

上環西環南區廣泛設高限

發展商重建規模縮水

恒地：天匯已補交文件

受外圍急挫影響，港股走勢亦跟隨下跌，恒基地產(00012)副主席兼香港小輪(00050)主席林高演表示，外圍仍有眾多不明朗因素，如歐洲多個國家的經濟危機以及歐元波動，加上內地收緊銀根，而本港亦恐防有經濟環境出現過熱情況，認為投資者未來數月內均應注重保本。

對於地政總署第五度去信恒地，要求就其西半山「天匯」延遲交易的資料作補充，林高演指已經補交補充文件予政府，不過未有透露地政總署所要求的補充資料內容，但強調僅屬小事，並重申延遲交易的天匯單位，最後限期為下月16日，屆時則視乎買家的個別決定及安排。

名家匯再有買家撤交易

至於恒地旗下另一新盤「名家匯」再有買家取消交易，林高演表示，有關個案並非「撻訂」，只因早前未獲發預售樓花同意書，令部分買家出現取消合約的情況，林高演認為，該盤的預售樓花同意書已剛剛獲批，歡迎有興趣買家可再購入。

另外，行政長官曾蔭權表示，政府未來幾個月將就協助市民置業諮詢市場，林高演相信，要幫助市民置業有很多方法，社會上有着不同的需求，認為政府可從不同的方式去研究資助市民置業上屬好事，並期望社會能夠達到共識去運用社會資源。

大受影響

城規會再度就多個區域加設高度限制。據文件顯示，最新波及地區泛圍廣泛，包括香港仔、鴨洲、西營盤及上環一帶，當中較矚目地段為前黃竹坑邨土地，高度限制為155米(主水平基準以上，下同)；而不少財團已「插旗」的西營盤和上環舊樓亦受影響，其重建規模勢必「大縮水」。

本報記者 林惠芳

規畫剛公布4份分區計劃大綱草圖，據資料顯示，香港仔及鴨洲沿海旁多幅土地已設置高度限制，由85米至110米不等；其餘靠近市中心的地段，高限由120至170米不等，當中以前黃竹坑邨地皮較為矚目，高限為155米，地盤屬「住宅(甲類)」用途。城規會同時就區內多幅地皮改劃用途，並訂明其高度限制，包括恒地(00012)位於鴨洲大街的項目，高限為85米，地盤由「商業/住宅」改為「住宅(甲類)2」用地；而信置(00083)牽頭的惠福道地盤，高限為120米，該盤早前已獲批准6幢28層住宅，另設3層平台及6層地庫停車場，提供411伙，所以不受新修訂影響。

西環大樓限高110米

同時，不少財團早已「插旗」的西營盤與上環，區內廣泛地加設高限，令不少重建項目規模「大縮水」。資料顯示，恒地(00012)持有大部分業權的西環大樓，

被設高限110米，地盤由「商業/住宅」改劃為「住宅(甲類)7」地帶；系內鄰近西營盤站的英華臺7至9號亦受波及，高限為120米。雖然有重建項目受到影響，但亦有發展商幸運地「走甩」，包括英皇(00163)持有的干諾道西179至180號長嘉工業大廈，雖然被設100米高限，但項目早前已獲屋宇署批則，重建1幢41層高的商住物業，總樓面18萬餘方呎；而嘉里(00683)位於威利麻街、李陞街及皇后大道西的項目，高限為110米，項目同樣已獲批則，重建1幢40層高商住連會所項目，總樓面15萬餘方呎。由老牌發展商滿年業收購的興漢道18至27號項目，高限120米，項目已獲批准重建2幢樓高33層住宅，總樓面約17萬方呎。

除了私人重建項目外，中區警署建築群亦加入了60至80米高限，上環荷李活道警察宿舍則引入75米高限。位於中環中心後的多條街道，包括威靈頓街和荷李活道等，則由「商業/住宅」改為純商業用地。



前黃竹坑邨地皮被設155米高度限制

有地產人士指，政府日益關注屏風樓問題，全港各區陸續增設高度限制，不少發展商為免項目樓面「大縮水」，近年紛紛為旗下樓盤加速申請建築圖則。

保存山脊線景觀

屯門掃管笏方面，區內小欖2幅「政府、機構或社區」用地，改劃為「住宅(丙類)」用途，地皮分別位於冠峰臺旁、以及帝濤灣以西，其周邊同時被劃作

「綠化地帶」，市場估計2幅地皮很大機會被納入勾地表內，而「住宅(丙類)1」用地只准發展3層高洋房。

城規會表示，今次就西營盤及上環一帶建築物高度，採納了梯級狀概念，令建築物高度漸次由海旁向內陸逐漸上升，保存山脊線的景觀。而香港仔及鴨洲區之修訂，旨在回應公眾對改善生活環境的期望，區內建築物高度限制的目的是由內陸至海旁地區營造梯級式輪廓。

貝沙灣減價7%沽貨

樓市氣氛逆轉，二手業主陸續減價止賺離場。利嘉閣地產助理區域經理楊振東透露，薄扶林貝沙灣4期2座中層A室，面積1705方呎，連一個車位，原業主最初叫價2500萬元，但有感市場交投減慢，遂減價7%以2330萬元沽出，成交呎價約13666元。

據了解，原業主於2004年中斥資1185萬元購得物業，如今單位轉手，帳面大幅獲利1145萬元離場，折算賺幅近1倍。貝沙灣5月至今累錄3宗二手買賣，成交呎價維持約1.3萬元水平；項目現有約300個買賣放盤待沽，一般分層單位開價由每方呎1萬至1.7萬元不等。

另外，美聯物業助理區域經理馬立成表示，一名持有2伙將軍澳領都單位的業主，剛成功減持其中一個單位，賣方與買家幾經議價後，最終由叫價460萬元減至435萬元成交。剛獲承接之成交單位為5座高層RC室，單位面積967平方呎，屬三房連多用途房設計，望東南山景，成交價435萬元，平均呎價4498元，屬市場合理價。買家為一名外區換樓客。原業主於09年7月以416.9萬元購入單位，是次成交帳面獲利約18.1萬元，物業升值約4.3%。

黎汝遠短炒御景峰賺41萬

中原地產上水名都分行分行經理麥家寶表示，上水御景峰中低層H室，面積894方呎，擁3房連套房間隔，享開揚高爾夫球場景觀，日前以380萬元獲用家承接。據了解，原業主為資深投資者黎汝遠，他看準時機於去年5月以338.93萬元一手向發展商購入上址，持貨1年，帳面獲利41.07萬元，單位升值12.1%。

麥家寶說，本月上水區二手交投表現平穩，其中御景峰於4月份錄約7宗成交，交投暢旺，平均呎價4300元。受近日區內有地皮被勾出帶動，預料平均呎價於未來將會微升，投資者亦會把握機會入市。

東涌映灣園對開地皮被勾出



政府及多個部門連環出招規管發展商銷售新盤，加上未來3個月將會有4幅土地接觸拍賣，令個別地皮吸引力被削弱。中原測量師指出，東涌55b區住宅地皮將於下周二拍賣，該行決定將地皮估值由56.4億元調低至50.4億元，估值下降10.6%，每呎樓面地價約3500元，較底價高75%。

中原測量師行董事張競達表示，政府及多個部門連環出招規管發展商一手項目銷售方法，加上未來三個月，將有4幅土地可供拍賣，無疑減低了發展商對求地上的進取態度。至於東涌區內二手市場，亦未見因是次賣地，造價錄得大幅飆升，亦間接影響了發展商對地皮前景的樂觀性，故決定將該地皮估值調低

東涌55B區映灣園旁地皮(橙色位置)，下周二拍賣

住宅樓價升穿98年高位

儘管政府4月下旬出招壓抑樓市炒風，惟二手樓價依然急升。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數於12年來首度升破80點。

截至5月2日，指數報80.68點，較上周公布的

78.77點上升2.43%，創98年1月4日錄得80.71點後逾12年新高。

黃良昇指出，4月21日政府宣布推出「九招十二式」，並沒有顯著拖累二手樓價，因為措施主要針對一手售樓活動，對目前二手樓市影響不大。而上周市建局推出八招，亦只是針對一手市場的措施。但是，歐洲債務問題令本環球金融市場變得相當波動，會影響本地樓市，料CCL將在80點水平反覆波動。

10.6%，至50.4億元，每呎樓面地價約3500元，較底價高出75%。

不過，美聯測量師行董事林子彬指出，東涌區受惠於港珠澳大橋效應，區內樓市潛力不俗，地皮估值維持約47.5億元，較勾地價高約65%。港珠澳大橋的興建，正好配合是次地皮物業的發售。事實上，今次的地皮鄰近映灣園，並享有海景，故預期發展商亦會興建部分洋房單位，但會以分層物業單位為主，以區內物業的需求來說，預料3房單位的比例會較高。

東涌地皮地盤面積約282017方呎，指定作非工業(不包括倉庫、寫字樓、酒店及加油站)用途，以5.1倍地積比率計算，住宅部分可建樓面約為141萬方呎，非住宅部分可建樓面約28202方呎，總樓面約143.8萬方呎，地皮可享海景，勾地底價為28.76億元。

另外，就政府出招規管樓花銷售，地產建設商會已去信政府，意味為銷售指引作出定案。



中原城市領先指數於12年來首次升破80點

二手預約睇樓量回落15%

政府連番出招，加上股市大幅波動，拖累二手買家入市意欲。中原地產資料，本周六、日十大屋苑預約睇樓量約1155組，較上周回落15%。隨著睇樓量及交投量減少，中原地產住宅部董事總經理陳永傑預計，本港樓價會跟隨下調，下降幅度約3至5%。

港島區方面，中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，受政策及股市影響，太古城交投略為放緩，本月至今暫錄約14宗成交，平均呎價8260元水平，屋苑本周睇樓量維持約80組，與上周相若，平均呎價卻回落1.8%至8400元。同時，康怡花園周末預約睇樓量顯著回落27%。

九龍區方面，中原地產高級分行經理王子健表示，區內交投平穩，本月首6天暫錄約6宗成交。至於睇樓量方面，近日股票

市場波動，不少買家均持觀望心態，令黃埔花園本周末僅錄得180組睇樓客，比上周末大幅下調14.3%，買家入市態度依然審慎，屋苑平均呎價也輕微下跌至6300元。

新界區方面，中原地產高級分區經理黎宗文表示，沙田第一城本周末預約睇樓量比上星期下跌10%，錄202組。天水圍嘉湖山莊方面，睇樓量明顯減少10%至180組，現時大部分業主降價幅度與買家期望存距離，令成交拉鋸。

另外，美聯物業董事布少明表示，受到股市大幅波動，恒指更跌穿2萬點，加上政府在房策上連番出招等雙管齊下，二手市場氣氛亦受到影響，故準買家入市態度更趨審慎，導致周末屋苑預約睇樓量進一步出現調整。

二手居屋上月註冊升7%

樓價急升，二手屋苑樓價今年來累升近7%，部分客源轉投居屋尋寶，令4月份二手居屋註冊量錄907宗，按月上升7%。

香港置業行政總裁李志成表示，樓市成為近日市民關注的焦點，其中指標中小型屋苑樓價拾級而上，並較去年底累升6.9%，遂令部分心急上車的用家轉投居屋市場，帶旺二手居屋市場交投。據土地註冊處資料顯示，上月錄得907

宗二手居屋註冊，較3月份的851宗上升7%，惟二手居屋註冊升幅未及整體二手市場按月上升16%。

香港置業資料研究部指出，因上月二手居屋註冊升幅未及大市之故，導致上月二手居屋註冊量佔整體二手市場8.8%，較3月的9.5%回落0.7個百分點，此比率徘徊於8%至10%已達18個月，料比率於本年度將徘徊於此水平。

股票名稱：SST 天海、ST 天海B 編號：臨2010-017
股票代碼：600751、900938

股票名稱：SST 天海、ST 天海B 編號：臨2010-018
股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司 第六屆第二十五次董事會決議公告暨關於召開公司2009年度股東大會會議通知

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

本公司第六屆第二十五次董事會會議於2010年5月7日在公司會議室以現場結合通訊方式召開，李維剛董事長主持了本次會議。公司全部十名董事參加會議並行使了表決權，表決結果為十名董事對擁有表決權的所有議案全部同意。全體董事和董事會秘書列席本次會議。本次會議審議通過的決議內容如下：

- 一、審議通過了2010年度日常關聯交易議案
- 二、審議通過了關於召開公司2009年度股東大會事宜
- 三、審議通過了關於召開公司2010年度股東大會事宜
- 四、審議通過了關於召開公司2010年度股東大會事宜
- 五、審議通過了關於召開公司2010年度股東大會事宜
- 六、審議通過了關於召開公司2010年度股東大會事宜

天津市海運股份有限公司 董事會 2010年5月8日

授權委託書 茲授權 先生/女士代表本公司(本人)參加天津市海運股份有限公司2009年度股東大會，並代行行使表決權，其行使表決權的後果均由本公司(本人)承擔。

委託人(簽名)： 身份證號碼： 持有股數 股東代碼： 受委託人(簽名)： 身份證號碼： 委託日期： 天津市海運股份有限公司 2010年5月8日

申請酒牌轉讓啟事 金御海鮮酒家

吳特通告：茲將本酒家地址為香港皇后大道西580號新景樓8字樓C座現向酒牌局申請把位於九龍九龍城紅磡德民街1-15號(即新景樓)1樓A8-E26號新金御海鮮酒家的酒牌轉讓給陸國雄其地址為新界將軍澳欣明苑苑欣閣2503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：2010年5月8日

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Majesty Seafood Restaurant

Notice is hereby given that of Siu Ching Pan of Flat C, 8/F, Sun King House, 580 Queen's Road West, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Majesty Seafood Restaurant at A8-E26, 1/F, Planet Square, 1-15 Tak Man Street, Hung Hom, Kowloon City, Kowloon to Luk Kwok Hung of Rm 3, 25/F, Yan Kuk House, Yan Ming Court, Tseung Kwan O, N.T. 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, 333 K1 Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 8 May, 2010

美聯私家偵探社

本社由資深前警務人員創辦於1982年採用最新高科技之儀器進行辦理案件

自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626

攝分套大兒職探註
影屏套陸女員測冊
跟蹤証外活工偷保
踪婚探過動傷聽密
(28年經驗 信譽保證)

旺角龍匯道789號舖保房大層1109室(太子地庫)