恒地名家匯及嘉苑齊出擊

新地推峻弦6座意向呎價1萬

粉墨登場

由於豪宅加釐印費即將實施，發展商紛紛趕在政策實施前推盤，恒地(00012)沙田名家匯及麥當勞道17號嘉苑左右開弓，前者5層獲預留，後者有客即簽；另市傳新地（00016）飛鵝山麓峻弦即日推出全新6座，意向呎價8000至1萬元。

恒地營業部總經理林達民表示，集團今月或雙龍出海推盤，如箭在弦的沙田豪宅名家匯，市場反應理想，獲衆多買家主動洽購，處於拉弓狀態的經紀已自行圈貨（即組客及爲客戶進行配對工作），低層單位獲買家出價每呎1萬元，中層及特色單位同獲買家出價每呎1.2至1.3萬元及2.2萬至2.3萬元斟洽。

名家匯5標準樓層獲預留

按經紀回覆，現階段已有約5至6層標準樓層獲預留，其中最大手圈貨爲1名買家擬預留兩層，涉資過億元，但林達民強調，集團爲跟足預售樓花措施指引，出價單24小時後始正式開賣。

名家匯近億引入廚櫃組合

名家匯屬集團今年傾力之作，推廣攻勢層出不窮，繼日前主席李兆基親身上陣爲樓盤粉墨登場後，再落重藥引入首度打入香港市場的意大利廚櫃品牌，標準樓層價值50萬元，而行政樓層價值70萬元，整個項目單是廚櫃組合動用近億元，屬集團近期於廚櫃組合最揀本之作。

市場消息，名家匯繼續進行儲客行動，昨續有代理代表買家出價洽購，據悉反應熱烈，預留反應與發展商透露相符，另流傳名家匯初步提供即供、建築期及先住後付3種付款方法，首期一律20%，選用建築期則獲半成交期，另有銀行提供按揭，息口爲P（優惠利率）減2%。

嘉苑意向呎價3萬周內售

恒地另一邊安排中半山麥當勞道17號嘉苑接力上陣，該盤原爲恒地出租物業，翻新後推出發售，林達民稱該盤總數21伙，19伙標準單位面積1256方呎，起步價每呎2萬元，料平均呎價約2.5萬元，最低消費約2600萬元，至於頂層2伙複式單位約3000呎，意向呎價超過3萬元，該盤最快周內開賣。

該盤5至25樓屬標準戶，面積一律1256方呎，示範單位設於23及25樓。市場消息指，恒地昨午公布嘉苑開賣消息後，傍晚即知會代理可即時簽單，臨時訂金50萬元。

此外，憑YOHO MIDTOWN紅透半邊天的新地，戰線重移市區，市場消息指，去年開賣同樣價量兼備的峻弦，即日推出從未開賣過的6座應市，主力催谷B及C單位，B室面積約1700方呎，C室面積約1105方呎，前者意向呎價由中低層1萬至中高層的1.1萬元，涉資約1700萬元，較3及5座同類單位略高，至於C室向山單位意向呎價8000元，涉資逾880萬元，消息又指，峻弦已推售的3及5座，目前僅餘40個貨尾，面積多爲900至1500方呎，二月約沽10多伙，呎價介乎7000至1萬元，平均呎價約8000元。

除上述3盤外，月內開賣的豪宅盤尚有長實（00001）東涌海珀名邸、大坑尚巒及上林、九龍塘尚御等。

林達民（右）稱名家匯及嘉苑月內齊推，旁為意大利廚櫃品牌FolliniaCucine行政總裁Dario Donadel

尚巒獲大手洽購月中推售

施展「慢火煎魚」策略推盤的金朝陽（00878）大坑尚巒，經過逾月軟銷後落實兩周內開賣，初步反應理想，發展商稱已獲200個查詢及主動洽購，其中2組買家各自出價洽購1層3伙，每層涉資超過5000萬元，兩層共超過1億元。

金朝陽執行董事陳慧苓示，旗下大坑尚巒設於金朝陽總部的示範單位，仍在趕工當中，可望於一至兩周內開放，屆時將同步發放價單，意味三月中可推售，軟銷期間反應不俗，初步已接獲約200個查詢及主動出價洽購，暫時較具體爲兩組買家，不約而同各洽購37至41樓的全層行政樓層特色單位，每層提供3伙，陳未有透露洽購價，但強調特色樓層每層涉資必定超過5000萬元，期望可於開賣時落實成交。

她續說，近期衆多新盤銷情俱報捷，港島區新盤呎價表現尤其理想，觀乎灣仔星街新盤造價標青，尚巒開賣時勢必調升意向呎價，現時向海單位意向呎價約2萬元，加幅有待開賣再作實，頂層泳池屋意向呎價仍維持4萬元水平。

華置（00127）大角咀i-home挾送釐印費及管理費等優惠，過去周日售出2伙，至今累售逾85%單位。

▶陳慧苓稱尚巒最快可於三月中正式亮相

南灣有望復活節前推售

新地（00016）繼元朗YOHO MIDTOWN後，另一重點豪宅鴨脷洲南灣將接力登場，售樓紙預計可於兩周內審批，有望復活節前推售，目前接獲3000個查詢。

新地代理執行董事雷霆表示，鴨脷洲南灣籌備今日公布最新銷售部署，並於銅鑼灣世貿中心首度展出樓盤的水晶模型，同場披露樓盤資料，售樓紙預計2周內取得，計劃復活節前開賣，目前累積接逾3000個查詢，20%爲外籍人士，另不乏內地準買家，主要查詢1及2座樓王單位，繼續採取惜售策略。

對於政府調高逾2000萬元豪宅印花稅藉以爲樓市降溫，雷霆認爲措施對樓市影響不大，始終市場短炒活動不活躍，況且不少豪宅買家多屬長線及實力人士，情況如同集團早前開賣的九龍站天璽，備受樓價上升帶動帳面升值，但大多買家收樓後用作自住，顯示炒賣不顯著。

至於金管局擬規定按息下限阻銀行掀減息戰，雷霆認爲現水平利息處新低，有關措施影響不大。

對於產業署招標的郝德傑道前宿舍項目，雷霆表示集團有興趣研究。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，美聯物業爲進一步提升分行網絡，看好港島豪宅樓市的潛力，配合推售新盤南灣的銷售部署，故特別在港島南區設立南灣專門店，藉以鞏固在區內實力，爭取更大的市場份額。

根據美聯物業資料研究部數字，首2個月全港逾千萬元註冊達753宗，較去年同期297宗大增154%，反映港島區豪宅市場正不斷膨脹，加上全港逾千萬元成交之中港島區比率更佔逾6成水平，反映港島區豪宅需求強勁。陳坤興表示，豪宅成交量強勁，市場不乏用家及投資者喜歡選購磚頭，即使有政府推出措施避免樓市泡沫，但長遠仍有利於樓市發展。

南灣今開放銅鑼灣世貿中心的展覽廳

樓市交投賺錢率92%新高

樓價飛升加速業主沽樓套現，帶動樓宇買賣賺錢比率締新高，綜合土地註冊處資料所得，二月份全港共錄6541宗二手私宅獲利買賣登記（主要反映1個月前實際市況），佔同期已知上手買入價的二手買賣比例91.8%，數值不僅較1月份的90.7%，上升1.1個百分點外，更創下二〇〇〇年該行有統計以來的單月新高。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，二月份全港共錄6541宗二手私宅獲利買賣登記，佔同期已知買入價的二手買賣比例91.8%，按月升1.1個百分點，更創下〇〇年該行有關統計以來的單月新高。

按樓價分析，受惠中產換樓購買力急速膨脹，持貨業主或投資者賣樓時易獲「好價」承接，故此，中價私宅的轉售獲利能力最爲優勝，表現更勝過豪宅物業。期內錄725宗價值500萬至1000萬元的已知買入價的私宅買賣登記，當中獲利有676宗，獲利成功比率93.24%；至於價值逾千萬元豪宅的買賣個案，上月轉手獲利成功比率則僅得93.16%，排名第二。

月內每宗私宅轉手個案平均獲利25.3%，較一月份的24.5%上升0.8個百分點，創下近19個月新高，蝕讓個案佔整體二手私宅買賣比例近月持續下滑，及至2月份有關數字更回落至7.7%，較1月份的8.4%再減0.7個百分點，比例創歷史新低。

當中以天水圍嘉湖山莊錄157宗獲利個案最多、沙田第一城145宗及天水圍栢慧豪園84宗屈居次及3席，轉售獲利比率分別爲83%、94%及97%。

周滿傑指出，超低息環境繼續支持物業投資、加上新盤紛紛以高溢價開售，勢必拉動相對落後的二手造價持續急升，預期私宅業主賣樓可以因而獲利，而且亦會愈賺愈多，按趨勢推算，私宅業主沽樓獲利個案將會在未來數個月內持續增加，物業轉手獲利比率料可望在第二季內攀升至95%水平，平均獲利幅度亦有可能同時到達30%水平，超越〇八年五月所創下的29.3%的新高紀錄。

疊翠軒重推無礙同區樓市

房屋協會昨日推售將軍澳寶琳夾屋貨尾疊翠軒總共464個單位，單位定價約130萬至280萬元，具吸引力，代理形容政府「賣大包」，唯單位伙數有限對同區二手影響輕微。中原地產研究部聯席董事黃良昇形容疊翠軒賣價「賣大包」，推出相宜上車盤益買家，唯單位伙數僅得464個，對同區二手市場影響不大。

黃良昇指出，二月份將軍澳疊翠軒的二手買賣登記僅錄得2宗，總值461.3萬元，由於一手夾屋定價較低，將影響疊翠軒的二手市場停頓。

二月份買賣登記金額最高的夾屋個案是鑽石山悅庭軒第1座的高層E室單位，成交價錄399.0萬元。青衣宏福花園第3座的低層D室單位，成交價錄395.0萬元居次。

申請酒牌轉讓啟事
GUSTO
現特通告：尾形智子其地址為香港中環雲咸街73號雲山大廈25樓2501室現向酒牌局申請把位於香港跑馬地奕蓮街41號地下GUSTO的酒牌轉讓給DEWAN AADARSH其地址為香港中環雲咸街73號雲山大廈25樓2501室。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字樓酒牌局秘書收。
日期：2010年3月4日

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
GUSTO
Notice is hereby given that OGATA Tomoko of Room 2501, Winsome House, 73 Wyndham Street, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of GUSTO at Ground Floor, No. 41 Yik Yam Street, Happy Valley, Hong Kong to DEWAN AADARSH of Room 2501, Winsome House, 73 Wyndham Street, Central, Hong Kong. Any person who knows any reason why this transfer 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 : 4 March, 2010

申請酒牌轉讓及續期啟事
THE BEACH PUB
現特通告：楊成基其地址為九龍九龍灣啟業邨啟賢樓二樓241室現向酒牌局申請把位於新界西貢沙下西沙灣短期租約164號地下The Beach Pub的酒牌轉讓給楊麗如其地址為九龍旺角砵蘭街430A號利聯大廈5字樓及續牌，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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。
日期：2010年3月4日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
THE BEACH PUB
Notice is hereby given that Yeung Shing Ki of Room 241, 2/F., Kai Yin House, Kai Yip Estate, Kowloon Bay, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of The Beach Pub at G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. to Yeung Lai Yu of 5/F, Lee Luen Building, 430A Portland Street, Mong Kok, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this transfer amd 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 : 4 March, 2010

名震中外

名師鍾應堂 相掌命家 風水姓名
儒家秘學、擅論終身、事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書。請駕臨彌敦道227號五樓4字下午一時至七時預約請電2730 5518 國內聯絡電話13600072711
擅批過去未來相命風水姓名能反敗為勝

上海市第二中級人民法院公告
閔永昌：本院受理你與閔楚寶、閔鴻等房屋確權糾紛再審上訴一案，審理中上訴人閔楚寶向本院申請撤回上訴，本院依法予以准許。現依法向你公告送達（2010）滬二中民二（民）再字第1號民事裁定書。裁定書內容爲：准許上訴閔楚寶撤回上訴，各方當事人均按（2007）黃民一（民）再初字第1號民事判決執行。自發出本公告之日起，經過三個月，即視爲送達。

簡訊

葵涌工廈承接力增強

萊斯物業高級物業顧問黃翠容最近剛促成葵涌大面積優質單位成交，物業位於葵涌大連排道21至23號宏達工業中心低層單位連平台，總成交價爲2,050萬，面積約15,659呎，連租約售，平均呎價約1,309元，該買家爲長線投資者。

受惠活化工廈措施影響，令葵涌區大面積物業需求愈見緊張，葵涌區罕有大面積地廠深受不少用家及投資者垂青，加上交通配套發達，令市場承接力增強，區內擁近萬平方呎的單位盤源甚爲罕有，預料上述工業大廈呎價將持續上揚。近年區內大型項目落成，更有助呎價及租金上揚。

凱旋門中層呎價14749元

美聯物業九龍站分行高級營業經理簡泳雄表示，柯士甸站招標塵埃落定，不少買家看俏該區樓市，搶閘入市長線投資，凱旋門摩天閣中層D室，1,156平方呎，買家1,705萬元承接作長線投資之用，呎價約14,749元。業主爲資深投資者，〇七年十一月以約1,550萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約155萬元，物業升值約10%。

昇悅居七年升值68%

香港置業昇悅居分行營業經理謝寶湘表示，踏入3月份，樓市交投表現明顯回暖，部分新盤向隅客於近日亦陸續回流至港鐵沿線物業積極尋寶，其中發展前景理想的西九四小龍物業明顯被看高一線，近日睇樓量極爲活躍，而不少業主有見及此叫價亦轉趨堅挺，紛紛將叫價提升約2%，而個別業主亦不再提供議價空間。

謝寶湘表示，區外用家以353萬元購入昇悅居一個2房連露台單位，單位面積約655平方呎，享向南內園景觀，呎價約5,389元。原業主〇二年六月，以約209.7萬元購入上址，是次轉手帳面獲利約143.3萬元，物業升值約68%，昇悅居2月份的平均呎價約5,411元。

首都賣446萬呎價4950元

利嘉閣地產王牌屋苑坑口站分行高級經理劉卓豪表示，首都1座右翼高層B室，3房開則外望海景，建築面積901方呎，成交價446萬元，呎價4,950元。原業主〇八年首季以463.7萬元購入上址，今番易手帳面虧蝕17.7萬元離場，蝕幅約3.8%。首都有約680個買賣放盤，單位平均開價約每方呎4,900元。

新寶城低層呎價4384元

中原地產將軍澳海悅豪園分行經理伍錦基表示，新寶城5座低層C室，528方呎，兩房間隔，單位享泳池景，日前以231.5萬元易手，呎價4,384元，買家爲外區上車客，原居於上環舊區，希望改善現時居住環境，加上鍾情單位間隔實用，遂決定購入上述物業作爲新居之用。據了解，原業主去年八月以216.8萬元購入上址，持貨僅半年，是次轉手帳面獲微利14.7萬元離場。

映灣園業主賺逾30%

利嘉閣地產王牌屋苑映灣園第一分行（A組）助理區域經理范偉康表示，映灣園5座高層D室，3房開則，建築面積961方呎，作價300萬元，呎價折合3,122元，買家即睇即買。據了解，業主〇四年第三季斥資230萬元購入物業自住，迄今將單位轉讓，帳面獲利70萬元，賺幅逾30%。映灣園2月份累錄33宗買賣個案，較1月份銳減68%，不過屋苑造價卻按月升2.6%至目前3,407元水平。現時，屋苑有接近750個買賣放盤待沽，單位平均開價約每方呎3,548元。