Chi Lung of Flat B, 24/F, Blk 7, Seaview Garden, Tuen Mun, N.T. and the following amendment: "change the shop sign to Sham Tseng Prik-Tai Restaurant". Any person who knows any reason why this transfer, renewal and 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 Complex, No.8 Heung Shui Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date:24-1-2009

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事

FANTASY PUB

現特通告：區德勝其地址為九龍尖沙咀山林道一號後福樓2樓，現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀山林道一號後福樓2樓OLD TOP的酒精牌轉讓給傅新龍其地址為香港柴灣茵翠苑茵翠閣603室及續牌並作以下更改：「店號名稱更改為FANTASY PUB」*附加此註事項為酒吧。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2009年1月24日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
FANTASY PUB

Notice is hereby given that Au Tak Sing of 2/F, Chun Fook Mansion, 1 Hillwood Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of OLD TOP situated at 2/F, Chun Fook Mansion, 1 Hillwood Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Fu Sun Hei of Rm 603, Yan Wah House, Yan Tsui Court, Chai Wan, H.K. *with endorsement of bar and the following amendment: change the shop sign to FANTASY PUB. Any person who knows any reason why this transfer, renewal and 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 within 14 days from the date of this notice.

Date:24-1-2009