

二手獲利比例新高至 99.1%



▲美孚上月成交百分百獲利

樓市旺季提早到來，成交量價齊飆，造就業主賣樓大賺，整體獲利成功率以至售樓利潤見新高。

綜合土地註冊處資料所得，2月份全港共錄6247宗二手私宅獲買賣登記（主要反映今年一月份的實際市況），佔同期已知上手買入價的二手買賣比例達99.1%，較1月份的98.3%上升0.8個百分點兼創歷史新高，5屋苑更百分百獲利；而且，上月每宗私宅轉手個案平均賺幅更進一步攀升至38.8%，刷新舊有紀錄，可見樓市資金良性循環正不斷壯大。

百萬元以下獲利率達100%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，受惠龐大的用家群支持，細價樓的造價升勢最

為強勁，帶挈此類業主沽物業獲利的成功率更罕有地高於豪宅。數據顯示，2月份全港共錄23宗價值100萬元以下的已知買入價的二手私宅買賣登記，當中獲利共有23宗，獲利成功率達100%稱冠，數值更較1月份的87.5%跳升12.5個百分點之多；至於價值介乎100至200萬元的細價物業則以99.3%的成功比率，排第2。

在樓按息率企且資金氾濫的雙重支持下，良性換樓及資金循環持續，樓市升勢亦變得更加凌厲，並且帶挈業主沽樓利潤亦變得多。數據顯示，2月份每宗私宅轉手個案平均獲利38.8%，較1月份的35.7%上升3.1個百分點，創下2000年後開展有關統計以來的單月新高；另外，獲利幅度50%或以上的轉手個案比例持續攀升，數值按月提升

5個百分點至35.7%，連續7個月刷新歷史紀錄。

獲利三甲嘉湖第一城美孚

再回顧各大屋苑狀況，二月份錄得獲利成交登記最多的3個屋苑，分別是天水圍嘉湖山莊（121宗）、沙田第一城（120宗）及荔枝角美孚新邨（110宗），轉售獲利比率分別為98%、99%及100%。鯽魚涌太古城（86宗）、將軍澳都會駅（69宗）及元朗YOHO Town（62宗）及荃灣中心（62宗）同時出現百分百獲利的佳績。

周滿傑指出，農曆新年過後，各區二手樓價呈現不規則的跳升，且有不少屋苑尤其是新界區屋苑造價更成功超越97頂峰，在大量蟹貨鬆綁支持下，可以預期，3月份二手私宅轉手獲利的成功率以至獲利幅度將會繼續攀升，而且更有可能造出「100%全獲利」的完美指標，而且平均售樓賺幅逾40%的佳績亦可期達到。

倚巒位置所在 呎價高達5.7萬

施動道膺全球最貴豪宅街

舉世矚目

《華爾街日報歐洲版》姊妹報《金融新聞》（Financial News）對世界最貴居住區的調查顯示，在其他地方房價普遍下跌之際，世人最嚮往的住宅街道基本未受衝擊，據研究發現，本港頻頻破紀錄的住宅項目倚巒所在地段施動道，以每平方米5.7萬歐元（每方呎5.7萬港元，以昨日歐元折算每港元10.785元計算）膺全球最貴豪宅街道。

指出，為編制這個名單研究人員請國際和當地的房地產專家列出他們看來住均價最高的街道。採用每平米房產的歐元價格，得出了一個10大最貴街道的簡短名單。

其中，最貴為香港施動道，最高價每平米5.7萬歐元，並於2009年以來價格漲9%。要在香港商業區上方的太平山頂（Victoria Peak）置業，每平米最少5.5萬歐元。施動道的物業僅約60座，其中包括施動道8號的倚巒，倚巒共有22座獨立洋房。

該研究指出，香港房價波動較大，金融危機開始時香港的房價暴跌40%，過去兩年最高上漲60%。

另外，躋身全球3甲的分別是英國肯辛頓王宮花園（Kensington Palace Gardens），最高價每平米5.5萬歐元，以及摩納哥格雷斯公主大街（Avenue Princesse Grace），最高價每平米5萬歐元。

位於倫敦的這處私人街道被當地人叫做「富豪街」，今年1月成了F1賽車大亨伯尼·埃克爾斯通（Bernie Ecclestone）之女塔瑪拉·埃克爾斯通（Tamara Ecclestone）的新家。其父斥資4500萬英鎊買下肯辛頓王宮花園8號，毗鄰自己住所的6號。

格雷斯公主大街是摩納哥一條標誌性的街道，緊鄰碼頭，衰退期間因需求轉弱蒙受下跌，後來挽回了部分跌幅，2009年漲價2%令排名較去年上升1位。房地產公司Riviera Estates首席執行長卡普托說，這條街道的房主往往都很有錢，不需要出售。

至於雙雙以每方米4.5萬歐元而並列第4位的法國聖



▲倚巒頻破紀錄，帶挈施動道成全球最貴住宅街道

讓一費拉角（Saint-Jean-Cap-Ferrat）的Chemin de Saint-Hospice及紐約第五街，據卡普托說，費拉角環繞費拉角半島，半島上只有15處房產，其中一處屬於薩奇（Saatchi）家族。

於2009年跌價4%但仍能排第4的紐約第五街，相比前一年，排名下降兩位。據當地房地產代理商Stribling & Associates透露，第五街低檔物業的價格承受較大的壓力。該行經紀主管亨克斯說現在大型豪華公寓的價格為每平米6萬美元。

坐落於第七區的左岸，新上榜的巴黎Quai Anatole取代蒙田大道，成為巴黎最奢華的大街。

莫斯科 Ostozhenka 躋身 10 大

坐落於日內瓦堡壘公園和Malagnou公園之間的貝洛街，是羅訶河左岸城市區最奢華的住宅街，09年以來跌價2%，以每平米3.1萬歐元排第7，由於嚴格的出售限制以及來自伺機搬回瑞士的超級富豪的需求令貝洛街的住宅價格非常堅挺。

第8位屬意大利撒丁島，切爾沃港，每方米1.7萬歐元，09年以來跌價35%，跌幅為全球之冠；悉尼沃爾斯利路以每方米1.5萬歐元排第9；莫斯科 Ostozhenka 雖然09年至今跌價30%，仍以最高價每平米1.3萬歐元躋身10大。



地產九龍豪宅及西貢營業董事林林偉表示，有洋麥大王之稱的楊永仁，委託利嘉閣獨家招標出售九龍塘林肯道2號獨立屋。該大屋設電梯，7房7套設計連全新裝修，實用面積6700方呎，附設約5000方呎大花園及冷暖水泳池，索價3.3億元，以實用面積計4.9萬元，4月15日截標。

全球最貴 10 條豪宅街道

排名	街道及資料
1	香港施動道 (Seyvern Road) 最高價：每平米5.7萬歐元(每方呎5.7萬港元) 2009年以來價格變化：漲9%
2	英國肯辛頓王宮花園 (Kensington Palace Gardens) 最高價：每平米5.5萬歐元(每方呎5.5萬港元) 2009年以來價格變化：漲2%
3	摩納哥格雷斯公主大街 (Avenue Princesse Grace) 最高價：每平米5萬歐元(每方呎5萬港元) 2009年以來價格變化：漲2%
4*	法國聖讓一費拉角 (Saint-Jean-Cap-Ferrat) 的 Chemin de Saint-Hospice 最高價：每平米4.5萬歐元(每方呎4.5萬港元) 2009年以來價格變化：漲5%
4*	紐約第五街 最高價：每平米4.5萬歐元(每方呎4.5萬港元) 自2009年以來價格變化：-4%
6	巴黎 Quai Anatole 最高價：每平米3.2萬歐 (每方呎3.2萬港元) 自2009年以來價格變化：無(新上榜)
7	日內瓦貝洛街 (Rue Bellot) 最高價：每平米3.1萬歐元(每方呎3.1萬港元) 自2009年以來價格變化：-2%
8	意大利撒丁島·切爾沃港 (Porto Cervo), Via Romazzino 最高價：每平米1.7萬歐(每方呎1.7萬港元) 自2009年以來價格變化：-35%
9	悉尼, Point Piper, 沃爾斯利路 (Wolseley Road) 最高價：每平米1.5萬歐(每方呎1.5萬港元) 自2009年以來價格變化：-5%
10	莫斯科 Ostozhenka 最高價：每平米1.3萬歐(每方呎1.3萬港元) 自2009年以來價格變化：-30%

備註：歐元匯價以昨日每1歐元對港元匯率10.785元計算
*號代表並列排名

長嘉工業廈業權統一建豪宅

港島西線效應，帶動西區樓價愈升愈勁，英皇國際（00163）早前重售的西環維多利亞道，造價屢創新高，食飽知味密實併購西環項目再接再厲，2009年開始收購的西環長嘉工業大廈，昨日卒統一業權，初步構思重建作提供125戶的豪宅，市場指港島西線效力不容忽視，平均呎價絕對有權達2萬元，落成後市值可達37億元。

英皇國際指出，集團看好港鐵西港島線對香港西區帶來的利好因素，早於2009年9月開始收購長嘉工業大廈，至去年年初已成功收購超過90%（共41伙）業權。集團於去年年中向土地審裁處申請強制拍賣剩餘3伙業權，至昨日與3名業主達成協議，簽訂正式買賣合約，成功統一整幢大廈業權。

集團執行董事張炳強表示，集團對於是次成功完成收購感到非常高興，此項地盤坐落香港島，3面單邊，景致開揚，地盤面積接近2萬平方呎，坐擁維港海景，加上港鐵西港島線將於3年後通車，擁有如此優越條件的港島區地皮在市場上可謂可遇不可求。

張炳強續稱，整個收購項目成本約13.6億元，根據獨立測量師估計，現時地價估值達22億元，帳面現已淨賺港幣8.4億元。

該項目現為1幢樓高21層的工廠大廈，地盤面積約18267平方呎，共設44個工廠單位及商舖。地盤已獲批准1幢樓高43層的住宅樓宇，可建樓面面積約18.5萬平方呎，提供125個優質海景住宅單位、停車場、以及會所設施。

市場人士指出，同屬英皇旗下的西環維多利亞道今年重推成績理想，至今累沽80伙，呎價高達1.8萬元，港島西線3年後通車，正好配合長嘉工業大廈開售步伐，料該廈開賣時呎價絕對有力達2萬元，市值可達37億元。



▲長嘉工業大廈將變身豪宅

嘉湖 200 萬以下不足 10 伙

樓價狂升令上車盤價格愈推愈高，連上車天堂天水圍嘉湖山莊200萬元以下車盤也響警號，代理指餘下不足10伙放盤低於200萬元。

利嘉閣地產皇牌屋苑天水圍區區域經理黃景豪表示，嘉湖山莊200萬元以下物業餘下不足10伙，其中該行新近促成一名收租客買入嘉湖山莊美湖居6座低層F室，建築面積578方呎，兩房兩廁，成交價200萬元，呎價3,460元。新買家打算將單位出租，現時類似單位月租約6,500元，料可為新買家帶來3.9厘租金回報。

據悉，原業主於2010年3月以140萬元購入上址，今番易手帳面獲利60萬元離場，升價43%。

黃景豪續指出，嘉湖山莊3月至今錄得約40宗買賣成交，平均成交呎價3,280元；現時，屋苑共有約750個放盤待售，平均開價約每方呎3350元。

產業署推 10 伙豪宅拍賣

豪宅市旺，產業署圖分杯羹再推港島區多個豪宅，委託美聯測量師行本月22日拍賣，涉及的項目包括大坑愉富大廈、跑馬地比華利山、薄扶林碧瑤灣、薄扶林碧林大廈、摩星嶺道翠海別墅共10項，開價由1730萬元至2670萬元不等。

美聯物業東山跑馬地禮頓山分行區域經理武劭表示，跑馬地比華利山屬東山區內著名大型屋苑，是次拍賣該屋苑的A座1字樓A2室單位，建築面積約1721方呎，屬4房間隔設計，享開揚平台花園及市中心鄰近，屋苑特設專車往來鄰近銅鑼灣商業中心，交通便捷。

比華利山呎價1.6萬

今年頭兩月跑馬地比華利山共錄得約4宗成交，呎價介乎1.4萬元至1.6萬元。

美聯物業雍翠閣分行助理區域經理馮國基表示，薄扶林碧林大廈屬區內車庫式物業，全幢24伙，放盤罕有，屋苑最近成交已追溯到去年約7月份

碧瑤灣最高層物業

美聯物業碧瑤灣貝沙灣分行營業經理郭景松表示，薄扶林碧瑤灣41座24樓為是次拍賣最高樓層的物業，建築面積約2330平方呎，實用面積接近90%，屬4房連套房間隔。

由於碧瑤灣環境清幽，私隱度高，深受外籍人士喜愛，佔客源約30%。本月至今該屋苑暫錄2宗成交，平均呎價介乎1萬元至1.1萬元。

申請酒牌啓事
華樂餐廳
現特通告：李明娟其地址為新界上水馬會道166號閣樓現向酒牌局申領位於新界上水新豐路29號地下華樂餐廳的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。
日期：2011年3月11日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告
(2010)湛坡法民初字第308號
吳國志：
本院受理原告陳建萍訴你離婚糾紛一案已審理終結。現依法向你公告送達(2010)湛坡法民初字第308號民事判決書。自公告之日起3個月內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院公告
二〇一一年三月二日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告
(2010)湛坡法民初字第315號
陳江豐：
本院受理原告萬華妹訴你離婚糾紛一案已審理終結。現依法向你公告送達(2010)湛坡法民初字第315號民事判決書。自公告之日起3個月內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院公告
二〇一一年三月二日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告
(2010)湛坡法民初字第344號
羅志聰：
本院受理原告黎梅芬訴你離婚糾紛一案已審理終結。現依法向你公告送達(2010)湛坡法民初字第344號民事判決書。自公告之日起3個月內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院公告
二〇一一年三月二日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告
(2010)湛坡法民初字第55號
張國威：
本院受理原告黃蘭輝訴你離婚糾紛一案已審理終結。現依法向你公告送達(2010)湛坡法民初字第55號民事判決書。自公告之日起3個月內來本院領取民事判決書，逾期則視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院公告
二〇一一年二月二十一日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告
(2010)湛坡法民初字第52號
梁睿：
本院受理原告陳何妹訴你離婚糾紛一案，因以法律規定的其他方式無法直接向你送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的有關規定，向你公告送達起訴書副本、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票。自公告之日起經過三個月，即視為送達。提出答辯狀和舉證的期限為公告期滿後的30日內。本案定於舉證期限屆滿後三日上午9時30分（遇節假日順延）在本院第三審判庭公開開庭進行審理，逾期將依法缺席判決。
湛江市坡頭區人民法院公告
二〇一一年三月二日

鷹聯偵探社
鷹聯商務諮詢服務中心
世界調查網絡協會
國際調查總會會員
世界偵探總會會員
專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢
接辦在香港內地及世界各地偵探事務
政府註冊絕對保密 電話: sky@reigat.com
網址: www.intercontinental.com.hk
電話: 2891 4896 / 2893 4580
傳真: 3904 8538 QQ號: 1463863489
香港灣仔軒尼詩道303號鷹聯商務中心9字白座

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
創辦於1976年至今已35年
全港歷史悠久 信心保證
創辦至今每項案件仍獲99%完成
因時令每項案件定能99%完成
民商工職婦兒分道大攝失探正註
刑罰查緝偵查女偵探錄影跟蹤派員
證實銀行家話語證外影跟蹤派員
幕查查踪虎毒斷斷斷斷斷斷斷斷
自置車房舖舖舖舖舖舖舖舖舖舖
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓白座
電話: 2301 8008 (太子站地鐵出口)
香港灣仔軒尼詩道303號鷹聯商務中心9字白座
電話: 2578 3600 (渣打銀行對面)

產業署推 10 伙豪宅拍賣
豪宅市旺，產業署圖分杯羹再推港島區多個豪宅，委託美聯測量師行本月22日拍賣，涉及的項目包括大坑愉富大廈、跑馬地比華利山、薄扶林碧瑤灣、薄扶林碧林大廈、摩星嶺道翠海別墅共10項，開價由1730萬元至2670萬元不等。

比華利山呎價1.6萬

碧瑤灣最高層物業