

富甲半山首錄摸貨賺 70 萬

短炒獲利

儘管大市已近乎有消息政府關注樓市言論，但現階段發展仍未明朗下，投資者繼續採取「快閃」策略，更造就何文田富甲半山錄得首宗摸貨成交，業主剛以 1918 萬元摸出高層 3 房，帳面賺近 70 萬元，接貨買家為近期撐起半邊樓市的內地客。

港置業半山壹號分行營業經理林怡恒表示，何文田富甲半山錄得首宗摸貨成交，買家為內地客，早前有意入涉一手市場，惟卻因推遲入市計劃以致「蘇州過後無艇搭」，同類一手單位迅速售罄，唯又要以高於一手價轉戰二手市場，剛以 1918 萬購入半山徑 23 號 1 個鯉魚門高層海景 3 房戶，面積約 1491 平方呎，呎價約 12864 元，業主摸貨 2 個月賺近 70 萬元。

銀湖中層 5 個月賺 28 萬

林怡恒續指出，現時富甲半山錄約 40 個放盤，一般叫價較其買入價高出約 5% 至 25% 不等，惟該盤現時仍有一手供應，故二手交投未算活躍。大市仍未步出整固，投資者一於採取「快閃」策略，近日短炒屢見不鮮，除富甲半山外，二手極活躍的烏溪沙站銀湖、天峰再錄短炒賺錢，利嘉閣地產王牌屋苑沙田、大圍及馬鞍山營業董事楊浩賢表示，銀湖、天峰 2 座中層 F 兩房開則，建築面積 718 平方呎，作價 345 萬元，呎價 4805 元，賣方今年次季以約 316.7 萬元一手購得，持貨短短 5 個月，單位已升價接近 9%，帶挈賣方賬面獲利 28.3 萬元離場。楊浩賢補充說，銀湖、天峰於十一月至今累錄約 17 宗二手買賣，平均成交呎價最新報約 5100 元。屋苑現有約 350 個二手放盤待售，平均開價約每平方呎 5300 元。

雖然樓市氣氛不明朗，但內地買家依然熱衷湧入本港掃磚頭，置業 18 天蠶分行營業經理羅文暉指出，港景峯 2 座高層 E 室，單位面積 784 平方呎，兩房連露台，成交價 703 萬元，呎價約 8967 元，為本月單月新高，買家為內地投資移民客，對港景峯物業情有獨



富甲半山首錄摸貨成交

鍾，即睇即買，原業主去年一月下旬，以 620 萬元連約購得上址，作收租之用，持貨至今不足兩年，賬面獲利 83 萬元離場，物業期內升值約 13.4%。

加州豪園雙號屋賺 337 萬

美聯物業元朗加州分行高級營業經理雷惠德表示，加州豪園聖哥拉徑雙號屋，單位面積約 2471 平方呎，望開揚會所景，成交價 1280 萬元，呎價 5180 元。據了解，買家為投資移民客，見單位有裝修，亦看俏新界區洋房的升值潛力，故購入作長線投資之用，原

業主三月以約 943 萬元購入單位，是次易手賬面獲利達 337 萬元，持貨約 8 個月樓價升值達 35.7%。

利嘉閣地產王牌屋苑沙田高級區域經理徐子豪表示，二手樓市正吹淡風，低價成交近期主導大市，不過有單位卻在靜市中以高價易手，沙田中心嘉寧大廈高層 C 室成交，單位建築面積 452 平方呎，成交價 220 萬元，每呎售價折合 4867 元，造價較市值高出 10%，據悉，賣方五月以 193.8 萬元購入上址，單位今番易手，現帳面獲利 26.2 萬元離場，折算在過去短短半年內升價接近 14%。

註冊量本月首 16 日跌 3.9%

綜合代理統計，據土地註冊處資料顯示，十一月首十六日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖及單位）註冊量共錄得 5993 宗，較上月同期跌

3.9%，料全月可維持約萬宗註冊，將創 8 個月新低之餘，基於觀望氣氛依然濃厚下，十二月有機跌穿萬宗關口。



買家入市
意欲減，二手
註冊跌

SBC 嘉業 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，先走保安監控系統
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，註冊開公司
秘書服務，周年申報，結束除名

會計·稅務·審計

專業會計師審計帳目，會計理賬
報稅及稅務建議，巧安排
全方位稅務會計免費諮詢服務

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
新嘉坡大廈 1 座 23 樓 (852) 2293 4318
旺角
柏若齊商業中心 24 樓 (852) 3782 8118
尖沙嘴
新嘉坡中心 2 樓 5 樓 (852) 3519 6338
加拿多樓 10 樓 (852) 2734 0418
灣仔
信和中心 27 樓 (852) 2706 3139
銅鑼灣 22 樓 (852) 8206 0218
圓方
信和中心 11 樓 (852) 2706 9319



中國辦事處

上海
招商廣場 12 樓 (021) 5298 0909
過橋中心 1 座 47 樓 (021) 6447 8899
北京
招商廣場 A 座 11 樓 (010) 5823 1388
廣州
中銀廣場 31 樓 (020) 8777 1394
東山廣場 20 樓 (020) 8732 3668
深圳
中銀廣場 22 樓 (0755) 8247 8991
安華大廈 21 樓 (0755) 8828 6039
杭州
華潤大廈 12 樓 (0571) 8725 7009
南京
南京國際金融中心 10 樓 (025) 8589 9889
成都
時代廣場 B 座 11 樓 (028) 8667 6369



香港辦事處

上海
新嘉坡大廈 1 座 23 樓 (852) 2293 4318
銅鑼灣
柏若齊商業中心 24 樓 (852) 3782 8118
尖沙嘴
新嘉坡中心 2 樓 5 樓 (852) 3519 6338
加拿多樓 10 樓 (852) 2734 0418
灣仔
信和中心 27 樓 (852) 2706 3139
銅鑼灣 22 樓 (852) 8206 0218
圓方
信和中心 11 樓 (852) 2706 9319

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

申請酒牌轉讓及續期啟事

Cafe Joli

現特通告：高偉明其地址為香港西營盤東邊街 31 號三樓，現向酒牌局申請把位於香港中環皇后大道中 202 號地下 A 舖 Cafe Joli 的酒牌轉讓給何汝湛其地址為馬鞍山新港城 A 座 1 樓及續期。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 11 月 18 日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Cafe Joli

Notice is hereby given that Ko Wai Ming of G/F, 31 Eastern Street, Sai Ying Pun, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Cafe Joli at Shop A, G/F, 202 Queen's Road Central, Hong Kong to Ho Yu Cham of Flat 1, G/F, Block A, Sunshine City, Mt. On Shan. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18-11-2009

申請酒牌啓事 佰利燒味廚房

現特通告：彭長興其地址為九龍大角咀福利街 8 號港灣豪庭廣場地下 G04 號舖現向酒牌局申領位於九龍大角咀福利街 8 號港灣豪庭廣場地下 G04 號舖佰利燒味廚房的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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 11 月 18 日

申請酒牌續期啟事

清滙日本料理

現特通告：楊志宏其地址為香港中環歌賦街 13 號地下現向酒牌局申請把位於香港中環歌賦街 13 號地下清滙日本料理的酒牌續期。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 11 月 18 日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

KIYOTAKI JAPANESE RESTAURANT

Notice is hereby given that Yeung Chi Wang of G/F, 13 Gough Street, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kiyotaki Japanese Restaurant at G/F, 13 Gough Street, Central, Hong Kong. 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18 November, 2009

MegaBox 千萬添裝迎聖誕

普天同慶的聖誕節為本港黃金消費檔期，衆商場起鬨各出奇謀兼大灑金錢分途搶客，嘉里建設 (00683) 九龍灣 MegaBox 斥逾千萬引入機動聖誕玻璃玩具屋，信置 (00083) 及九倉 (00049) 旗下銅鑼灣時代廣場，則各斥資逾千萬及近千萬元為商場布置及宣傳。

嘉里建設旗下商場 MegaBox 開業兩年半，總經理文靜芝表示，明年將陸續有店舖需要續租，約佔總樓面面積 2% 至 3%，預料續租租金升幅達 15% 至 20%。

文靜芝表示，原址於德福廣場的宜家傢俬旗艦店，將於明年第二季遷移至 MegaBox，打造 15 萬平方呎的旗艦店，租約最少 6 年。

另外，信置營業董事管理 (商場推廣) 總經理蘇潔蓮稱，荃灣 CityWalk 商場 1 及 2 期聖誕節推廣費 1200 萬元，料十二月商場人流共 430 萬，按年升 18%，營業額 8100 萬元，按年升 13%，現時呎租約 40 至 300 元，預料今年全年商場人流 4200 萬，按年升 20%，期內營業額料達 8.4 億元，按年升 16%；而明年 1 及 2 期商場推廣費 800 萬元，按年升 21%。

時代廣場總經理凌經庭表示，銅鑼灣時代廣場耗資 1 億元增建的通天梯已完成，期望可刺激明年生意額增長 10%，至於黃金消費檔期的聖誕推廣費約 800 萬至 900 萬元，按年增長 10% 至 20%，料聖誕期間人流按年升 5% 至 10%，生意額則升 10%。

她續稱，過去 12 個月該商場營業額 60 億元，今年續租商戶租金平均增長約 30%。

MegaBox 今年斥資逾千萬元，



文靜芝 (中) 料 MegaBox 明年續租租戶，租金有 15% 增長

飛鵝山道 7 幢洋房標售

九龍飛鵝山道 5 號 7 座洋房委託第一太平戴維斯招標出售，下月十一日截標，參考該區最新每呎造價約 14 萬元。

第一太平戴維斯 (大中華區) 董事總經理陳超國稱，代理招標放售九龍飛鵝山道 5 號洋房，項目建有 6 座半獨立及 1 座獨立洋房，合共佔地約 3.2 萬平方呎，可建樓面為 2.1 萬平方呎，項目適合作重建或翻新用途，項目於下月十一日截標，項目半獨立洋房每座 2800 平方呎，而獨立洋房面積 4600 平方呎，參考現時同區洋房呎價約 1.4 萬元，每呎租金則約 30 至 40 元水平。

反觀一手私樓方面，期內一手私樓註冊量錄得 457 宗，較上月同期上升 43.7%，主要因飛鵝山峻弦、何文田富甲半山及干德道天匯等新盤成交陸續註冊登記，故此本月首 16 日註冊個案主要反映十月份上半月市況。由此可見，於十月中施政報告發表對樓市的言論之前，樓市交投實際上已減慢下來。

二手住宅及非住宅物業註冊量均告下跌，其中二手住宅暫錄得 4701 宗，較上月同期減少 5.8%，預料本月最終數字將進一步與上月總數 8929 宗距離拉闊，屆時將連續 2 個月錄得跌幅。至於工商舖及單位等非住宅物業，本月首 16 日則有 835 宗，比起上月同期下跌 9.4%。

反觀一手私樓方面，期內一手私樓註冊量錄得 457 宗，較上月同期上升 43.7%，主要因飛鵝山峻弦、何文田富甲半山及干德道天匯等新盤成交陸續註冊登記，故此本月首 16 日註冊個案主要反映十月份上半月市況。由此可見，於十月中施政報告發表對樓市的言論之前，樓市交投實際上已減慢下來。

劉嘉輝補充說，上述十一月份註冊個案尚未反映最新樓市表現，而近期市場憂慮政府干預樓市，觀望氣氛濃厚，物業交投放緩，預期十二月份整體物業註冊量將進一步跌穿萬宗關口。

劉嘉輝表示，本年至今樓市交投向好，本年內已有 7 個月整體物業註冊量錄逾萬宗水平，而經過多月來的旺市，市場大量購買力已被吸納，雖然本港最新失業率為 5.2%，低於七月至八月份的 5.3%，可見就業情況正有所改善，然而樓市仍存未明朗因素，交投亦在近兩月逐步回落，料本月全月整體物業註冊約 1 萬宗，屆時創 8 個月新低。

劉嘉輝表示，本年至今樓市交投向好，本年內已有 7 個月整體物業註冊量錄逾萬宗水平，而經過多月來的旺市，