

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。

香

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」，同類一手單位迅即售罄，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%，帶單賣方賬面獲利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碼頭，置業18天驕分行營業經理羅文輝指出，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，即聯即買，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、工商舖及車位）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。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據土地註冊處資料顯示，本月首16日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖及車位）註冊量共錄得5993宗，比起上月同期6233宗輕微回落3.9%，因簽署買賣合約後一般需時約一個月左右才遞交到土地註冊處註冊登記，故此本月首16日註冊個案主要反映十月份上半市況。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。至於工商舖及車位等非住宅物業，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所帶動。雖然如此，預期本月最終一手註冊量維持約500至700宗左右，未會與上月總數539宗有太大的差距，而屆時一手宗數將連續2個月低於千宗水平。

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。

香港置業行政總裁李志成表示，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。

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的酒牌轉讓給何汝淇其地址為馬鞍山新港城A座6樓1室及續期。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號路政市政大廈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 2/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, Central, Hong Kong to Ho Yu Chun of Flat 1, 6/F, Block A, Sunshine City, Ma 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 18-11-2009

申請酒牌啟事

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號舖現向酒牌局申請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11月18日

申請酒牌續期啟事

清境日本料理

現特通告：楊志宏其地址為香港中環歌賦街13號地下東向酒牌局申請位於香港中環歌賦街13號地下清境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號路政市政大廈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，眾商場起閩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俖旗艦店，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，文靜芝認為，下半年零售市道較上半年為好，其中MegaBox第三季人均消費額達1000元至1200元，較上半年平均上升10%至15%。由於MegaBox附近新落成的辦公室入伙，刺激商場一月至十一月的人流按年增長25%至30%。

MegaBox今年斥資逾千萬元，

以「快樂聖誕之鑰」為主題，建立機動聖誕玻璃玩具屋，預期在聖誕期間商場人流將按年增加30%。

另外，信和置業物業管理（商場推廣）總經理蘇潔潔蓮稱，荃灣Citywalk商場1及2期聖誕節推廣費1200萬元，昨十二月商場人流共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8000萬元，按年升21%。

時代廣場總經理凌緣庭表示，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，今年續租商戶租金增長介乎10%至55%，寫字樓租金平均增長約30%。



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1.4萬元。

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。

另外，中原（工商舖）香港商

舖部營業董事游家成表示，早前獲業主委託標售尖沙咀棉登徑5號義沙中心全幢，昨日截標，共接獲數份標書，市場反應不俗，惟入標人士出價與業主意向仍有差距，業主有感隨着尖沙咀區各項重建及升級工程陸續竣工，惜售心態強烈，現階段業主正仔細考慮各入標條款及售價，不排除收回物業，待日後善價而沽，料短期內會公布結果。

游家成指出，義沙中心樓高12層，涉及地盤面積約1215平方呎，現規劃為「商業」用途，地盤類型屬於「甲類」，總樓面面積約14400平方呎。該廈已全部交吉。據業內人士估計，上述物業每月市值租金收入可達50至60萬元。



一太住宅銷售部（九龍及新界）董事周敏楓（右）及陳超國，攝於標售物業飛鵝山5號前

新取用按揭貸款升40%

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園表示，第三季新取用按揭貸款額創一九九七年後季度新高，達692億元，帶動同季新取用按揭保險貸款額亦相應上升，達127.7億元，較第二季增加41%，佔整體新取用按揭貸款18.5%，截至今年九月，透過按揭保險計劃，累積新取用按揭貸款達255.1億元，九月份較去月份淨增41.2億元。

劉國園指出，按揭公司早前宣布收緊樓按揭措施，包括降低2000萬元或以上物業之按揭成數、暫停

租住物業按揭申請，以及下調3個按揭計劃之貸款額上限，隨着有關措施逐步生效，經絡預期將令第四季新批出及新取用按揭貸款額有所放緩，同時平均按揭比率亦將由九月的63.9%，出現向下調整。

劉國園續謂，個別價位豪宅及租住單位或因樓按揭政策的收緊，按揭金額以至宗數或出現放緩，惟本港樓市的成交物業中，80%以上是500萬元以下的中小型物業，預計對整體物業成交及按揭市場影響輕微。

新地5年蟬聯「香港最佳」

憑藉穩健的發展策略及優秀管理，新鴻基地產（00016）今年再度榮獲國際財經雜誌《Euromoney》頒發「香港最佳地產公司」榮譽。新地一直悉心發展高質素物業，連續5年蟬聯香港最佳地產公司最高殊榮。新地執行董事及首席財務總監陳國威對獲得如此佳績深感鼓舞，並表示：「新地多年來堅持為顧客提供最優質的產品及服務，

定期優化旗下收租物業組合，更持續於旗下物業加入創新設計及先進設施，屢為頂級物業創立新標準。集團的環球貿易廣場與對岸國際金融中心並列於維多利亞港，成為香港新世紀地標，充分展示集團力求卓越表現的企業信念。今後我們將繼續提升物業與服務質素，維持高水準企業管治，發揮強大品牌優勢，以保持市場領導地位。」

SBC 駿業

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，設備齊全
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，高級註冊地址
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，註冊商標
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，會計理帳
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
新界大圍1座21樓 (852) 2293 4818
旺角
柏藝商業中心24樓 (852) 3782 8118
尖沙咀
新濠中心2座5樓 (852) 3519 6338
加拿拿廣場10樓 (852) 2734 0418
灣仔
合和中心27樓 (852) 8706 3139
司馬大廈22樓 (852) 8206 0218
圓圓中心11樓 (852) 8206 9319

中國辦事處

上海
招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
遠匯中心1座47樓 (21) 6447 9589
北京
招商局大廈10樓 (31) 6566 7361
北京廣場A座11樓 (10) 5923 1188
廣州
中銀廣場31樓 (31) 3877 1394
東山廣場20樓 (20) 8732 3668
深圳
地王商業中心22樓 (755) 8247 8991
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
杭州
華利大廈12樓 (571) 8725 7009
南京
南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889
成都
時代廣場B座11樓 (28) 8667 6369
www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk