

兩地王將拍賣料收 150 億



聶歌信山道 103 號地皮可建物業不能高於 13 層

政府早前主動推出拍賣的 2 幅豪宅地王，敲定於 6 月及 7 月份接連登場。地政總署公布，何文田前山谷道村地皮將於 6 月 8 日於灣仔伊館拍賣；而山頂聶歌信山道地皮將於 7 月 28 日在灣灣大會堂拍賣，2 幅地皮合共可建約 1200 伙，市場料 2 幅地王最少為庫房帶來 150 億至 207 億元收益。

中原測量師行董事張競達表示，何文田前山谷道地皮面積約 1.6 公頃，指定作住宅用途，總樓面面積約 869247 平方呎，估價約 87 億元，樓面呎價約 1 萬元。而山頂聶歌信山道 103 號地皮，地盤面積約 2.33 公頃，總樓面面積約 324862 平方呎，估價約 65 億元，樓面呎價約 2 萬元。

美聯測量師行董事林子彬表示，市場對優質豪宅地皮需求熾熱，所以預期何文田佛光街地皮估價達 110 億元，樓面呎價約 12600 元；而另一幅

政府推出拍賣的兩豪宅地估值

地點	用途	可建總樓面 (方呎)	樓面呎價 (元)	估值 (元)
何文田前山谷道邨	住宅 (乙類)	869,247	1 萬至 1.26 萬	87 億至 110 億
聶歌信山道 103 號	住宅 (丙類)	324,862	2 萬至 3 萬	65 億至 97.5 億

聶歌信山道地皮估價 97.5 億元，樓面呎價約 3 萬元，即 2 幅地皮合共可為庫房帶來約 207.5 億元收益。

林子彬說，位於何文田佛光街與忠孝街交界的前山谷道邨地皮，為乙類住宅用地，地盤可興

建物業高度約為 28 至 30 層，估計樓面地價可達 12600 元。至於山頂聶歌信山道 103 號地皮，為 2 類住宅地皮，估計項目會以洋房及分層豪宅發展，而根據賣地章程，地盤建築物高度限制為 13 層，估計每呎樓面地價可達 3 萬元。

維壹呎價 14185 元

最快周日按新例開售

矚目登場

「九招十二式」後首個登場的住宅項目英皇國際 (00163)

西環維壹，跟足新指引，開賣 3 日前派價單，首批單位等同總數 50%，涉及 52 伙平均呎訂價 14185 元 (即供減 10% 為 12767 元)，與同區相若，最快周日賣，發展商又容許買家參觀示範單位度尺及拍照，英皇明言按新例執行無難度。

英

皇國際地產部副總經理余少洋表示，雖然新例未落實執行，但集團願意跟從新指引，維壹首批價單，達政府要求必需提供 50 伙及半數單位，首批發售 52 伙售價，單位面積 895 及 1536 方呎，訂價由 1236 萬元至 2306 萬元，平均呎價 14185 元，即供價每呎 12767 元，暫時未定確實開賣日期，先發價單增加賣樓靈活性，按照規則，最快可於周日開賣。

103 伙市值逾 20 億

他續說，開賣方法視乎市況而定，倘反應理想必加價加推，加幅有待落實。至於 3 個 3000 方呎的特色單位，呎價約 3 萬元左右，不排除會高於上述水平，倘以平均呎價 1.4 萬計，料 103 伙市值逾 20 億元。

余少洋續指，維壹跟足「九招十二式」，除 3 日前發售價單外，已於上週對外派發樓書，示範單位開放初段為控制人流，容許買家每晚七至八時於示範單位內度尺及拍照，並備有電子尺予買家，度尺時間稍後會再彈性處理。

至於已搭建的 3 個示範單位，余少洋稱其中 2 個有傢俬裝修，另 1 個屬清水房的交樓標準單位，暫時未定開放日期，揚言連裝修的示範單位，已應要求加裝露台及大門等，內籠有清楚指示，標準單位樓底高 11 呎 6 吋，亦與實物相同，揚言大致執行上不存在困難。

經紀偷步收票成為近期最敏感話題，余少洋強調，集團早已向代理簽發宣傳委託及銷售委託書，經紀有權自行為樓盤進行宣傳及銷售相關活動，重申集團無意於

未定實樓形式前，接受任何預留及收票。

樓市遭政府出招頓時急降溫，有指銀行亦同步收緊按揭，個別物業出現估價不足現象，余少洋謂，初步接觸的 4 間銀行如東亞 (00023)、滙豐、恒生 (00011) 及創興銀行，通通對維壹估足價，但條款則視乎買家的背景而定。

被問及近期股市波動會否擔心影響樓盤銷情，余少洋認為維壹屬遠期樓花，是長遠投資，短期的股市波動問題不大，不擔心對樓盤構成影響。



維壹最快周日賣

維壹個別單位售價

單位	建築面積 (方呎)	即供售價 (萬元)	即供呎價 (元)	訂價 (萬元)	每呎訂價 (元)
11A	1536	1720	11198	1911	12441
11B	895	1112	12425	1236	13810
12D	1536	1859	12103	2066	13451
16C	895	1198	13385	1331	14872
17A	1536	1790	11654	19890	12949
19B	895	11820	13207	13130	14670
22B	895	1218	13609	1353	15117
23D	1536	2035	13249	2261	14720
26C	895	13110	14648	14570	16279
26D	1536	2075	13509	2306	15013

維壹付款辦法

1	即供付款 (照訂價減 10%)	樓價 10% 簽臨時買賣合約後 5 日內支付，餘款 90% 60 日內繳清
2	建築期 A 付款 (照訂價)	樓價 15% 60 日內支付，餘款 85% 發出入伙通知書後 14 日繳清 (只提供及接受第一手以個人名義買家採用)
3	建築期 B 付款 (照訂價減 1%)	樓價 20% 90 日內支付，餘款 80% 發出入伙通知書後 14 日繳清

開價玩足 6 句鐘

英皇國際位於西環的樓盤維壹，約定昨日 11 時於銅鑼灣伊利沙伯大廈的示範單位兼售樓處公布價單，維壹單位雖然僅得 103 伙屬小型項目，但作為「九招十二式」後首個面世樓盤，傳媒自然不敢鬆懈，除電子傳媒外，幾乎大部分傳媒皆準時於 11 時半前湧到目的地開價，大批經紀亦匆匆趕到現場等「開飯」。

誰知，等了又等，英皇國際地產部副總經理余少洋依然未見現身，公關只交代余生仍在開會，會面時間要延至下午二時。之後又一改再改，其間記者不敢離開銅鑼灣區，喉銅鑼灣爽 6 個鐘，簡直叫苦連天，終可以肯定下午 5 時開價，價單比原定時間遲 6 小時始出爐。

嫻嫻來遲的余少洋，為價單運出世解畫，原因純粹乃打印機出問題，與「九招十二式」執行無關，賣樓大事，價單竟被打印機玩起，似乎有點兒戲。

申請酒牌續期啟事 文化村紅茶館

茲特通告：閣下所領地址為香港銅鑼灣利源街 138 號酒牌中心上層地下 12A 舖及 12B 舖向酒牌局申請位於香港銅鑼灣利源街 138 號酒牌中心上層地下 12A 舖及 12B 舖文化村紅茶館酒牌續期。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 號警政司市政大廈 8 字樓酒牌秘書處。

日期：二〇一〇年四月二十九日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Bridal Tea House
Notice is hereby given that Kan Chun Ting of Shop 12A & 12B, UG/F., Agieichau Centre, 138 Lee Chi Road, Agieichau, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Bridal Tea House at Shop 12A & 12B, UG/F., Agieichau Centre, 138 Lee Chi Road, Agieichau, H.K. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 29 April, 2010

申請酒牌續期啟事 印尼餐廳

現特通告：李桃珍其地址為香港銅鑼灣禮頓道 28 號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣禮頓道 28 號地下印尼餐廳的酒牌續期。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 號警政司市政大廈 8 字樓酒牌局秘書處。

日期：2010 年 4 月 29 日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Indonesian Restaurant
Notice is hereby given that Lee Thau Chen of G/F, 28 Leighton Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Indonesian Restaurant at G/F, 28 Leighton Road, Causeway Bay, H.K. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 29-4-2010

申請酒牌續期啟事 RACKS MDB

「現特通告：譚國英其地址為香港中環 2-8 號威靈頓街威靈頓廣場 7 樓酒牌局申請位於香港中環 2-8 號威靈頓街威靈頓廣場 7 樓 RACKS MDB 酒牌續期，對加註事項為：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，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號警政司市政大廈 8 字樓酒牌局秘書處。」

日期：二〇一〇年四月二十九日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

RACKS MDB
Notice is hereby given that Tam Kwok Tieng of 7/F., Wellington Plaza, 2-8, Wellington St., Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of RACKS MDB at 7/F., Wellington Plaza, 2-8, Wellington St., Central, Hong Kong with endorsement of bar. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 29 April, 2010

發展商稱跟足新例

維壹為「九招十二式」後首個登場樓盤，發展商聲稱雖然條例未落實執行，英皇願意全部跟足，是否跟到足暫時仍屬未知之數，因為維壹仍未正式開賣，於銅鑼灣伊利沙伯大廈商場搭建的 3 個示範單位又未正式開放，據發展商表示及初步所見，9 招包含的 5 至 9 項 (見表) 則做到足，即開賣前 3 日派價單，價單包含規定最少 7 日前派樓書，樓盤有清晰提供地址，以及同步於網頁內上載售樓說明及所有價單。

至於主要針對示範單位的 12 式，維壹示範單位仍未開放予傳媒參觀，大部分仍有待跟進，初步所見，有裝修傢俬的示範單位，已應當局要求加裝大門及露台，發展商已表明容許參觀人士度尺及拍照，維壹初步共有 7 項依足新規則。

內資勢成本港樓市新動力

受低息兼人民幣升值刺激，內地資金不斷湧港，地產界人士認為，內地資金將會成為本港樓市的新動力，估計未來 3 至 4 年內，本港逾 1 億元的大手成交，內資會佔最少三分一的比重。

第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售主管 (港澳區) 袁志光表示，數年前樓市由外資基金主導，但近年發現不少本地投資者與內地買家參與。內地客的置業模式亦由投資移民主導，變成以億元做單位的大手掃貨，他相信未來 3 至 4 年內，本港的逾 1 億元大手成交，內資比例最少佔三分之一。有見及此，該公司今年首季已增聘投資部人手，由 40 人增至 49 人，大部分為內地來港的

留學高材生。

一太投資部佣金料倍升

提到外圍市況轉弱和內地調控樓市，投資部董事馮樂成說，利率持續低企，本港樓市成為亞太區資金避風港，而內地調控樓市，反而利好內資流入本港，所以他相信今年底前本港樓市仍然向好。此外，受惠樓市熾熱氣氛，該公司投資部今年首季佣金收入 1.2 億元，超出去年全年總數，估計今年投資部的佣金收入達 2 億元，按年升 1 倍。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，內地客對本港豪宅市場愈趨重要。據該行數字，內地買家佔整體豪宅市場

炒家短炒離場

樓市降溫，陸續有炒家先行「止賺」離場，今年底入伙的新濶灣，灣灣，以及紅磡黃埔新村均出現短炒離場個案。中原地產高級分區營業經理呂燕萍表示，譽、港灣 8 座中層 D 室，面積 691 方呎，兩房兩廁，剛以 465 萬元換出，呎價 6729 元，炒家持貨 1 年，帳面賺 42.25 萬元。

世紀 21 東方物業代理營業經理姚錦凌表示，樓市成交量開始放緩，黃埔新村剛錄一宗短炒獲利離場個案，單位為安貴樓低層 06 室，面積 520 方呎，成交價 248 萬元，平均呎價 4769 元，原業主於今年 2 月以 218 萬元購入單位，帳面獲利 30 萬元，單位升值 13.7%。

另外，中原地產助理分區營業經理許永生表示，長沙灣泓景臺 5 座高層 C 室，面積 910 方呎，三房連套房間隔，連租約以 591.8 萬元沽出，平均呎價 6503 元，買家為換樓客，原業主於 2009 年以 480 萬元購入上址，持貨僅 1 年，帳面大幅獲利 111.8 萬元離場，單位升值 23.3%。

的比例達 18.1%，反觀他們佔整體二手住宅市場的比例只有 5.6%。正因為此，他認為內地客增加，不是整體樓價上升的主因，內地買家減少，亦不會打亂本地整體樓市。

回顧 2009 年，價值 1200 萬元或以上的豪宅買家，內地買家佔 18.1%，按年大升 6.9 個百分點。黃良昇認為，08 年 9 月發生金融海嘯，香港樓價急挫 30%，豪宅跌價達 40 至 50%，吸引大量內地買家趁低吸納，形成一個分水嶺。

整體私人住宅買賣中，內地買家比例同樣按年穩步上升，但比例仍然偏低，由 04 年的 2.5%，逐步增加至 09 年的 5.6%。



陳淑衛 (中) 說，大埔超級城舉辦的購物團，來自廣東省的周邊縣市

新地辦內地客購物團

見「五·一」黃金周將至，商場各出奇謀吸引內地豪客。新地旗下 11 個商場趁五一假期會舉辦 10 至 15 團「點對點」購物團，以 40 人為一團，當中新太陽廣場招待的 2 至 3 團「翡翠玉石購物團」，以內地富豪為目標，料人均消費達 8000 至 12000 元，較內地客平日消費額激增 77% 至 1 倍。估計人均消費約 3000 至 3500 元，較平日上升 15%，料可以帶來 70 萬元營業額。