

恒地尚賢金國攬商務客

富匯半島洋房擬提價5至7%

左右逢源

▼高賢居外觀



▲左起：胡栢榮、張偉文及林松偉對今年豪宅走勢樂觀，估計豪宅價格再升15%

內地客料吸豪宅新盤30%

隨着內地經濟起飛，內地客對本港豪宅更趨若驚，尤其豪宅新盤更不愁出路。利嘉閣地產預期，今年本港可供發售的豪宅約4759伙，該批單位勢必繼續受內地豪宅客追捧，估計佔30%單位會由內地客吸納。

利嘉閣地產高級營業董事胡栢榮指出，即使去年政府連番出招壓市，但豪宅表現仍然突出，去年價值逾1000萬元以上的豪宅買賣登記錄9053宗，金額約2074.5億元，分別按年增加33%及37%，升幅跑贏大市。

利嘉閣地產營業董事林松偉表示，豪宅市場去年表現突出，預料今年發展商亦會積極推盤，今年全港共有39個豪宅項目可供發售，合共4759伙，倘悉數登場，推盤量將會超越01年高位，創下近過去11年新高。

以地區劃分，新界區有16個項目可供推售，涉及1877伙，佔整體比例39.4%，當中以大埔白石角填海區1A、B及C期(1235伙)較矚目；九龍區有4個項目，合共1855伙，以大角咀海濱道及欣翔街交界項目(740伙)及大角咀海輝道項目(663伙)規模較大；港島區則有19個項目，涉及1027伙，以香港仔惠福道項目(411伙)最具規模。值得一提的是，今年可發售洋房只有69個，按年銳減86%，預料在供少求多下，洋房銷情看高一線。

利嘉閣地產董事兼至尊豪宅主席張偉文說，受到政府增加豪宅買賣印花稅，禁止一手樓按揭及徵收額外印花稅影響，炒家被迫離場，估計今年一、二手豪宅買賣量值分別約8000宗及1950億元水平，按年跌幅分別12%及6%。樓價方面，在內地資金追捧下，豪宅造價可望上升，估計全年漲幅將達15%，租金則升10%。

二手公屋價量同締新高

2010年樓市旺爆，樓價大漲帶動二手公屋也當炒，交投更創紀錄，綜合土地註冊處最新資料所得，去歲全港累錄584宗公屋二手買賣登記，涉資6.23億元，較2009年大增53%及1.08倍，兼創歷史新高。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，今年新界區二手公屋單位最受市場歡迎，10大活躍成交租置屋邨當中，有6個位於新界區，其中上水天平邨更累積63宗買賣登記，成為去年買賣交投最旺的租置屋邨；至於粉嶺華明邨及黃大仙鳳德邨，則分別以43宗及31宗買賣登記，在成交量上分佔次、季兩席。

基層物業積極追逐公屋物業，令物業造價水漲船高，當中位處市區、而且配套較完善的公屋物業價值更趨漸現，造價甚至媲美私宅，價值100萬元以上的公屋成交俯拾皆是，期內錄得319宗價值逾百萬元成交，較09年76宗激增3.2倍，買賣宗數佔整體成交比例亦由09年的19.9%，大增34.7個百分點至今年的54.6%。去年更出現5宗價值200萬以上的公屋登記，反映公屋造價節節上升的事實。

另外，期內公屋交投暢旺，有投資者親準時機炒賣公屋物業，成功獲利離場。數據顯示，去年全港錄得8宗二手公屋換貨登記，較09年的6宗多出2宗，當中8宗轉手帳面上均錄得賺幅。

尚乘料住宅按揭息現水平徘徊

尚乘集團董事兼行政總裁曾慶麟分析今年樓市形勢，預料住宅按揭利率將在現水平徘徊，主因目前市場資金充裕，在按揭市場競爭激烈下難以把成本轉嫁客戶。

曾慶麟指出，樓按的息率會否上升，要視乎銀行資金的供應量和成本，除非未來有大量資金流入或流出本港，否則息率難有轉勢。同時更估計今年將有更多資金流入樓市以作保值之用，因此按揭市場表現審慎樂觀。

雖然政府在去年積極推出調控樓市措施，但在低息的環境下，對用家置業的影響亦不大，在此基礎之下，他預期今年樓宇按揭的交易宗數和金額均會持續增長。而尚乘去年在樓宇按揭的收益，亦超額完成目標。

尚乘集團主要提供樓宇按揭、風險管理、財富策劃及市場推廣的業務，曾慶麟表示，集團去年盈利雙位數增長，今年將增加股票證券及資產管理業務，並計劃今年內增加100人手。同時將大力發展內地網絡，目前已在5個一線的內地城市，包括北京、上海、深圳和廣州，增加至10個城市。

踏入新一年新盤再逐鹿中原，恒地(00012)旗下兩個單幢盤上環尚賢居及灣仔金國中心重建項目，鎖定首季雙龍出海，前者早前預告參考呎價逾2萬元，後者鎖定商務及長線投資客，該區缺乏類同物業，初步難敲定參考價；積極推新盤之餘，亦不忙催谷貨尾，大埔富匯半島引入18個月7.5厘租金回報保證，亦計劃個別銷情較佳之戶型提價5至7%。

本報記者 梁穎賢

發展積極籌備開盤迎接新一年，恒地營業部總經理林達民表示，集團仍未敲定今年賣樓時間表，初步暫知上環士丹頓街尚賢居及灣仔金國中心重建項目，兩盤皆為商業區住宅故推售時間相當接近，同時安排第一季推售，不排除有機會雙龍出海。

士丹頓街尚賢居總共136伙，單位間格由488方呎的1房至1056方呎的3房單位，另頂層設2伙特色單位，面積分別為1793及1954方呎。該盤曾於2006年11月份開售，其中3伙以呎價1萬元售出，由於當年開賣屬遠期樓花，買家選擇建築期即入伙時成交，輾轉至今4年尚未入伙，該3個單位買家帳面每呎已爆升1倍，絕對稱得上富貴逼人來。

富匯半島保證7.5厘回報

至於金國中心重建項目，林達民稱該盤更是鄰近會展中心，商務客是該盤的重點吸納對象，另長線收租客戶亦是目標之一，該盤主攻細戶型，鄰近缺乏參考對象，暫未擬定參考呎價，開賣才敲定。

今年主攻新盤之餘，催谷貨尾亦絕不手軟，旗下大埔豪宅比華利山別墅1期及3期富匯半島，去年售近80伙，平均呎價約8000元，套現22億元，內地及海外買



▲林達民稱富匯半島個別屋型短期內或提價5至7%

家約佔30%，尚餘不少於200幢洋房可供發售，其中3期佔約100多座，因應不少內地及本地投資者購入單位收租，富匯半島遂引入18個月每年5厘租金回報保證計劃，18個月回報總共7.5厘，買家只需照訂價加0.5%購入單位後，恒地會負責將單位出租，無論成功租出與否，集團會負責該筆回報保證，預計呎租可達25元，較現時該屋苑回報一般3厘要高。

鑑於金管局去年收緊豪宅按揭，集團相應提高二按成數，旨在減輕買家的首期負擔，由原先20%增至25%，首兩年息率為P(最優惠利率5厘)減2厘，第3年開始P。

他續說，該盤售出單位中，以D型的3000方呎及C型的4000方呎最受追捧，擬定短期內調高售價，加

幅約5至7%以內。該盤短期內重新展開推廣，落實再探本搭建全新裝修示範單位，全屋傢俬將採用名牌設計，估計單是傢俬費用高達200萬元。

逸林首府別墅索價5500萬

其他新盤方面，新地(00016)旗下元朗逸林首府最後兩座別墅，委託中原獨家代理，分別為逸林徑38號屋及8號屋，前者為屋苑的巨無霸別墅，達5493方呎另加5900呎花園及泳池，售價5500萬元，呎價約1萬元；至於8號屋面積2096方呎另加1237呎花園，售價1700萬元，呎價8111元。

新地又加推牛池灣峻弦1座30樓A室，面積2123方呎，售價2650萬元，呎價1.25萬元。

恒地4新盤涉1302伙

恒地(00012)一如以往，保持慢工出細貨的原則，過去多年未見大量推盤，今年估計約有4個樓盤推出，除首季雙龍出海的灣仔金國中心及上環尚賢居外，粉嶺馬會道項目16幢洋房，以及西沙落禾沙項目亦有機會今年亮相，涉及單位總數約1302伙。

眾多新盤當中，西沙落禾沙項目僅是1期已達1000伙，倘能如期今年推，勢成集團今年重頭戲，預計呎價

將參考鄰近的信置(00083)烏溪沙站上蓋銀湖·天峰，該盤目前分層單位平均呎價約6000至7000元(特色單位另計)，以恒地近年採借售求價先求量的政策，預計西沙項目開價勢必貴盡全區。

另外，恒地去年推售新盤不多，主要有南區赫蘭道、大埔富匯半島及油麻地翠匯軒，累售逾140伙套現近40億元。

合和翻新租金雙位數升幅

為迎合市場需求，合和實業(00054)旗下灣仔合和中心剛完成首階段翻新工程，涉資1.4億元，隨着該廈引進多

項增值設施，項目寫字樓出租率已攀至91%，租金於過去半年更呈現雙位數字升幅。據悉，發展商計劃再斥資約1億

元進行第二階段增值工程，冀今年租金再升10%，商舖租金升幅看高一線。

合和地舖呎租見100元

合和實業旗下合和資產管理董事梁世表示，合和中心剛完成翻新工程，包括為大廈單位內部引進多項甲廈配套設施、大堂翻新、停車場翻新及引入電動車充電服務、以及戶外園林水景花園等，隨着多項新設施落成，該廈租金於過去半年有雙位數字升幅，出租率則升至91%，較2009至2010年度的87%跳升4個百分點，現時寫字樓呎租介乎30至40元。合和中心商舖方面，他指出，該廈地舖呎租由80至100元，3樓以上商舖呎租介乎50至60元。

為該廈增值，將陸續展開外牆、觀光升降機、停車場以及旋轉餐廳等翻新工程，預計耗資約1億元，隨着多項配套提升及經濟向好，冀未來一年項目寫字樓出租率增至95%，租金升幅達10%，而商舖租金升幅更看高一線。被問到港鐵(00066)宣布沙中線將於灣仔北車站，梁世認為，此一安排對灣仔整體寫字樓租賃有利，且不擔心

會令灣仔南區寫字樓租務受壓，更預期未來3至5年灣仔與中環區商廈租金進一步拉近，灣仔寫字樓呎租可望有20至30%升幅。此外，他又表示，合和夥拍信置(00083)的灣仔利東街重建項目預計於2014年落成，屆時會有全天候空調行人隧道，把利東街項目與合和中心及灣仔港鐵站接駁，而利東街項目的零售樓面約8萬方呎，分佈於地庫、地下及1樓，最快今年開始展開招商部署，明年至2013年預租。

寧晉中心售罄料套1.1億

另外，美聯工商舖行政總裁黃子華稱，獲億京發展委託代理一籃子商廈單位，當中觀塘成業街7號寧晉中心，合共約8伙，分別位於高、中及低層，面積由2502至2714方呎，意向呎價由4840元起，合共逾2萬方呎樓面。億京發展及策劃項目策劃經理黎裕宗稱，寧晉中心於農曆新年後有3%加價空間，該批單位售罄料套現約1.1億元，旗下觀塘敬業街55號商廈重建項目，剛入紙申請預售樓花同意書，希望今年中推售。



▲梁世表示，合和中心租戶比例以政府部門較多，佔13.8%

金朝陽統一麥連街20號業權

積極於私人市場併購的金朝陽(00878)收購行動再下一城，公布收購北角麥連街14至20號的100%業權，並於去年12月31日簽訂收購協議，完成統一該項目之收購程序，預計項目落成後市價可逾12億元。

上述項目地盤面積約5298平方呎，現為4幢樓高3層的商住物業，建有12伙住宅單位及4個地舖。該地盤已准建1幢351個酒店

房間項目，可建樓面積達約7.4萬平方呎，項目貼近北角的核心商貿區域，估計物業落成後市價可達12億元以上。

另外，由盧姓資深投資者持有的九龍城福佬村道57號，透過韋堅信測量師行招標出售，1月28日截標，業主意向價4200萬元。韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，是項標售物業為一幢樓高4層的商住物業，地盤總面積約1312平方呎，該地段現規劃為住宅(甲類)2用途。物業將以現狀連租約出售，業主意向價約4200萬元。

許偉國指出，現時發展商仍積極在區區吸納土地，惟優質地盤供應有限。事實上，是項標售物業除坐擁優越地理條件外，其併購發展潛力極高，買家購入後可考慮併購福佬村道55號以擴大可建樓面面積，策劃重建單幢式精品住宅以提升整體物業價值。由於九龍城區正逐步轉型，預料日後物業重建的潛在投資回報甚高，將吸引長線投資者入標競投。

►福佬村道招標物業外觀



申請酒牌轉讓及續期啟事
花水日本料理
「現持通告：王國雄地址為九龍尖沙咀金巴利道28號酒樓酒牌向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金巴利道28號酒樓酒牌6字牌801號及609號酒牌花水日本料理酒牌轉讓給黃德榮其地址為九龍尖沙咀金巴利道28號酒樓酒店及酒牌，此註冊事項為酒牌轉讓。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，寄交九龍深水埗警署街333號北河街市政大廈4樓酒牌局收。」
日期：二零一一年一月六日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Hamamizuki Japanese Restaurant
"Notice is hereby given that Wong, Fung Mei of The Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsimshatsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Hamamizuki Japanese Restaurant at Shop 601 & 609, Level 6, The Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsimshatsui, Kowloon to Wong, Ying Teng The Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsimshatsui, Kowloon with endorsement of bar/dancing/food. 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, 4/F, Pui Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice."
Date: 6 January 2011

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
全港最權威之偵探服務
創辦於1976年
服務至今逾30年
經驗豐富
專業可靠
誠信第一
服務至上
地址：九龍旺角彌敦道747號維多利亞中心5樓505室
電話：2381 8008 (24小時熱線)
商業部：2578 3600 (週一至週五)

離職啟事
本公司前臨時員工黃錦輝先生，又名黃華先生，已於2010年12月22日離職，並於同時解除其公司之一切職務。日後黃錦輝先生的一切言行及其從事之業務均一概與本公司及本公司代理之報章及雜誌無關。特此聲明，敬希垂注。
新中國報導社
二零一一年一月六日

申請酒牌啟事
龍鳳餃子館
現特通告：何靜其地址為香港灣仔謝斐道243號富裕樓地下G/F，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道243號富裕樓地下G/F龍鳳餃子館的酒牌。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：2011年1月6日

商業
超
高
價
收
35打連連全
紅酒等
電話：6704 7270