

新地星堤譽都月內齊銷

長實洪水橋尚城響頭炮隨時登場

發動攻勢

春節假期進入尾聲，發展商紛紛發動推盤攻勢。今年攻力相當猛的新地(00016)，月內連番發動「兔年雙響炮」，屯門掃管笏星堤及筲箕灣i·UniQ譽都月內左右開弓，前者今日公布推盤部署，後者市傳下周與代理會晤商討開賣細節。另長實(00001)洪水橋尚城為集團響頭炮，月內隨時登場。

本報記者 梁穎賢

新

地今年賣樓最積極，先後推出壽臣山 Shousun Peak 及洪水橋泉薈，二月份續有新盤接力，已取得售樓紙的星堤，今日開記交代開賣部署，批准售單位照舊以複式戶的星堤打頭陣，涉約53伙，面積約2000至2500呎，意向呎價約1.3萬元，入場費約2600萬元，標準戶意向呎價約1萬元。

星堤今公布開賣詳情

新地今日交代星堤開賣部署後，再陸續與代理進行誓師大會，最快下周開賣。

同系的筲箕灣i·UniQ譽都部署月內與星堤左右開弓。據市場表示，該盤將於下周披露樓盤資料予經紀作推銷準備，市場預計該盤意向呎價約1.5萬至1.6萬元，入場呎價有機會1.2萬至1.3萬元，入場費有機會低於500萬元。該盤屬遠期樓花，總共117伙，鎖定銷售對象為單身優皮一族，超過70%單位屬398至500呎的1房細戶。

另同系洪水橋泉薈銷售理想，新地物業代理執行董事周國賢表示，該盤上月開賣至今累沽近150伙，佔總數的87%，平均呎價約4800至4900元，尚餘單位主要為特色戶，傾向保留至現樓發售，倘有買家洽洽亦會出售。

除新地賣樓連珠炮發外，今年眾多新盤排隊搶灘的長實也有新盤應戰，長實執行董事趙國雄表示，按照年初的推盤時間表，洪水橋尚城繼續為集團打響頭炮，待批售樓花同意書取得後，連隨上馬開賣，示範單位已



譚錫湛表示，星堤今天公布開賣詳情。資料圖片

搭建完成，稍後再與代理會晤。

尚城呎價平均6000元

長實地產投資董事郭子威表示，尚城建有734伙，包括697伙分層及37座洋房，首批強攻3及4房單位，鎖定換樓客為主要目標，兩房單位佔約40%，市場估計項目意向呎價將參考泉薈，平均約5000至6000元。早前有消息披露，4房大單位售價約700萬元。

此外，恒地上環尚賢居及灣仔金鐘中心重建項目籌備多時，兩盤推售時間或有機月內與新地兩盤短兵相接。恒地營業部總經理林達民表示，該集團於新春期間引入的置業優惠錄得交投，上水御景峰行政樓層單位1700呎，呎價超過6000元；另春節期間同系油麻地翠薈及油塘嘉賢居俱有交投，不過只屬分層單位，不適用於置業優惠。

星堤小檔案

地址	屯門掃管笏管翠路1號
單位伙數	459
單位面積	700至3,400方呎
單位類型	1房至4房、複式戶、特色戶及洋房別墅
示範單位	設於九龍站環球貿易廣場
開售時間	最快下周
意向呎價標準戶	約1萬元
複式戶	約1.3萬元

太古廣場寫字樓呎租逾百元



白德利表示，太古廣場1及2期的寫字樓出租率100%，平均呎租逾100元。

受惠於企業積極拓展業務，本港寫字樓租金持續反彈。太古地產旗下太古廣場寫字樓，現時出租率達100%，平均呎租逾100元，直逼中區甲級商廈水平。該公司預期，今年旗下商用物業租金升勢將會持續。

太古(00019)旗下太古地產常務總裁(香港)白德利表示，旗下太古廣場1及2期的寫字樓已全數出租，平均呎租逾100元。而太古廣場的出租率亦達100%，當中連卡佛的傢俬部租約1年後屆滿，現時已經接獲數名商戶洽租。被問到太古廣場及寫字樓今年的租金升幅，他說，受惠於強勁市道，今年旗下商用物業租金有望持續增長，惟拒絕作出預測。

提到政府去年底「重捶」壓抑樓市炒風，白德利表示，受到措施影響，樓市的確出現短暫停滯，但公司旗下住宅以半山豪宅主導，市場對豪宅有一定需求，所以受到新措施的影響不大。

被問到太古地產分拆上市的計劃，他指出，該項屬於正面的計劃，惟現階段未有新進展可以透露。

50屋苑上周成交跌73%

受農曆新年傳統淡季影響，二手住宅買賣幾乎陷入停頓。綜合利嘉閣地產數據，全港50屋苑上周僅錄154宗買賣，按周急跌逾73%，雖然成交量已連跌3周，但較去年(137宗)及前年(112宗)的農曆新年仍高。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區分析，港島、九龍及新界三區上周的二手交投全線下跌，當中港島區盤源短缺，叫價高企，加上業主外遊，導致區內9個屋苑上周僅錄23宗買賣，按周大跌78%，當中鯉魚涌南豐新邨、西灣河鯉景灣及小西灣藍灣半島更未能錄得成交，跑輸大市。

新界區方面，區內21個屋苑上周僅錄66宗買賣，按周減少71%，除了荃灣愉景新城成交量上升1宗外，其他屋苑成交均告下跌，跌幅最少達25%或以上，當中沙田第一城、大圍金獅花園、荃灣中心及馬灣珀麗灣的交投下跌86%至93%，表現較差。

九龍區屋苑的綜合成交量亦大跌73%至65宗，除奧運站柏柏灣成交量與前周持平外，其他屋苑成交量均見下跌，當中紅磡黃埔花園、海逸豪園及長沙灣昇悅居成交量按周大跌89%以上之餘，土瓜灣傲雲峰及藍田匯景花園同時錄得「零成交」。

陳大偉預期，隨著節日氣氛將逐漸散去，外遊度假的市民亦相繼回港，睇樓活動及買賣成交逐步恢復，預料未來一周50屋苑成交量將止跌回穩，並於農曆新年過後回升至正常水平。



▲柴灣杏花邨上周只錄2宗買賣，按周挫86%

仲量行倡「中藥」退樓市熱

本報記者 陳萍花

專訪

「依家嘅樓市根本無藥醫！」仲量董事總經理曾煥平以「發燒」來形容目前的樓市，又指港府去年11月推出打擊樓市炒賣的辣招，也只是「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，無阻今年樓市最少10%的升勢。他建議政府定期拍賣土地，以及有限度地復建房屋。



曾煥平縱橫地產界26年，上月初晉升仲量行董事總經理。本報攝

為打壓瘋狂飆升的樓價，政府去年多次出招，其中最狠的招數，莫過於去年11月底徵收最高達樓價15%的額外印花稅，以遏止樓市炒風，並再度收緊按揭，令熾熱的炒賣活動一度降溫。不過事隔不足兩月，樓市又見反彈，樓價再回升。曾煥平直言，政府的招數已把樓市推入「死胡同」，預料今年整體樓價仍會有10至15%的增長。

他指出，目前樓市就好比一個發燒病人，「加息」便是退燒藥，但香港目前已不可能加息，所以根本無藥可服，即使政府先後推出多少招數，也只如給這病人一杯冰水、聽聽音樂等，讓他舒服一點，對病情不會有幫助。而政府徵收額外印花稅及限制按揭等的手段，就等如直接把這發燒病人推進雪櫃，是治標不治本的方法。

從西醫角度目前樓市確實無藥可醫，他建議政府從中藥「治本」入手，一言以蔽之，即是增加土地供應，以幫助這病人逐步退熱。他又批評政府去年主動推出拍賣的，不是山頂嘉歌信山道、就是何文田前山谷道邨的超級豪宅地，結果造成這些土地成交屢創天價，令樓市火上加油，就好比向這名發燒病人灌以人

參、當歸等進補藥材，令病情更趨嚴重。

他批評政府收緊按揭成數，是阻礙「換樓鏈」，反而「益」了發展商，「想換樓的因為按揭收緊換不到樓，唯有繼續持有，加上利息低，就算(樓價)高些亦有人會買，樓價自然再被推高。」

沙士期間推銷最難忘

他說，中小型樓供應進一步減少，價格自然繼續上升，造就發展商賣樓好時機，政府其實是「好心做壞事」。他建議政府應定期拍賣中小型住宅地皮，有限度復建房屋，以紓緩社會怨氣，因為目前最大問題是市場最缺乏中小型低價單位供應。

曾煥平縱橫地產界26年，上月初晉升仲量行董事總經理。他素有「富豪御用經紀」美譽，皆因他曾為不少發展商和城中名人促成巨額買賣。不過對他而言，最有滿足感的不是去年促成山頂白加道的天價成交，而是在最困難的環境中協助客人賣出項目。

他說，最深刻的是在2003年沙士期間，他獲房協委託推售將軍澳怡心園，當時要帶「N95」口罩去推銷，但因市場氣氛低迷，加上同區急凍減價推售，導致怡心園銷情慘淡。後來他建議房協暫時封盤，重新包裝，待市況回穩後再推。該項目於04年1月重推，首日即沽出逾千伙，令他尤感成功。曾煥平直言，作為地產代理，眼光不能太短淺，有時要懂得「以退為進」，才能為客戶爭取最大利益。

細價樓註冊比率創次低紀錄

樓價升勢不斷，令細價樓註冊比例不斷下跌。據香港置業資料，今年1月份共錄7816宗二手註冊，按月回落14%，當中200萬元以下細價樓佔2472宗，按月跌28%，創08年12月後新低，佔整體二手註冊比率僅31.6%，創次低紀錄。

香港置業高級執行董事伍創業表示，近期樓市交投已見回穩，加上市場仍然以用家為主導，故料本月200萬元以下二手註冊宗數將止跌回升。

據資料，今年1月份價值200萬元以下細價物業註冊跌幅較大多，所以佔整體二手註冊比率降至

31.6%，按月下跌6.1個百分點，比率已連跌4個月，創有紀錄的第二新低。

雖然如此，價值200萬元以下二手註冊仍佔整體二手市場最大比重。若金額分布，價值200萬元以下二手註冊佔31.6%，其次為200萬元至300萬元，暫錄2152宗，佔整體二手註冊27.5%；300萬元至500萬元二手註冊佔24.5%；500萬元以上暫錄1280宗，僅佔16.4%。伍創業表示，早前政府推出壓抑炒風的措施後，短線炒家隨即減少，因此在以用家為主的市況之下，料200萬元以下的細價物業單位，其二手註冊比率有機會回升。

趙國雄料樓價動如脫兔

樓市繼續瘋狂上升，市場憂慮新一年度財政預算案再出招壓樓價，長實(00001)認為現階段樓市有實際需求，樓市會健康發展，不變慮政府再出招，同時預計今年樓價會「動如脫兔」，有上有落，料在經濟保持增長下，刺激樓價有雙位數升幅。

對於樓市再拾升軌，市場憂慮新一年度財政預算案或再發功打壓樓價升幅，長實執行董事趙國雄昨出席電台節目時表示，未為此憂慮。他強調，樓市確實有需求，有信心樓市可健康發展，加上預期今年單位需求超過1.7萬個，但實際整體供應料只約1萬伙，供不應求的情況將帶動樓市平穩發展，估計免年樓市會「動如脫兔」，全年有上有落，預期本港經濟保持增長，可帶動樓價有雙位數升幅。

樓價有雙位數升幅

他又說，政府早前表明會增加土地供應，相信即將制定新一年的勾地，會有足夠的土地供應，政府極大機會主動推出土地拍賣，以充足供應穩定樓價，集團今年亦會加大新界區的發展，他又指出，現時市區地供應少，新界地相對較便宜，適合發展大型項目。

他提醒置業者，現時低息環境刺激市場置業欲望大增，勸

喻買家切記量力而為，切勿因投資環境順利而失去警惕，單看樓市暢旺便盲目入市。

趙國雄又稱，中央要求地方政府調控樓價，上海及重慶陸續實施房產稅後，深圳有可能取消首套房利率優惠，估計因此催化內地客來港置業，內地經濟發展蓬勃，資金充裕促使北水南下，內地各近年佔旗下項目的整體買家比例不斷增加，由數年前的2至3%增至去年的7%，預期今年會繼續上升。

他估計，內地各城市的調控樓市政策，會令整體內地樓價出現短暫性波動，累及交投略減，集團的北京新盤今年開賣，但由於屬豪宅物業，相信不會受房貸政策影響，集團亦有意繼續在內地吸納土儲。



趙國雄不擔心新財政預算案再出招打壓樓價。資料圖片

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
Portobello
Notice is hereby given that PRADHAN, RONALD of No. 49, 3/F Tsuen Wan Market Street, Tsuen Wan, NT, is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Portobello at G/F, 9 Staunton St. Central, Hong Kong to RAI, Rewati of Room C, 17/F, Flat 10, Man Ying Bldg., No. 10 Man Ying St., Yao Ma Tei, Kln, HK. 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, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Si Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 8 Feb 2011

申請酒牌轉讓啟事
Portobello
現特通告：PRADHAN, RONALD 其地址為至灣街市街49號3樓現向酒牌局申請把位於中環士丹頓街9號地下Portobello的酒牌轉讓給RAI, Rewati其地址為九龍油麻地文英街十號10座17樓C室。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，寄交新界地政總署及中環地政總署秘書處。
日期：二零一一年二月八日

申請酒牌轉讓及更改啟事
蟹增盞(香港)有限公司
現特通告：沈錫安其地址為香港灣仔謝斐道392-402號地下G & H舖現向酒牌局申請把位於香港灣仔謝斐道392-402號地下G & H舖舖位酒牌轉讓給江望華其地址為香港灣仔謝斐道392-402號地下G & H舖及作以下更改：「更改事項：商號名稱更改為蟹增盞(香港)有限公司」。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字樓酒牌局秘書處。
日期：2011年2月8日

APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
KING CRAB (HK) CO. LIMITED
Notice is hereby given that Shum Shek On of Shop G & H, G/F, 392-402 Jaffe Road, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Oven Kitchen And Sweet at Shop G & H, G/F, 392-402 Jaffe Road, H.K. to Kong Mong Wah Christopher of Shop G & H, G/F, 392-402 Jaffe Road, H.K. and the following amendment(s) "Proposed amendment(s) change the shop sign to King Crab (HK) Co., Limited". Any person who knows any reason why this transfer and amendments 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: 8-2-2011

申請酒牌啟事
Resto
現特通告：GREWAL BHUPINDER SINGH其地址為新界荃灣深井村68號地下現向酒牌局申請位於新界荃灣深井村68號地下Resto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，寄交新界地政總署秘書處。
日期：2011年2月8日

申請酒牌啟事
意粉屋
現特通告：莫玉平其地址為新界天水圍天瑞邨瑞泉樓33樓3316室現向酒牌局申請位於九龍東海城與海城2期1樓105A號舖意粉屋的酒牌。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33號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2011年2月8日

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
攝影 通曉 大兒 職 探 註
影 居 泰 陸 女 員 測 冊
跟 踪 証 外 活 工 偷 保
踪 婦 探 遇 動 傷 聽 密
(28年經驗 信譽保證)
旺角彌敦道789號舖樓上層1109室(太子地庫B)

惠刊廣告請駕臨
健康東街39號柯達大廈2座
4字樓廣告部
電話：二八三一七三〇
二八三一〇五二二
傳真：二八三四六六一