港鐵上蓋的夢幻之城令將軍澳成重災區

市價賣樓有利需求穩定

差餉物業估價署公布今明兩年私宅落成量分別逾1.4萬及1.26萬伙，較〇八年調整後實質數字8780伙顯著上升，然而金融海嘯後，需求已大不如前，有業界擔心備受困擾的樓市及樓價將進一步受壓，發展商則認爲，落成量雖顯著上升，然而只是回升至正常水平，只要發展商繼續貼市價賣樓，需求定必持續，對樓價不會構成惡性影響，預料樓價今年仍會平穩發展。

用家主導空置率可回落

差餉物業估價署昨公布〇九年物業報告，預料今明兩年私宅物業落成量爲14740及12600伙，較〇八年實質數字8780伙顯著回升。〇八年私宅空置量與去年相若，維持4.9%水平，該批空置的52940伙單位中，有7400伙乃落成後未取得滿意紙未能遷入的單位。

雖然未來兩年落成量將大增，而需求有可能受海嘯或外圍因素拖低，但會德豐地產（00049）執行董事黃光耀卻認爲，留意到過去兩年，發展商全部採用求價不求量的賣樓策略，定價進取，需求仍在，經歷海嘯後，發展商順應市況轉策略以貼市價開賣，同樣有需求，反映即使落成量大增，相信需求仍能追貼落成量，認爲有關供應屬可接受水平，有信心市場有足夠消化能力，只要發展商繼續貼市價推盤，對樓市問題不大，倘若撇除外圍因素，單從數字評論，認爲落成量只回復合理水平，不會對樓價構成壓力，預料今年樓價仍會持平發展。

至於另一個困擾樓市的因素，乃空置率仍高企於近5%，黃光耀認爲空置率維持純因過去兩年炒味十足，不少炒家大舉掃貨後等轉手，形成單位長期空置，預料在用家市場主導下，今年空置率會有改善。

樓價升跌皆領先租金

此外，差餉物業估價署亦指出，去年樓價跌幅大於租金，黃光耀認爲屬正常現象，樓價無論升或跌皆會走在租金之前，整體升跌方向一致，但升跌幅絕不一概而論，預料今年租金走勢亦會平穩。

落成量回升，長期責重貨的將軍澳繼續爲未來一年的重災區，新地代理執行董事周國賢認爲，將軍澳供應最多純粹因港鐵上蓋的供應所致，問題不大，即使沙田及元朗區供應亦同時上升，影響不大，主要該兩區配套發展成熟，人口帶動需求強勁，相信消化力絕對不成疑問，整體對樓價不會構成壓力。

海濱南岸售400伙套16億

MOD595貨尾劈價26% 海桃灣意向呎價1.5萬

密密出貨

九龍新盤混戰愈趨白熱化，陸續有新盤加入戰線，今年劈價單位數目最多的新地（00016）及新創建（00659）紅磡海濱南岸，新地稱4至7座可供發售的400伙近沽清，套現16億元，至於接力應市的1及2座樓王之開賣時間表則有待研究；另南豐大角咀海桃灣鐵定下周開賣，盛傳高層全海景戶意向呎價1.5萬元；另華置（00127）有見海濱南岸劈價奏效，旗下大角咀MOD595劈價最多26%重售6個貨尾，平均呎價4504元。

新地執行董事周國賢表示，海濱南岸截至前晚已售350伙，有信心4至7座可供發售的400伙，可於昨晚沽清，粗略估計約套現16億元，至於1至3座的開賣時間，則要與合作夥伴商量再作決定，但可以肯定從未推售的第3座，將會壓軸上場。

1座及2座減價幅度收窄

另外市場消息指出，4至7座400個單位幾近沽清，平均呎價5300元，貨源選擇賣少見少，發展商最快今日推1及2座並向經紀派貨，該兩座目前約有500多伙可供發售，日內開賣，售價減價定必較4至7座有所收窄。

此外，避開金融海嘯押後開賣的南豐大角咀海桃灣，今日繼續招呼代理視察現樓交樓水準，設於九龍灣商廈一號九龍的示範單位，鐵定下周二開放予經紀參觀，其後將開放予公衆，不排除隨時開賣，市傳2房至4房意向呎價由6000至8000元，第1座高層全海景特色戶，索價每呎1.5萬元，以單位面積598至1326平方呎計算，入場費最低可達360萬元。

嘉亨灣特色戶沽3128萬

另外，華置繼早前開先例回水20%予灣仔York Place的35個業主後，昨日再接再厲劈售旗下大角咀MOD595貨尾，先推18及23樓6個單位，售價236萬至319萬元，平均呎價4504元，普遍較前劈20%，個別劈價最高達26%。

至於連日來屢獲名人垂青的恒地（00012）大角咀亮賢居，獲著名影星陳雅倫參觀，由恒地營業部總經理林達民，以及營業部副總經理鄧鳳賢陪同，陳雅倫十分欣賞由鄧鳳賢設計之示範單位，並認爲「亮賢居」的規劃及質素遠勝澳門豪宅，有意購入單位自用。

林達民稱，亮賢居之後將接力重售西灣河嘉亨灣貨尾，該盤尚餘少於40個單位，會以市價推售，部分高層特色戶如Top Of The Town意向口價逾1萬元，日前剛售出其中1伙特色戶，爲6座71樓B室，面積2222平方呎，涉資3128萬元，呎價1.4萬元，爲過去一年新高。

長實（00001）錦田四季名園加推兩對自選孖屋，其中一對爲273及275號屋，總面積分別爲3442平方呎及3568平方呎，售價共1824萬元；另一對孖屋爲276及277號屋，總面積分別爲3540平方呎及3095平方呎，售價共1744.1萬元。

藝人陳雅倫（右）在林達民陪同下參觀亮賢居示範單位

Citywalk 2期呎租見300元

信置（00083）旗下荃灣萬景峯商場部分Citywalk 2期試業在即，呎租50至300元，招租以來反應熱烈，並獲嘉禾娛樂集團率先承租3.3萬平方呎。

信和置業集團租務副總經理黃嘉穎表示，荃灣Citywalk 2期現正招租，意向呎租介乎50至300元，項目樓高3層，總樓面20萬平方呎，租戶數目170個。目前，嘉禾已租用上址逾3.3萬平方呎樓面，作爲嘉禾全新天地電影城。

Citywalk 2期與Citywalk合共提供總樓面面積達50萬平方呎，當中Citywalk 2期面積約20萬平方呎，租戶數目約有170個，成爲區內購物消閒的新地標。

嘉禾娛樂集團的高級副總裁鄧小慧表示，集團決定耗資3000萬元在Citywalk 2期建造「嘉禾荃新天地電影城」，將是全港首間全數碼放映的電影城，爲迎接3D數碼新紀元來臨，其中兩個數碼影廳加設3D數碼放映，令觀影效果更具震撼力。

黃嘉穎表示，非常歡迎嘉禾娛樂集團進駐Citywalk 2期成爲第一位租戶。

翹翠峰i-home同獲批預售

地政總署資料顯示，上月發出兩份住宅同意書，分別爲新世界（00017）的元朗馬田路翹翠峰及華置（00127）的大角咀i-home，總共854伙，前者安排月內開賣，呎價3500至3800元，另新世界夥市建局發展的河內道住宅項目，正式申請預售樓花同意書。

新世界代理執行董事何伍燕榆上周表示，翹翠峰標準單位面積約700至760平方呎，另有900至1450平方呎的3房及4房特色戶，意向呎價3500至3800元，個別700平方呎單位入場費有機會低於200萬元，即呎價約3000元起，爲避免低首期如5%至入伙才成交，引發如美國的次按出現，考慮提供分段支付的低首期付款方法，即首期最少亦要20%但可分期攤分，該盤距離入伙尚有10個月樓花期，樓盤總數672伙，安排月內開賣。

另華置的i-home提供182伙，位處新地（00016）大角咀柏豐28的前面，估計售價會參考該盤。

河內道豪宅項目申預售

地政總署公布，截至二月底，有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共有20份，涉及9252個單位，其中新世界夥市建局合作發展的河內道超級豪宅項目，正式申請預售樓花同意書，即使該盤售樓紙未能短期內批出，只要滿意紙可如期於五月審批，無需售樓紙下可以現樓開賣，何伍燕榆稱，標準單位平均呎價直指2萬元，高層複式更會與九龍站天璽睇齊。

翹翠峰月內出擊

商廈買賣創10年次低紀錄

代理資料指出，受農曆年傳統淡季波及，商廈買賣交投銳減，根據土地註冊處數據所得，二月全港僅錄71宗商廈買賣合約登記（數字反映4星期前的實際市況），較一月份的76宗減少7%，刷新近123個月次低紀錄。

利嘉閣（工商舖）地產市場部主管衛德倫分析指出，農曆新年前向來是物業市場的傳統淡季，商廈買賣交投亦因此受影響。

根據土地註冊處數據所得，二月全港僅錄71宗商廈買賣合約登記，較一月份的76宗減少7%，刷新近123個月次低紀錄。

成交金額方面，整體入市氣氛薄弱，大額買賣亦見匱乏，導致期內共錄買賣合約總值只有5.95億元，按月銳減44%。

至於造價逾2000萬元的商廈物業上月僅錄4宗買賣登記，較前月大幅減少60%，金額亦同步下挫，按月跌55%至3.71億元。中小企經營環境轉趨困難，市場對細碼商廈的投資需求下降，導致價值介乎200萬元至500萬元的商廈註冊量值分別回落32%及29%，上月錄得17宗及0.54億元。

再以地區劃分，主要商業區表現可算是跑贏大市，在9個主要商業區當中，只有北角及上環兩個地區註冊量減少，跌幅分別爲86%及63%，而銅鑼灣則繼續未有錄得買賣個案，維持「零成交」悶局。

不過，灣仔區商廈物業卻受到追捧，期間共錄10宗買賣登記，較前月激增4倍。

此外，上月10大貴重商廈物業買賣成交當中，灣仔區商廈包辦首三名，其中榜首的灣仔興匯中心全幢成交，合約金額高達2.08億元；海外信託銀行大廈26至27樓全層及先施保險大廈東翼9樓全層則分別以9600萬元及3552萬元轉售。

衛德倫指出，新年前的傳統淡季，物業交投稀疏屬意料中事。

回顧二月份實際市況，商廈交投已逐漸回復正常，特別是核心商業地區的二線物業，在投資者重返市場趁低吸納低價貨源的帶動下，買賣流轉明顯加快，相信其他類別的成交量亦會因市場氣氛好轉而有所改善。因此推斷，反映二月份市況的三月份商廈買賣登記將會錄得理想增幅，估計註冊量可重上100宗水平。

一籃子旺舖招標索價億六

第一太平戴維斯接獲一名業主委託，放售其持有的6個商舖，主要分布灣仔油尖旺等區域，市值約1.6億元。

第一太平戴維斯投資部董事溫武忠表示，獲業主委託出售一籃子旺舖，共6個分布於灣仔、尖沙咀、油麻地、旺角及土瓜灣，估計市值約1.6億元。全部均由一舖位投資者持有，持貨約4至5年，買家可洽購全部或個別舖位。

另外，溫武忠表示，紀惠集團廖湯慧靄持有的灣仔告士打道77至70號地下1號舖成交，面積約1450平方呎，成交價4180萬元，租客爲Starbucks Coffee，每月租金12萬元，另有3年生約，續租後租金可達14.4萬元，回報達4.13厘。去年三月以3980萬元購入，是次成交帳面獲利200萬元。

SBC 駿業
創業·守業·好幫手
一站式商務中心
商務辦公室
即租即用，租期靈活，設備齊全
多款辦公室可容納1-10人，裝修華麗
多功能會議室，免費無線寬頻服務
24小時出入，先進保安監察系統
專業秘書全面處理日常事務
商務通訊服務
專業秘書代接電話，甲級註冊地址
代收信件，包裹轉寄
專用傳真號，網上收發，方便快捷
成立有限公司
全新/現成有限公司，即買即用
BVI及離岸公司，資料保密
代辦銀行戶口，註冊商標
秘書服務，週年申報，結束除名
會計·稅務·審計
專業會計師審計帳目，會計理帳
報稅及稅務建議巧安排
全方位稅務會計免費咨詢服務
香港辦事處
中環 新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318
灣仔 信和廣場 12樓 (852) 2836 8218
旺角 柏裕商業中心 24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀 加拿芬廣場 10樓 (852) 2734 0418
新達中心 2座 5樓 (852) 3519 6338
銅鑼灣 合和中心 27樓 (852) 8206 3139
明志大廈 22樓 (852) 8206 0218
國衡中心 11樓 (852) 8206 9319
東新商業中心 13樓 (852) 2584 3138
中國辦事處
上海 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
恒隆廣場 28樓 (21) 6288 1689
港匯中心 1座 47樓 (21) 6447 8989
北京 招商局大厦 10樓 (10) 6566 7361
住程廣場A座 11樓 (10) 5923 1188
廣州 中信廣場 31樓 (20) 3877 1394
東山廣場 20樓 (20) 8732 3668
深圳 地王商業中心 22樓 (755) 8247 8993
安聯大厦 21樓 (755) 8828 6939
杭州 廣利大厦 12樓 (571) 8725 7009
南京 南茂世紀廣場 25樓 (25) 8689 9889
www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk
查詢熱線：(852)8206 1931
400名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證

BLUE GIRL®
IMPORTED PREMIUM BEER
新年唱出新境界大抽獎
得獎者：陳輔邦（K776xxx(x)）
活動經已圓滿結束而所有獎品已經送出。
得獎者將獲專人通知領獎詳情。
推廣生意的競賽牌照號碼：031096 031097

THE COMPANIES ORDINANCE (CHAPTER 32)
POWER HERO INTERNATIONAL LIMITED (the "Company")
NOTICE OF MEETING OF CREDITORS

NOTICE IS HEREBY GIVEN pursuant to Section 241 of the Companies Ordinance that a meeting of creditors of Power Hero International Limited will be held at 19th Floor, Nan Dao Commercial Building, 359-361 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong on 27th March, 2009 at 5:30p.m., an Extraordinary General Meeting of the Company having been called for the same day to consider and, if thought fit, pass a special resolution for the creditors' voluntary winding up of the Company and to nominate the liquidator to wind up the Company.

Agenda
1. To receive a statement of affairs of the Company and a list of its creditors
2. To confirm the nomination of liquidator.
3. To appoint, if required, a committee of inspection.
4. To fix the remuneration of liquidator.
5. To sanction powers and duties of liquidator.
6. To resolve that the liquidator accounts need not be audited.

All creditors wishing to appoint a proxy must complete and return the enclosed Proxy form to 19th Floor, Nan Dao Commercial Building, 359-361 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong for the attention of Ip Pui Lam, Arthur, BUT NO LATER THAN 2 PM ON THE DAY PRIOR TO THE MEETING.

Dated this 6th March, 2009

For and on behalf of
the board of directors of
Power Hero International Limited

Wong Siu Ling