



(左起) 經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓、高級首席副總裁張穎暉、大新／豐明銀行零售銀行處產品及市務部主管陳偉思及銷售及樓按業務主管伍光榮

豐明大新首年定按息2.08厘

按揭戰升級，較早前已跟風加入減息戰的豐明及大新銀行（02356），再掀減息第二波，夥經絡按揭轉介引入首年定息2.08厘，其後全期P（最優惠利率為5.25厘）減2.25厘，實息3厘，另有0.3%現金回贈，較之前兩行全期P減2.25厘進一步鬆手，而東亞（00023）則夥中原按揭經紀，為投資者推出首年定息2.18厘的按揭優惠計劃。

經絡按揭聯同大新及豐明銀行宣布，推出首年定息2.08厘，其後P減2.25厘的按揭計劃。有關計劃的最低貸款額為100萬元，首年後的實際按息為3厘，最高可享貸款額0.3%之現金回贈。而首年定息2.08厘。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張穎暉表示，目前市場上的最優惠利率為基準的按揭計劃息率約為3厘，是次定息低至2.08厘，較市場平均按息水平低近1厘。以按揭貸款額為200萬元，還款期為20年，上述的定息計

劃較一般P減2.25厘計劃，首年節省供款達1.0776萬元，加上0.3%的現金回贈，相信對置業人士頗具吸引力。

定息按揭仍未普及

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，近期銀行積極推廣定息按揭，預計未來選用定息按揭比重將會上升。但她指出，按揭市場現時仍以最優惠利率為基準的計劃為主導，定息按揭佔據市場的比例不足1%，即使定息按揭的比重上升，預期亦只會有單位數字的升幅。

她續稱，現時以同業拆息為基準的按揭計劃佔據市場比例近三成，預期因同業拆息持續低企，料有關比例將上升至逾三成。

大新及豐明銀行零售銀行處產品及市務部主管陳偉思認為，本港最優惠利率難再有下調的空間，而按息會

否進一步下跌，則視乎市場競爭及拆息水平。但她承認，該行預期拆息於可見的將來將持續低企，而現時銀行按揭盈利已較早前為佳。

另外，中原地產董事總經理陳永傑表示，有見近日投資者入市的比例增加，故夥拍東亞銀行推出針對投資者的按揭優惠計劃，東亞銀行物業按揭主管錢偉倫表示，是次按揭計劃設有1年、2年及3年定息期，息率分別為定息2.18厘、2.48厘、及2.68厘，而其後利率為P減2厘，即實息3.25厘。

是次定息按揭特別針對投資物業，按揭成數高達樓宇估值85%，還款年期長達30年，讓一手、二手或轉按投資客戶均可鎖定首1至3年按揭利息支出，免受利率市場波動影響，而計劃罰息期為3年。

錢偉倫表示，近日按揭市場競爭大，但按息再減的空間有限，但由於近日樓價相對於去年上半年時已有一定折讓，對銀行而言風險亦相對較低，加上按揭屬有抵押貸款，故集團亦會積極爭取按揭市場。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳預期，低利率環境將持續一段時間，租金回報相對更為吸引，故可增添買家入市信心，刺激買樓收租個案上升。

大角咀新盤爆搶客戰

海桃呎價5506 亮賢呎價5225

價格之戰

大角咀新盤搶客戰有升級之勢，過去一周裝腔作勢屢以超高價測試市場反應的南豐海桃灣，定價之謎終於揭盅，發展商見高價試市無效後最終面對現實以貼市價開盤，

首批28伙平均呎價5506元（即供，下同），入場門檻4700元與奧運站三寶睇齊，但較同區樓齡最新的君滙港低約10%，發展商昨日傍晚突然加推28伙全為景觀最靚的貴價貨，平均呎價8111元。而同區除了華置（00127）i-home蠢蠢欲動截擊海桃灣外，恒地（00012）旗下備受圍攻的亮賢居亦推全海景戶絕地反擊推8伙平均呎價5225元。

南 豐昨午派發海桃灣首批單位價單，分布第3座，涉及28伙，即供平均呎價5506元，最平單位為3座7樓D室，單位面積598平方呎，即供價296,685萬元，呎價4961元。而呎價最平的單位則為3座7樓F室，面積660平方呎，即供平均呎價僅4701元，涉及銀碼310.27萬元，當中只有2伙屬較早前流傳價單的單位，分別為3座29樓A、B室，之前流傳呎價為7700元左右，但最終開價分別為每呎7293及7359元，較參考價7700元低約5%。

海桃最低即供呎價4961元

南豐地產董事總經理蔡宏興表示，該批單位將於本周六下午三時起以先到先得形式發售，又形容物業定價合理，貼市價，他直言，首批單位售價有所折讓，笑言「手快有、手慢冇」。

至傍晚南豐突然再加推單位，同樣涉及28伙，平均呎價高達8111元，其中24伙來自1座A、B及3座A、B室中高層單位，屬於望中上環海景的貴價貨，平均呎價高達8224元，另外4伙為1座C、D中高層單位，可享昂船洲海景，平均呎價亦達7161元。

該批單位中，1座A、B室各佔8伙，前者全部消費逾1000萬元，但據了解，其中14伙較早前已獲買家「認頭」，即只有14伙供買家選擇。

傍晚突然再加推單位

蔡宏興又指，加推單位肯定有加價空間，希望樓盤售價可「一路賣、一路升」，對於同區有多個新盤部署推售，蔡氏認為，海桃灣位處奧運站的樞紐，區內配套完善，不可與大角咀舊區物業相提並論。

而發展商是次亦提供3個付款辦法，除即供付款照定減5%，買家亦可選擇今年第三季入伙時找數，售價照定價，而買家亦可選長成交期，於十二月三十日前付清樓價

，但樓價則照定價加1%。為配合推售，發展商亦夥拍銀行為買家提供首3年拆息（HIBOR）加零的按揭優惠，首3年利率僅為拆息（最新一個月HIBOR為0.32厘），其後利率為拆息加0.7厘，並鎖定期限上限為P（最優惠利率為5.25厘）減1.5厘，計劃不設罰息期。蔡宏興補充，首28伙單位全部估足價。

恒地大角咀亮賢居開賣以來備受衆盤價圍攻，以致失去焦點，昨日高調推8個海景單位企圖截擊海桃灣，平均呎價5225元，呎價4988元起，與海桃灣首批28個單位最平的海景單位4800餘元相差。

恒地營業部總經理林達文表示，因應同區有新盤開賣帶動大市氣氛，索性趁熱鬧原價推亮賢居8伙海景單位，分布21至26樓中高層，面積710至1175方呎，平均即供呎價5225元，呎價最低4988元，即日開賣。另該盤累售90伙，套現4億元，平均呎價5200元，計劃下周初赴廣州開路演第二波。

對照亮賢居二月發布的16至32樓的價單，發覺今批單位個別有輕微提價，其中23E面積1173方呎，定價629.5萬元，呎價5366元，較二月推售的同面積30E室定價624.3萬元微調約數萬元；此外，26H現價594.7萬元，較上次推售的30H585.4萬元提價約1.6%。

此外，大角咀新盤混戰的主角之一華置i-home，銷售總經理柯靄鷺指出，開賣詳情仍與市建局商議當中，未有定案，爭取盡快推出市場，售價將參考同區以及同系MOD595最新造價，今日優先開放示範單位予貴賓及友好參觀。

市場消息，i-home原定最快本周開賣，但據悉市建局為免出現自己打自己情況，以及因應海桃灣周六的開賣反應，實際部署再謀定後動，傳最快下周派價單，入場費維持最低200萬元以下。

而發展商是次亦提供3個付款辦法，除即供付款照定減5%，買家亦可選擇今年第三季入伙時找數，售價照定價，而買家亦可選長成交期，於十二月三十日前付清樓價



蔡宏興（左）直言，首批單位售價有所折讓，笑言「手快有、手慢冇」，旁為（右起）南豐地產董事兼地產部總經理麥一擎及渣打香港個人銀行業務抵押貸款總監夏鳳英

恒地為嘉亨灣撻訂客包底

恒地（00012）上周重售的西灣河嘉亨灣銷情理想，共沽42伙套4.1億元，之前有意放棄交易的30個單位，有關買家觀乎該盤反應踴躍，意圖回心轉意重提完成交易，發展商表明會盡全力協助買家上會，甚至「拍心口」包底80%按揭。

恒地營業部總經理林達民表示，嘉亨灣上周重售以來反應理想，累沽42伙套4.1億元，呎價介乎6500至1.66萬元，平均呎價約1萬元，重售單位只有低層單位酌量調整售價，高層反維持〇七年造價，高低層「拉勻」後減價約10%，多個於〇七至〇八年購入該盤一

心想放棄交易的買家，鑑於樓盤重售反應踴躍，約30多個業主回心轉意，主動提出完成交易，林達民直言發展商會盡量提供協助，甚至拍心口包底80%按揭，二按息口為首年P（最優惠利率5厘）減1厘，實息4厘，其後全期P，以及贈送1年管理費，料等同樓價的1%，同時會再給予若干寬限期。

據經紀估計，〇七年九月以約1700萬元沽出的3座中層A室以及同年四月以約750萬元售出的1座中層A室，至今仍未有交易紀錄，懷疑上述爲30伙未上會的其中2伙單位。

林又稱，稍後部署重推土瓜灣翔龍

灣，強調集團不會劈價推售貨尾，但會以市場可承受水平開賣。另大埔比華利山別墅1期，安排復活節重售，首批約推30座洋房，面積約3000至5000平方米，平均呎價約7000元，個別1萬元，與〇八年相若。

另外，長實（00001）旗下渣甸山名門亦剛錄下一宗捷訂貨重售個案，單位售價較〇七年初首次成交時低約20%，涉及單位為3座41樓B室，單位面積2058平方米，市價剛以呎價1.1萬元成交，涉及金額達2263.8萬元，較首次售出時的平均呎價1.37萬元有約20%折讓。

SBC 暢業

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、設施齊全
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，即租即用
BVI及離岸公司，資料保密
代辦銀行戶口，註冊開戶
秘書服務，周年申報，結束餘名

會計·稅務·審計

專業會計師審計報表、會計算帳
報稅及稅務建議巧安排
全方位稅務會計諮詢服務

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

香港辦事處

中環 新世界大廈1座21樓 (852)2293 8218
紅磡 信和廣場 12樓 (852)2836 8218

旺角 市場中心 24樓 (852)2783 8118

尖沙嘴 聚豪亭廣場 10樓 (852)3519 6338

新界 中心 2座 5樓 (852)2306 0218

屯門 中心 11樓 (852)2306 9319

東新商業中心 13樓 (852)2384 5138

中國辦事處

上海 虹橋黃浦商都 12樓 (21)5298 0909

杭州 蘭花廣場 28樓 (21)6288 1689

廈門 中國國際大廈 1座 47樓 (21)6447 8989

北京 華潤置地大廈 10樓 (10)6566 7361

佳能廣場 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)18732 3668

深圳 國際金融中心 22樓 (755)8247 8991

安華大廈 21樓 (755)828 6939

杭州 大廈 12樓 (571)8725 7009

南京 長江世紀廣場 25樓 (25)8619 9889

www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk

申請會社酒牌轉讓、續期及更改啟事

星聲廊

現特通告：吳光遠先生其地址為九龍牛頭角道227號畫眉樓地下30室，現向酒牌局申請把位於九龍佐敦敦興街13號怡興閣1字樓酒牌轉讓給譚巧眉女士其地址為將軍澳富康花園第二座33H及續牌及作以下更改：

「會社現有名稱『鉛鑄』更改为新名稱『星聲廊』」。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2009年3月20日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF CLUB LIQUOR LICENCE

ZING CLUB & LOUNGE

Notice is hereby given that Mr Ng Kwing Yuen of Rm 30, G/F, Wah Mei Lai, 227 Ngau Tau Kok Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Club Liquor Licence in respect of STREAM situated at 1/F, Yee Hing Court, 13 Tak Hing Street, Kowloon to Ms. Tam Hau May of 33H, Block 2, Beverly Garden, Tsuen Wan Q.O.N. with the following amendment:

「Existing Name of Club "STREAM" change to new name "ZING CLUB" & LOUNGE"」。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, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

日期：2009年3月20日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Sam Mok Korean Restaurant

Notice is hereby