

長實連環出招截擊峻弦

Conduit18 接受預留 富甲加經紀獎金

雙盤夾擊

豪宅搶客戰升級，發展商各出奇謀搶客，長實（00001）連環出招迎戰有機會於國慶日接受預留的新地（00016）飛鵝山峻弦，來個雙盤夾擊，昨日低調推中半山 Conduit 18 接受預留，另狂谷多日的何文田富甲半山加經紀獎金。

場人士表示，峻弦昨日已向經紀發出推銷委託書，經紀可自行收票，不過昨日由於屬首日關係，入票成績未見真章，暫時只收約 20 票，消息另指發展商不排除加速推盤，有機會打鐵趁熱安排國慶日進行預留，山景呎價 7000 元，海景單位呎價 1.1 萬元。

與此同時，位於 1 至 3 座的獨立屋，面積約 3700 至 4800 方呎，連獨立泳池，樓底 13.2 呎，獨特中空廳樓底 21.5 呎，市價發展商意向價 2 億元，即最低索價每呎約 4.1 萬元，倘落實成交，勢再創東九龍新高。

長實兩盤夾擊峻弦，年前以 25 億元出售千德道 18 號以及廣播道項目予美國教師退休基金後，長實需為兩盤作項目銷售代理，市場消息稱，千德道 18 號早前經過一輪推介，昨日低調推出市場接受預留。消息指該基金昨日只開放 2 個頂層約 1903 方呎連 230 呎天台的複式戶接受洽購，據悉其中 1 戶已洽購近尾聲，呎價約 2.5 萬元，符合業主要求，涉價 4750 萬元，屬於區內新高。至於複式以下的標準戶，有關基金尚未有任何指示，但經紀已自行代客預留，呎價約 1.5 萬至 1.8 萬元，約有少量單位由經紀自行為買家收票。

另外，連日狂谷的何文田富甲半山，面對強敵峻弦

來勢洶洶，亦不敢鬆懈，市場盛傳為免扯散買家及經紀，發展商決定從經紀着手，即日起成功「開單」的經紀，可即獲 8.8 萬元鼓勵性獎金，正所謂重賞下必有勇夫，料經紀勢必份外落力催谷。

富甲加推 8 個巨鑽大宅

長實地產投資董事黃思聰表示，富甲半山於 8 日長假加推 8 個面積逾 2000 方呎的巨鑽大宅，分布半山徑 19 號 21 至 29 樓，呎價 1.2 萬元起，最低消費 2450 萬元，售價較之前微升 3%。

與此同時，集團特別為內地買家預留 10 個單位，呎價約介乎 1.23 萬至 1.58 萬元，鐵定國慶 10 月 1 日當天，提前至早上 11 時開放示範單位，配合內地黃金周訪港買家需要。黃思聰稱，富甲半山截至周日已累售 130 伙，套現 27 億元，平均呎價 1.35 萬元。

華置送 60 個月管理費

另外，華置（00127）亦借一年一度國慶日，加入搶客戰，集團發言人表示，旗下大角咀 i-home 邁慶建國 60 周年誌慶，由即日起至 10 月 9 日，買家即可獲贈 60 個月管理費，名額只限 6 名。



富甲半山出招搶客，左起：南豐發展董事兼地產部總經理麥一擎、長實助理營業經理何家欣及黃思聰

縉城峰最快年底現樓出售

九龍豪宅搶客戰愈演愈烈，向來不多產的嘉里建設（00683）繼續「嘆慢板」，旗下港島西營盤縉城峰（見右圖）雖早已取得售樓紙，仍堅持慢工出細貨，最快年底前現樓賣，整體平均意向呎價 1.2 萬元，料項目總值約 50 億元。

嘉里執行董事朱葉培指出，夥拍市建局合作的港島西營盤第一及第二街重建項目取名縉城峰，物業雖早已取得預售樓花同意書，但堅持以現樓示人，希望可以現樓形式開賣，現階段正申請入伙紙，期望可於年底取得後隨即推售，鑑於距離正式開賣尚有一段時間，尚未落實開賣策略，售價則計劃參考中西半山近期造價，以及同系中半山的 Soho 38，料呎價 1 萬元起步，整體平均 1.2 萬元。

朱葉培，縉城峰提供 488 伙單位，包括 1 至 3 房連套房設計，標準單位面積約 500 至 1200 呎，另 2 伙頂層全層特色單位，面積約 3000 方呎，附設私人泳池，並會以洽購形式出售，初步預計整個項目市值 50 億元，縉城峰明年第 2 季入伙。

近期豪宅盤連環推售消耗不少購買力，朱葉培

坦言不擔心縉城峰銷情受影響，相反樓市推動力依然強大，市場資金充裕、利息低企以及豪宅供應不足，足以支持豪宅向好。

其餘貨尾盤方面，朱葉培稱，中半山 Soho 38 尚有 5 伙待沽，呎價已達 1.8 至 2 萬元，包括頂層單位；另何文田灝畋峰尚餘最後 3 伙，包括 2 伙全層相連特色戶以 1 個標準戶，另淺水灣南灣道 Belgravia，約有 10 戶待售，新造呎價達 2.7 萬元，至於早前開賣的荃灣縉庭山，尚餘 180 伙貨尾，擬定明年首季重開，有信心售價可較現時平均呎價 5500 元升 5 至 10%。

豪宅急升溫刺激中半山名牌豪宅近期成交頻密，據土地註冊處資料，中半山梅道 1 號 The Mayfair 29 樓 B 室，面積 2905 方呎，成交價 6500 萬元，呎價 22375 元。

另外，資料亦顯示，南區春坎角靜修里 21 號屋，面積約 3600 方呎，成交價 5200 萬元，呎價 14444 元。據悉，原業主早於 03 年以 1850 萬元購入上址，持貨 6 年大賺 3350 萬元。



登記暫錄 1203 宗，比例為 85.4%，反映第 3 季樓市氣氛持續暢旺，大型屋苑交投活躍，樓價不斷反覆向上，甚至逼近 2008 年 3 月的高位，促使今年第 3 季佔 85% 的大型屋苑業主能夠放售單位賺取利潤。

事實上，第 3 季太古城的平均買賣面積獲利幅度達 36%，為 10 大屋苑之冠。海怡半島平均每宗獲利幅度錄 35% 居次，康怡花園平均每宗轉售升值 30%，位列第 3。黃良昇認為，轉售獲利幅度較高的首 3 個屋苑均位於港島區，可見區內物業升值潛力優厚。

今年來一手登記量最多的九龍新盤，依次序為紅磡海濱南岸、新蒲崗尚、港匯、九龍站君臨天下、九龍站天璽及大角咀海桃灣，而九龍區二手登記量最

太古司徒拔道豪宅招租

豪宅當旺，太古地產亦趁熱鬧推司徒拔道 53 號豪宅招租，租客針對行政人員及內地客，希望租金可創新高。

太古地產行政總裁郭鵬表示，司徒拔道 53 號豪宅預計可於 2012 年落成招租，總共 12 個單位，面積一律 6000 方呎，暫無透露租金水平，但強調會針對內地客及行政人員，料項目呎租可創區內新高。

郭鵬表示，儘管近期西九龍及山頂豪宅錄得高價成交，但整體住宅市場發展仍然健康，加上內地買家支持及供應

短缺等因素刺激，目前未能確定樓市是否已現泡沫。

提到寫字樓市況，郭鵬指，旗下寫字樓租金由 08 年高位下跌約 20%，暫未見本地租金有明顯上升空間，而旗下寫字樓的整體出租率為 97%。至於消費市道，過去六周本地消費者信心有復蘇跡象，情況令人鼓舞，旗下零售物業出租率達百分百。

他續指，過去多年集團主打內地市場，未有於本港新增土儲，未來會密切留意買地機會。

九龍區住宅成交過千億

九龍豪宅盤排山倒海開賣，刺激區內住宅登記金額飆升，甚至挑戰 97 年後高位，據土地註冊處資料，截至 9 月 28 日，首 9 個月九龍區（不包括將軍澳）暫錄 26,284 宗住宅買賣登記，不但超越去年全年，表現更跑贏新界及港島區。金額方面，本年迄今九龍區住宅登記金額暫錄 1,040 億元，較去年全年 945 億元多 10%，勢創 97 年後新高。

另邊廂，香港置業行政總裁李志成指出，樓市價升量穩，30 個大型屋苑表現尤其突出，今年登記量已較去年同期升近 10%，當中 12 個屋苑更突破去年全年水平。據香港置業資料研究部數字，截至 9 月 28 日，30 個大型屋苑暫錄 13,478 宗二手登記，較去年同期 12,378 宗上升 9%，反觀大市整體二手註冊量卻較去年同期微跌 0.3%，反映 30 屋苑跑贏大市。綜觀 30 個屋苑，佔 21 個註冊量較去年同期錄得升幅，當中以天水圍嘉湖山莊最活躍，暫錄 1,062 宗，成為首個註冊量破千宗的屋苑；其次為美孚新邨及沙田第一城，分別錄得 881 宗及 830 宗。

英迪格酒店灣仔興建

大鴻輝興業持有的灣仔皇后大道東項目，籌備興建洲際酒店旗下的英迪格酒店，投資額 8 億元，地價及建築費各佔一半，提供 150 個房間。

大鴻輝主席梁紹鴻昨日與洲際酒店簽約，將灣仔皇后大道東地皮發展成洲際酒

店旗下港島英迪格酒店品牌，該酒店品牌首次在本港開設，提供約 150 個房間，連地價投資額約 8 億元，料 2012 年落成，估計項目投資回報率約 6 壓。梁紹鴻表示，目前商舖投資價格累積升幅過多，遂轉投其他發展類型項目。

美孚新邨獲利率高達 95.2%

的二手轉售獲利宗數比例錄 95.2%，太古城、康怡花園及沙田第一城的獲利比例亦達 90%，分別錄 91.9%、90.6% 及 90.1%，排名第 2 至第 4 位。而其餘 6 個屋苑分別為柴灣杏花邨（89.9%）、鴨脷洲海怡半島（89.6%）、紅磡黃埔花園（88.1%）、藍田匯景花園（83.3%）、觀塘麗港城（70.5%）及天水圍嘉湖山莊（69.4%）。

值得一提的是，期內 10 大屋苑獲利買賣

登記暫錄 1203 宗，比例為 85.4%，反映第 3 季樓市氣氛持續暢旺，大型屋苑交投活躍，樓價不斷反覆向上，甚至逼近 2008 年 3 月的高位，促使今年第 3 季佔 85% 的大型屋苑業主能夠放售單位賺取利潤。

事實上，第 3 季太古城的平均買賣面積獲利幅度達 36%，為 10 大屋苑之冠。海怡半島平均每宗獲利幅度錄 35% 居次，康怡花園平均每宗轉售升值 30%，位列第 3。黃良昇認為，轉售獲利幅度較高的首 3 個屋苑均位於港島區，可見區內物業升值潛力優厚。

今年來一手登記量最多的九龍新盤，依次序為紅磡海濱南岸、新蒲崗尚、港匯、九龍站君臨天下、九龍站天璽及大角咀海桃灣，而九龍區二手登記量最

申請酒牌啟事

Fusion Gourmet

現特通告：李潔明其地址為香港銅鑼灣邊寧頓街 1 號 7 樓 B 室，現向酒牌局申請位於香港上環文咸東街 22-26 號柏廷坊一樓 Fusion Gourmet 酒牌。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：二零零九年九月三十日

申請酒牌啟事

芭堤雅

現特通告：陳群英其地址為新界沙田崇德街 1-15 號好運中心楓林閣 15 樓 E 室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街 9 號豪華閣地下 J1 芭堤雅的酒牌。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 字樓酒牌局秘書處。

日期：2009 年 9 月 30 日

申請酒牌啟事

皇之家大姊小籠包

現特通告：容黃雪萍其地址為九龍黃埔花園 4 座 2162 室，現向酒牌局申領位於九龍油麻地吳松街 122-124 號利際商業大廈地下皇之家大姊小籠包的酒牌。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 字樓酒牌局秘書處。

日期：2009 年 9 月 30 日

申請酒牌續期啟事

AKITA ROBATAYAKI & TEPPANYAKI

現特通告：何耀光先生其地址為新界沙田乙明邨明信樓 306 室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀天文臺 8 號地下 1 字樓 Akita Robatayaki & Teppanyaki 的酒牌續期。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 9 月 30 日

申請酒牌續期啟事

8 FINE IRISHMEN PUB

現特通告：曾世剛先生其地址為新界沙田博康村博達樓 1723 室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀天文臺 8 號地下 1 字樓 8 Fine Irishmen Pub 的酒牌續期。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 9 月 30 日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

8 FINE IRISHMEN PUB

Notice is hereby given that Mr. Tsang Sai Kong of Rm 1723, 17/F, Pok Tak House, Pok Hong Estate, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 8 Fine Irishmen Pub at G/F, No.8 Observatory Court, Tsimshatsui, Kowloon. 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: 30 September, 2009

申請酒牌轉讓啟事

The Aviator

現特通告：Tamang, Narendra 其地址為九龍佐敦白加士街 98 號金威廣場 18 樓 E 室，現向酒牌局申請把位址於大嶼山東涌東涌地 16 號 The Aviator 的酒牌轉讓給 Mirandilla, Catherine Sariego 其地址為大嶼山東涌龍東路 2 號號海濱園第 1 座 8 字樓。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，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書處。

日期：2009 年 9 月 30 日

<h3