

恒地三盤季內應市

御景峰五月推 意向呎價 5500

打鐵趁熱

樓市呈旺勢展現活力，發展商為捕捉升浪群起推盤，其中首季賣樓表現不俗的恒地（00012），次季為另一浪推盤黃金檔，安排3個各具特色全新樓盤應市（見表），包括上水御景峰、沙田名家匯以及油塘嘉賢居，涉及700伙，其中已取得預售的御景峰最快亮相，部署五月出擊，意向呎價5500至7500元。

恒 地營業部總經理林達民表示，樓市第一季發展暢旺，季內樓價已上升5%，預料未來樓市會繼續向好，估計未來3季樓價再有10%升幅，維持全年樓價升15%的預測，集團睇好後市發展，遂把握賣樓良機，部署3個全新樓盤於應季亮相，包括已取得預售樓花同意書的上水御景峰，最快可於五月登場，該盤總共362伙，面積由580至行政樓層的2000方呎，標準戶意向呎價5500至6000元，行政樓層則7500元，入場費約319萬元，該盤約於明年首季入伙。

首季樓價已升5%

林達民續指，至於仍申請預售的油塘草園街嘉賢居及沙田名家匯（仁安醫院旁項目），分別部署六月及七月出擊，前者與同系港島東的嘉亨灣遙相對，現時嘉亨灣最高呎價約1.6萬元，集團計劃以該盤作為參考對象，185伙意向呎價介乎8500至1.2萬元，最低消費約595萬元；後者則屬集團的超級豪宅之作，建有153伙豪宅，單位面積由標準戶的1500至2800呎，以及複式單位的3200至5300方呎，意向呎價由1萬至1.5萬元不等，至於其中4幢獨立屋，面積5000至6300方呎，意向呎價2.3萬元，每幢涉資最少約1.15億元，項目可於年底入伙。

私樓街坊客購柏慧慳3%

長實（00001）「平通街」開賣的天水圍柏慧豪廷，繼續益街坊，凡購買該盤的天水圍私樓住客，均可獲額外3%樓價折扣，換言之，若以首批24個單位最低入場費136.5萬及呎價2066元計，折實後，門檻再降至132.4萬元及2004元，平均呎價則由2205元降至2139元。

區內私樓有九七折優惠消息曝光後，入票數目突飛猛進，據經紀表示，截至昨傍晚，入票數目由前日的逾百票急增至逾300票，反應理想，料繼多日復活節假期後，成績將拾級而上。

嘉湖睇樓量急跌

中原地產董事總經理陳永傑表示，10個指標屋苑睇樓量大致升，但天水圍嘉湖山莊則較上周顯著急跌50%，主要受柏慧豪廷開售成市場焦點，新盤開價吸引，令不少二手客轉投一手市場所致。



除致力籌備開售新盤之外，恒地催谷樓尾樓盤亦未有放鬆。林達民稱，趁復活節長假，集團部署推大埔比華利山及嘉亨灣趁熱鬧，前者今起推1期25座別墅接受買家出價洽購，面積介乎2700至4700方呎，鑑於現市況較樓盤最初開賣的〇六及〇七年下調約10%至15%，集團計劃跟隨市況調整該盤售價，該盤之前售出約240伙，呎價由5000至1.5萬元，平均呎價約7000至8000元，扣除已售單位，1期目前尚餘約130

伙可供發售。

今批單位的賣點，林稱已為餘貨提升全層廚房用具，動用約2000萬元引入全自動化廚房，以及提供針對用家的全新付款方法，又考慮增設9個月至12個月的特長成交期，詳情有待落實。比華利山別墅今日起同時開放耗資3000萬元的滑雪場，為該盤最有睇頭的設施。另外，恒基旗下嘉亨灣今日推13至14伙，呎價約7000至1.3萬元。



柏慧豪廷開賣即將進入直路，劉啟文及高級營業主任翁德智馬不停蹄為該盤宣傳，背景為集團耗資6200萬元興建的琉森花園

| 樓盤 | 單位數目(個) | 單位面積(平方呎) | 意向呎價(元) | 開賣時間 |
|-------|---------|-------------------|-------------|------|
| 上水御景峰 | 362 | 標準戶 580 至 1000 | 5500 至 6000 | 5月 |
| | | 行政戶 1700 至 2000 | 7500 | |
| 油塘嘉賢居 | 185 | 標準戶 700 至 1000 | 8500 | 6至7月 |
| | | 行政戶 1400 至 2500 | 1.2萬 | |
| 沙田名家匯 | 153 | 標準戶約 1500 至 2800 | 1萬 | 7月 |
| | | 複式戶約 3200 至 5300 | 1.5萬 | |
| | | 4幢獨立屋 5000 至 6300 | 2.3萬 | |

恒地未來3個月推盤部署

首季樓市表現由淡轉旺，有貨在手的發展商俱於末段發力推盤，其中新地（00016）及恒地（00012）為首季賣樓大贏家，前者夥新創建（00659）的紅磡海濱南岸已擰起半邊天，售出800伙，連同九龍站天璽300伙以及元朗逸林首府約16伙，新地季內沽出逾1100伙成賣樓王，至於表現不錯的恒地季內售出300伙緊隨其後，包括大角咀賢富居130伙、西灣河嘉亨灣50伙、佐敦百匯軒60伙以及其他貨尾等，反而向來雄霸賣樓王榜首的長實會將寶座拱手相讓，因該集團的樓盤未能如期批出售樓紙，令其於季內表現稍為失色。

新地首季賣1100伙稱王

林達民與模特兒示範該盤投資2000萬打造的真雪滑雪場



劉嘉輝（左）指出，本港低息環境及資金充裕，料未來半年按息將處2至2.5厘水平，有助推動買家入市，旁為劉圓圓。

拆息按揭市佔率料達40%

近日銀行積極搶樓按生意大肆「放水」，令按揭利率一浪低於一浪，美聯集團（01200）指出，近日拆息水平偏低，不少銀行均推出以拆息為基準的按揭計劃，令選擇該類計劃的買家數目，佔按揭市場32%，四月份可能升至近40%水平，料未來仍有上升空間。

該行又指，未來半年按息水平將持續偏低，料實際按息處於2至2.5厘水平，有助推動買家入市，料第二季平均每月註冊量可達8000宗以上水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本港低息環境及資金充裕，而銀行基礎穩健，目前本港住宅按揭拖欠比率僅0.06%，而一月高峰期亦僅為1.43%，對銀行而言風險不高，故有條件提供較低利率，料未來半年按息將處2至2.5厘水平。

復活假預約睇樓減6.3%

踏入第二季，新盤市場更加活躍，多個大型項目接連登場，開價相宜，分散二手客源，加上復活節長假期買賣雙方外遊者衆，本周預約睇樓量因此回落。利嘉閣地產研究部指出，本周復活節4天長假期，全港50個指標屋苑4天每日平均錄956組客戶預約睇樓，較上周末減少6.3%。客源比例方面，用家入市意欲高漲，換樓客佔睇樓比例33.3%，較上周末增加1.1個百分點，上車客亦增加0.5個百分點至29.5%，而投資者比例則減少1.7個百分點至17%。

若按地區分析，受新盤低價開售影響，新界區跌幅最顯著，整體睇樓量減少7.5%，其中沙田第一城、馬鞍山新港城、荃灣麗城花園、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園的預約睇樓量分別減少5%至17%不等。利嘉閣高級經理黃溢霖表示，新港城復活節長假期平均每天有21組客戶預約睇樓，較上周末減少9%，當中上車客比例約45%。黃溢霖續說，新界區兩大新盤定價較市場預期低，相信會令反價業主有所收斂，有利買賣雙方達成協議，故對新港城本月市況樂觀，全月成交量應可保持上月水平。

九龍區預約睇樓量錄5.5%減幅，幾個主要屋苑如紅磡黃埔花園、九龍灣淘大花園、將軍澳新都城預約睇樓量減幅分別介乎4%至10%之間，反觀，及大角咀維港灣逆市增加4%。利嘉閣區域經理封重勳指出，西九龍過去數月接連有多個新盤應市，悉數錄得理想銷情，成功帶動奧運站二手交投轉旺。

麗港城買家追價40萬

海邊景，加上備有裝修，為區內罕有放盤，故不惜追價約40萬元購入上址。原業主於九六年以1035萬元購入上址。吳妙妝指，東九龍區樓市氣氛持續暢旺，其中麗港城本月至今年已錄16宗成交，較上月同期大增6成，當中優質特色單位更受歡迎，本月已錄3宗相連戶成交。本月至今，該屋苑暫錄得16宗成交，較上月同期升6成，現時平均呎價約4235元。



譽·港灣 7A 單日獲30預留

新地（00016）旗下計劃於復活節後開售的新蒲崗譽·港灣，發展商為及早鎖定目標客源，突然變速推售第7座A室，市場昨日流傳7個第7座A室的參考價，整體平均呎價7379元，較發展商較早前所講的意向呎價7500元起最少低1.5%，個別平均呎價低至7019元。據了解，昨晚已有約30個7座A室獲買家成功預留，而同樣接受洽購的2A座A室，昨晚亦再增3宗預留個案。

另邊廂，樓市復活，發展商趁復活節檔期引入置業優惠，信置營業及市場部總經理劉貴玉表示，由於近期銀行提供多項按揭優惠，息口下調，令樓市成交更趨活躍，刺激換樓用家入市意欲，旗下荃灣葵芳及深水埗海峯鄰近港鐵站，合共售出逾250伙，預期復活節假期有更多準買家入市，御凱及海峯引入「復活節置業送大禮」，凡於今日至13日期間購入御凱或海峯3房、4房單位的買家，將可獲贈價值3800元的酒店餐飲禮券。

最低 19 樓呎價 7019 元

市場流傳的7座A室單位價單，主要分布於19至37樓，平均呎價由最低19樓的7019元，至最高37樓的7800元，7伙均價為7379元，比發展商較早前所講的意向呎價7500元至8500元為低，以該類單位面積由1332至1337平方呎計算，上述7伙涉及銀碼由935萬至1043萬元不等。

由於物業開價較發展商的「吹風價」低，故該類單位昨晚即錄約30宗預留個案，至於同樣接受買家洽購的2A座A室，昨日再添約3宗預留個案，前日至今累錄8

申請酒牌續期啟事
PAM PUB
現特通告：余穎欣其地址為九龍澤安邨麗澤樓227室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東部新文華中心一樓210-217室Pam Pub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4月10日
APPLICATION FOR RENEWAL
OF LIQUOR LICENCE
PAM PUB
Notice is hereby given that Choy Wing Yan of Room 227, Lai Chak House, Chak On Estate, Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Pam Pub at Shop 210-217, 1/F, New Mandarin Plaza, TST, Kln. 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date:10-4-2009

申請酒牌更改啟事

利寶閣

現特通告：周佐庭其地址為香港太古城碧勝閣8字樓H，現向酒牌局申請把位於新界西貢將軍澳重華路8號東港城第2層235號舖魯一居的酒牌作出以下更改：「店號名稱更改為利寶閣」。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4月10日
APPLICATION FOR AMENDMENTS
OF LIQUOR LICENCE
Star of Canton Restaurant
Anthony is hereby given that Chow Chor Ting of 8/F, Wisteria Mansion, Tai Koo Shing, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of Star of Canton Restaurant situated at Shop No.235, Level 2, East Point City, 8 Chung Wa Rd., Tseung Kwan O, Sai Kung, N.T. Proposed amendment(s) "change the shop sign to Star of Canton Restaurant". Any person who knows any reason why this amendment 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 Szue Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date:10-4-2009

尋人啓事
尋王清先生，請見字後即致電廣州電話：(020) 81954697或香港電話：(852) 28357558與香港國際社會服務社社工黃小姐聯絡，以商討一名在香港出生的小孩的撫養及福利事宜。
徵求
中西字畫收舊酸枝
啓事
尋朱家華，見字連與電話：95714629999
尋朱家華，見字連與電話：95714629999