

現樓貨尾僅五千個創新低

200至300萬元價位新盤缺貨嚴重

上車更難

豪宅屢創天價引發供應不足的連鎖效應，各路買家大旺市下積極入市，第三季市場吞噬3000個新盤單位，累積待售新屋現樓約5000個，屬有紀錄以來新低。供應短缺及交投暢旺，直接推升樓價，以致200萬至300萬元新盤供應嚴重不足，新置業市民上車愈來愈難。租盤供應亦由金融海嘯至今驟降近30%，租金則由去年底至今累升20%。

地產研究部聯席董事黃良昇估計，第三季累積待售現樓新屋約有5000個，按季大幅減少3000個，屬有紀錄以來新低，第三季登記售出一手私人住宅約5055個，連續兩季高企，合共11822個；首季一手新屋銷售理想，共消化13364宗，大幅超過08年全年的9955個，大量新盤被吸納，直接推低現樓貨尾的數量。

季內累積的5000個現樓貨尾，其中今年落成的約有1400個，其餘已先後於06至08年落成，而今年首八個月落成私人住宅累計5478個。

新屋供應減少，豪宅又屢創天價，上車盤供應大減，宏亞按揭集團旗下「按揭計劃」經濟師何柏基認為，新盤高開，脫離普通住宅市場價格，令用家難以入市，現時樓市兩極化，新盤炒賣氣氛熾熱，與普通住宅市場成交價脫節，反映新盤泡沫存在，確有必要調控。金管局提出將豪宅按揭成數收緊至60%，代表政府有決心整頓新盤的炒風，避免新盤過於進取的定價。

他續說，普通住宅市場樓價亦屬偏貴，但情況未算嚴重，以新界樓價為例，現時仍遠不及97年，從供求角度來看，現時新盤單位供應尚算充足，惟大部分傾向主打好價市場，不論所屬地區，新盤參考價多以

豪宅、藍籌屋苑或優越地段作比較，導致市場上200至300萬元的新盤供應嚴重不足，市民難以上車，建議政府可考慮加快推出居屋或夾屋貨尾，以紓緩中平價住宅新盤不足的情況。

若要控制炒風，他倡議考慮收緊對投資者的按揭審批要求及降低按揭成數，反而透過銀行提高按息的效用則不大，因為按揭市場以自住用家為主，而投資者採用按揭以短線或過度為主，調高按息難收預期作用，但真正用家卻要承受加息的後果。

放租數目連跌9個月

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，樓價上升吸引部分業主轉租為售，導致放租盤持續減少，以至全港100個大型屋苑計算，放租盤數目已連跌9個月，最新9月份共有4974個，較8月份再減3.8%，自去年底金融海嘯後高位6942個累積減少28.3%。

另外，映灣園3期12座高層C室，建築面積749平方呎，獲245萬元承接，每呎造價折合3271元。據悉，賣方在06年底以一手樓價約210萬元購入單位自住，迄今轉售，帳面獲利35萬元；至於承接買家為投資者，計劃將單位作收租用途，估計租金回報率可達4.1厘。

利嘉閣地產王牌屋苑映灣園第一分行（A組）經理范偉康指出，低息效應吸引越來越多投資者入市，搜尋高回報物業作長線投資。他表示，映灣園本月至今暫錄28宗買賣個案，平均成交呎價約3200元。目前該屋苑有接近850個買賣放盤，平均叫價約每平方呎3420元。

連租約戶，現時平均呎價約4150元。除二手外，新盤繼續有買家掃貨，置地堅尼地城傲翔灣畔獲買家以3074萬元購入2個平台單位。

中原豪宅分區經理蕭家權表示，買家購入傲翔灣畔2個低層平台戶，其中A單位面積665平方呎，連575平方呎平台；B單位面積1371平方呎，連1011平方呎平台，兩伙合共以3074.36萬元成交，折合平均呎價1.51萬元，買家考慮自住，同時可博取物業升值。

另外，映灣園3期12座高層C室，建築面積749平方呎，獲245萬元承接，每呎造價折合3271元。據悉，賣方在06年底以一手樓價約210萬元購入單位自住，迄今轉售，帳面獲利35萬元；至於承接買家為投資者，計劃將單位作收租用途，估計租金回報率可達4.1厘。

利嘉閣地產王牌屋苑映灣園第一分行（A組）經理范偉康指出，低息效應吸引越來越多投資者入市，搜尋高回報物業作長線投資。他表示，映灣園本月至今暫錄28宗買賣個案，平均成交呎價約3200元。目前該屋苑有接近850個買賣放盤，平均叫價約每平方呎3420元。



何柏基稱
細價樓供應不足，市民上車有難度



師奶兵團 2500萬掃美孚6伙

隨著低息環境持續，投資者尋找高回報的物業作長線投資，活躍掃屋邨的「師奶兵團」再度出沒，連掃荔枝角美孚新邨6個單位，涉資約2500萬元。

美聯物業高級營業經理余柏表示，剛獲承接的單位為美孚新邨蘭秀道1號中層D室，單位面積約961平方呎，望公園景，成交價460萬元，平均呎價約4787元，較市場平均價低8%。原業主於07年1月以約370萬元購入單位。

余柏指出，「師奶兵團」過去一週連購多個低價放售的單位，連同上述成交單位，周內已連購約6伙，成交金額達約2500萬元，當中大部分單位是連租約購入，回報率均超過4厘。他補充說，美孚新邨本月至今錄得約80宗成交，其中約1個屬



美孚新邨本月至今錄得約80宗成交

甲廈租金止跌回升

萊坊最新發表的研究報告顯示，核心區商廈需求明顯回升及空置率下降，帶動九月全港甲級寫字樓平均租金按月升1.5%，為15個月以來首次回升，有跡象顯示寫字樓租金於第三季末已經見底。

萊坊研究部主管黃傑雄表示，上月寫字樓租賃活動仍然活躍，一間投資銀行租用中環長江集團中心約四層半樓面，涉及面積達9萬平方呎。此外，韓國投資基金Miraea Asset租用中環交易廣場三期共1.1萬平方呎樓面，一間本地發展商亦租用中環約克大廈全層約8300平方呎樓面，租務活躍刺激商廈租金止跌

回升，九月租金微升1.5%。

寶馬臺中層733萬售出

世紀21地產執行董事黃文龍表示，寶馬臺2座中層F室，面積864平方呎，有多名準買家出暗標競投，終以733萬元售出，呎價8483元，較銀行估價650萬元高出12.7%。原業主於72年以13.6萬元一手價購入，上述成交是本月首宗成交，對上一宗成交為本年9月。

投資者1.2億洽購皇璧4伙

高富諾夥泛海（00129）發展的荃灣近水灣 The Westminster Terrace，中文定名為皇璧，月底開價及發售，已獲投資者大手洽洽4伙，涉資約1.2億元。

高富諾集團亞洲區董事韓家輝表示，近水灣皇璧最快下周公布價單，物業意向呎價保持1.3萬元，以項目單位最細3200呎計，最低消費約3000萬元，該盤曝光至今已接獲逾100個查詢，買家全實力豪客，投資及自住俱備，當中更有中港商人表達大手洽購意向，擬洽洽4至5伙，料涉資約1.2億元。

韓家輝強調，參考過市場所有豪宅造價，首批單位呎價釐定1.3萬元，次批單位勢有上調空間，但加幅待定，維持首階段只限推一半單位，餘數及3伙4700至6000多呎的特色大戶，保留至明年推售，3伙特色戶售價每呎逾2萬元。

專程從英國飛抵港為皇璧打氣的高富諾集團亞太區行政總裁陸智德表示內地及本港經濟環境持續向好，以及豪宅物業供應短缺，看好本港豪宅後市。除環港外，集團亦於上海及北京等地洽洽零售發展項目。

陸智德昨晚親自主持皇璧舉行的池畔派對，並邀請銀行及金融界等400名知名嘉賓出席，韓家輝強調派對期間絕不進行預留。

此外，主持皇璧中文命名儀式的泛海國際主席馮兆滔會後表示，作為發展商之一，絕對支持勾地及定期賣地可雙軌並行，但希望政府可調整勾地表內的地皮，建議可加入規模約5至10億元的中型地皮，迎合中型發展商。



鮮有於香港露面的陸智德（左）及向來低調的馮兆滔，齊為皇璧命名進行揭幕儀式

另集團現有80萬平方呎住宅土儲，當中正磋商補地價的元朗洪水橋項目約62萬平方呎，可望於年底前與政府達成磋商協議。

豪宅叫價開始回軟

政府連環出招為豪宅降溫，儘管未彰顯其效，但個別之前升過頭的豪宅叫價開始回軟，高價開賣的尖沙咀名鑄，二手2房單位僅升24萬元，升幅約1.4%，另九龍站擎天半島及奧運站君匯港錄得減價個案。

香港置業分行高級營業經理馬步成表示，名鑄中層B室，單位面積1124平方呎，2房間隔，享優靚海景，作價1738萬元，呎價約15463元，原業主早前以1714萬元一手購入，帳面僅獲利約24萬元，扣除手續費，可能打和。馬步成指出

，名鑄現時約有60個單位放售，平均叫價維持於1.6萬元至3萬元水平，除部分區內買家及內地客，不少向隅客亦於近日積極物色心水單位入市，佔整體客源約30%。與此同時，名鑄亦有少量放租單位，平均呎租由45元至55元不等。

香港置業擎天半島分行區域經理倪永佳表示，九龍站業主叫價態度明顯軟化，成買家入市目標，其中擎天半島3座極高層B室約848平方呎，業主願意由原先叫價1200萬元降至1094萬元，內地投資者

即火速連租約購入，呎價約1.29萬元，屬市價成交。原業主去年6月以約1070萬元購入單位，是次成交近乎平手離場，單位目前月租約2.4萬元。

香港置業海桃灣分行高級營業經理蘇國榮表示，君匯港1座高層B室約1107平方呎，3房間隔，享開揚山海景觀，成交價968萬元，呎價約8744元。原業主於06年9月，以約780萬元一手購入上址，是次轉手帳面獲利約188萬元，物業升值約24%。單位原業主原先叫價約997萬元，見買家極具誠意，加上轉售獲利不俗，因此最終願意減價約3%沽出單位。君匯港本月暫錄得約12宗二手成交，平均呎價約7700元。

永樂街商廈業權標售

資深投資者盧華持有上環永樂街148號南和行商廈約51%業權，委託韋堅信測量師行招標放售，物業將以現狀連租約或交吉形式出售，意向價約2.6億元，11月27日截標。

意向價約2.6億元

招標部分包括4個地下舖位共約5881平方呎，1樓至3樓分別約5099平方呎，另8樓至10樓，15樓至17樓及21樓至23樓每層約4928平方呎，合共12層樓面連地舖，總建築面積共約6.55萬平方呎，1樓至3樓可作商業用途，大廈高層單位可享維港海景。

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，近期市場投資氣氛仍然熾熱，財團

及投資者信心持續增強，並將投放物業市場的資金比例逐步加重，刺激整體物業交投顯著上升，當中不乏核心區優質商廈及寫字樓易手個案。

不過許偉國提到，由於港島核心商業區寫字樓樓面一向供應有限，加上中環街市將剔出勾地等計劃，預料中環區商廈新供應將更見緊縮，成交呎價料有機會被進一步推高。

較早前上環豫泰商業大廈約60%業權，以及灣仔祥豐大廈約80%業權，分別以1.2億元及6.68億元售出，反映能提供穩定租金回報但尚未統一業權的商廈，成為市場投資者入市對象。

屯門市廣場營業額升7%



臨近萬聖節，不少商場積極進行宣傳推廣，信置（00083）旗下屯門市廣場首席總經理陳欽玲（見圖）表示，經濟氣氛向好，消費者購物意欲回升，該商場第三季營業額達17.5億元，較去年同期上升7%，預期10月份營業額可超過5億元，按年增長8%。

陳欽玲表示，剛過去「十·一」黃金周人均消費約4000元至6000元，按年增長10%，大部分以消費電子產品及化妝品為主，假日人流達33萬人次。她續說，屯門市廣場在萬聖節期間設置「迪士尼米奇鬼馬城堡」，吸引家庭及年輕顧客，料10月份人流可上升10%。

申請酒牌續期啟事
百樂門宴會廳
現特通告：羅綺雲其地址為九龍灣景嶺街明華閣125室現向酒牌局申請位於新界葵涌和宜合道33號維雅軒地下百樂門宴會廳酒牌續期。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，寄交新界大埔辦事處街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年10月23日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Paramount Banquet Hall
Notice is hereby given that Lo Sin Man of Room 125, Ming Yi House, Kin Ming Estate, Tiu Keng Leng, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Paramount Banquet Hall at G/F, the Apex, 33 Wo Yi Hop Road, Kwai Chung, N.T. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 23 October, 2009

申請酒牌啟事
花之家日本料理
現特通告：曾綺梅其地址為九龍油麻地廣東道888號廣發大廈17字樓D座，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀寶勒巷10號2樓全層花之家日本料理的酒牌。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字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年10月23日

申請酒牌啟事
Gourmet Burger Union
現特通告：CAMPOS, Christopher Eric Labasan其地址為九龍旺角勿拉士街1號源發大廈11字樓C室現向酒牌局申請位於香港中環皇后大道中30號娛樂行1字樓8號Gourmet Burger Union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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年10月23日

申請酒牌啟事
一遊
現特通告：郭慧敏其地址為香港灣仔駱克道301-307號路克中心22樓C室現向酒牌局申請位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心3樓320及321號舖一遊的酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年10月23日

申請會社酒牌啟事
渝川會所
現特通告：林詩文先生其地址為新界大埔蘆荳田243號地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔廈門街7-17號百旺都中心1字樓B室渝川會所的會社酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年10月23日

標售的南和行商廈
南和行商廈位於上環永樂街148號，建築面積約6.55萬平方呎，包括4個地下舖位、1樓至3樓、8樓至10樓、15樓至17樓及21樓至23樓。物業將以現狀連租約或交吉形式出售，意向價約2.6億元，11月27日截標。

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
全港歷史悠久之偵探社創辦於1976年7月8日
總辦成立至今已逾逾30年，辦理各項偵探服務30餘年
創辦至今每年案件均獲滿意，而今年更獲條件之冠99%完成
民商偵探婚外情大揭發失探正註冊業員註冊女居查控影密踪派派員調查商行家活離散外線跟蹤偷探提供查探服務佳績赫赫獲有聲譽
自置旺角總社：九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008 (及于區區區區區區)
自置北角分社：香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600 (及于區區區區區區)