



▲譚錫湛說，星堤首度開放4房雙套房示範單位

## 星堤推二按迎戰加息

銀行紛加息，發展商旋即出招迎戰。新地（00016）旗下屯門掃管笏星堤，昨晚加推全新標準單位共53伙，平均呎價6997元，入場費964.89萬元，配合加推，該盤首度推出二按首2年免息免供優惠，即供則照訂價減3%。另邊廂，市傳長實（00001）大圍盛薈擬推2年以上的震撼定息優惠，詳情最快今日公布。

### 星堤首推標準戶53伙

新地代理高級銷售及市務經理譚錫湛說，星堤累售約35伙特色戶，套現逾7億元，呎價由8250元至1.3萬元，該盤本周首

度推售標準單位，首批53伙，據發展商昨晚公布價單，單位面積由1510至1615方呎，呎價由6390至7760元，平均呎價6997元，即供呎價6787元。

該批53伙中，最平為1座2樓E室，1510方呎，訂價964.89萬元，呎價6390元；最貴為8座11樓A室，1615方呎，訂價1253.24萬元，呎價7760元。配合今次加推，星堤昨開放1615方呎示範單位，並推出樓價20%二按優惠，首2年免息免供，其後息率為P（最優惠利率為5厘）加1厘。該盤亦新增即供方案，照訂價減3%。

另邊廂，恒地營業部總經理林達民說

，灣仔尚匯最快4月初賣，計劃日內向地產代理發出推廣委託書，本月內舉行誓獅大會，售樓處亦同步開放，首批不排除提供細戶型特色戶。系內上環尚賢居則累售90伙，套8億至9億元，平均呎價1.78萬元，本周有機會加價加推。

### 盛薈傳推震撼定息按揭

見新盤熱哄哄，長實亦加入戰團，今日為盛薈及屯門海譽造勢，市傳盛薈隨即公布獅山景價單，最快今日公布震撼定息優惠。

## 赫蘭道12號5.47億售出

港島豪宅有價有市，洋房呎價更屢試高位。恒地（00012）南區赫蘭道12號示範屋，以5.47億元沽出，洋房面積10119方呎，呎價達54056元，創項目呎價新高。

據土地註冊處資料顯示，赫蘭道12號示範屋，以5.47億元賣出，該洋房面積10119方呎，折合呎價達54056元，創項目呎價新高。據了解，該洋房附設超豪裝修，涉資達4000萬元，洋房前後花園面積達6179方呎，加上景觀比早前沽出的11號及12A號屋為佳，所以造價亦較貴。赫蘭道項目合共4間獨立屋，當中11號及12A號屋，早前分別以6.6億及4.78億元沽出。

### 深水灣道3號標售

另外，第一太平戴維斯獲香港賽馬會委託，以公開招標形式出售深水灣道3號。第一太平戴維斯住宅投資部董事周德輝表示，該物業地盤面積約11640方呎，地積比率0.75倍，可以重建1幢面積約8730方呎洋房。深水灣道3號位於深水灣道頭段，毗鄰山頂布力徑，飽覽深水灣、高爾夫球會以至南中國海，上址現建有1幢3層高大宅，總面積約8000多方呎，附設2個停車庫、游泳池、花園及露台。市場人士估計，上址市值達10億元，每呎樓面地價超過11萬元。



▲深水灣道3號位於深水灣道頭段，飽覽深水灣至南中國海景觀

# H按供樓負擔直撲42%

## 林達民稱加息帶來短暫心理影響

### 至臨界點

大型銀行調高拆息按揭息率後，中小型銀行亦開始響應，令拆息按揭供樓負擔比率攀升至41.8%。地產界指出，樓市已步入加息周期的前奏，隨着息口上漲，加上政府增加土地供應，相信樓市氣氛快要冷卻。事實上，以H按為基準的供樓負擔比率，今年首季已累升4.6個百分點，倘升穿45%，便會脫離健康水平。

### 繼續

大型銀行上周帶頭加息後，各中小型銀行昨亦跟隨。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，隨着銀行相繼調高拆息（HIBOR）按揭利率，按息供樓負擔比率亦隨之上升。

現時新批按揭計劃中，約佔90%採用H按，倘以滙豐銀行的H按最高加息0.3厘作例子，以2月份銀行同業拆息平均按息0.93厘計算，加息0.3厘後，H按的平均按揭利率將上調至1.23厘。

### 供樓負擔比率不斷向上

若以一個建築面積600方呎單位，私樓家庭月入中位數2.55萬元計，假設承造六成按揭，受銀行加息影響，現以H按為基準的供樓負擔比率漲至41.8%，較2月的40%上升1.8個百分點，而每月供款額亦由按月增加466元至10661元。他又謂，以H按為基準的供樓負擔比率不斷向上，今年首季累升4.6個百分點，但仍維持在45%以內的健康水平。



▲林達民（左）認為，加息對樓市影響不大

地產商一致認為，加息對樓市影響不大。新地代理高級銷售及市務經理譚錫湛認為，現時按揭息率仍處歷史低位，即使銀行把H按調升，住戶每月供款開支只稍為增加，預料加息對樓市影響不大。

恒地（00012）營業部總經理林達民則稱，銀行調升拆息按揭息率，反映經濟向好，始終現時按揭息口仍然偏低，認為不會對樓市構成重大影響，只會為買家帶來心理上的短暫影響。

### 加息後十大屋苑交投減

不過，美聯物業首席分析師劉嘉輝稱，大型銀行相繼上調H按息率後，中小型銀行亦相繼跟隨，勢必掀起

H按加息潮，令樓市步入加息周期的前奏，隨着息口上升，加上政府增加土地供應，樓市氣氛難免冷卻。

據該行數字，有大型銀行上周宣布調升按息後，十大屋苑周末交投勢終止，當中九龍區更錄得25%的跌幅。劉嘉輝強調，正如該行之前所料，當息口開始回升，無論業主或買家都會審慎，二手交投將會降溫，但美聯看見市民從善如流。

滙豐及中銀上周帶頭調升H按，最高息率達H加1.3厘，較2月份的H加0.7厘調升80%。美聯物業董事何銘培表示，銀行宣布加息後，剛過去的周末，十大屋苑只得40宗成交，九龍區的荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園、藍田麗港城及將軍澳新都城共錄12宗，按周下跌25%。

## 康怡業主軟化太古城企硬

日本發生地震，加上銀行相繼調升拆息按揭利率，令部分業主放盤態度回軟，個別更可提供3至5%的議價空間。地產代理透露，鰂魚涌康怡花園個別單位略為放寬議價空間後，一個2房單位剛以446萬元易手，呎價7585元。

中原地產高級分區營業經理楊文傑表示，康怡花園新近成交為N座低層03室，面積588方呎，擁2房間隔，享園景，成交價為446萬元，平均呎價7585元。買家購入物業自住，原業主則於1996年11月以340萬元入市，帳面獲利106萬元。

康怡花園本月暫錄約14宗成交，平均呎價7905元，因部分業主未能看清後市，令屋苑放盤量增加，現時最新放盤量達380個。

反觀區內太古城叫價仍然企硬。中原地產首席區域營業經理張光耀表示，太古

城本月至今錄約22宗成交，雖然絕大部分為非海景單位，惟佔8宗成交呎價仍逾1萬元，平均呎價亦達9800元水平。屋苑放盤價亦見進取，每呎平均叫價已逼近1萬元水平。

太古城新近成交包括啓天閣高層E室，單位面積876平方呎，擁3房連套房間隔，享園景，裝修企理，單位連租約以910萬元沽出，折合平均呎價10388元。新買家為長線投資者，打算購入單位繼續作出租之用。原業主則於1993年6月以393萬元入市，持貨近18年，是次沽出單位帳面獲利517萬元，單位升值1.3倍。

張光耀續稱，雖然近日有銀行宣布提高按揭息率，但加息消息早已流傳，故市場早已有心理準備，反應不大。過去周末太古城錄近8宗成交，交投仍屬活躍。



▲旺角番發大廈地下B至F號舖、一樓及二樓全層放售

## 旺角巨舖索價3.2億

樓價高企，不少業主開始善價沽貨。代理指出，旺角彌敦道701號番發大廈地下B至F號舖、一樓及二樓全層，總建築面積約8051方呎，現推出市場放售，業內人士估計，物業成交價可超越3.2億元。

世邦魏理仕投資部資深董事吳松基說，獨家放售旺角彌敦道701號番發大廈地下B至F號舖、一樓及二樓全層，總建築面積約8051平方呎，物業內部建有已入則批准的獨立樓梯連接地下至二樓。物業位處旺角彌敦道及快富街單邊，面對旺角中心，人流極之暢旺。該店舖現以每月90萬港元租予花旗銀

行，租約至2011年4月，為擴充業務，花旗銀行以每月約250萬元租用惠豐中心樓上舖，預計物業將以交吉形式出售。

另外，美聯商業助理營業董事陳家輝表示，金鐘統一中心21樓03B及C室放售，單位擁部分海景及內園景，總樓面面積約5126方呎，以意向價約7330萬元放售，折合呎價約1.43萬元。

萊斯物業客戶經理黃美玲表示，觀塘成業街19至21號成業工業大廈地庫單位放盤，面積約6066方呎，意向價2000萬元，平均呎價約3297元。

### 申請酒牌續期啟事 新堡餐廳

現特通告：徐定偉其地址為香港灣仔軒尼詩道113號地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道113號地下新堡餐廳的酒牌續期。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE New Burgh Cafe

Notice is hereby given that Tsui Ting-Wai of G/F, 113 Hennessy Rd., Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of New Burgh Cafe at G/F, 113 Hennessy Rd., Wan Chai, Hong Kong. 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:15-3-2011

### 申請酒牌續期啟事 金牛火鍋飯店

現特通告：黃漢斌其地址為荃灣海盛路22號祈德尊新邨A座6樓K室，現向酒牌局申請位於九龍城南角道45號地下金牛火鍋飯店的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Kam Ngau Hot-Pot Restaurant

Notice is hereby given that Wong Hon Pun of 22 Hoi Shing Rd Clague Garden Estate Tower A 6/F Flat K Tsuen Wan is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kam Ngau Hot-Pot Restaurant at G/F, 45 Nam Kok Road, Kowloon. 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:15-3-2011

### 申請酒牌續期啟事 御膳飯莊

現特通告：翁文彬其地址為香港灣仔駱克道353號三湘大廈30字樓現向酒牌局申請位於九龍橫頭嶼樂富廣場一樓1118-1120號舖御膳飯莊的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Imperial Kitchen

Notice is hereby given that Yung Man Pan of 30<sup>th</sup> Floor, Sunshine Plaza, 353 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Imperial Kitchen at Shop Nos. 1118-1120, 1/F, Lok Fu Plaza, Wang Tau Hom, Kowloon. 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:15-3-2011

### 申請酒牌續期啟事 THE BEACH PUB

現特通告：楊麗如其地址為九龍旺角砵蘭街430A號利聯大廈5字樓現向酒牌局申請位於新界西貢沙下西沙灣恒順租約164號地下 The Beach Pub 的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE BEACH PUB

Notice is hereby given that Yeung Lai Yu of 5/F, Lee Luen Building, 430A Portland Street, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Beach Pub at G/F, SX 164, Sai Sha Wan, Sha Ha, Sai Kung, N.T. 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, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wai Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 15 March, 2011

### 申請酒牌啟事 IDARTS 3S' AIR

現特通告：蔡文強其地址為九龍尖沙咀厚福街8號，H8，23字樓，現向酒牌局申領位於九龍尖沙咀厚福街8號，H8，23字樓IDARTS 3S' AIR 的酒牌，\*附加批註事項為酒吧。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### 申請酒牌啟事 松家日本料理

現特通告：黃家豪其地址為將軍澳景林邨景榆樓804室現向酒牌局申領位於香港德輔道中55號協成行中心2樓松家日本料理的酒牌。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### 申請酒牌續期及更改啟事 木の葉和洋料理

現特通告：蔡麗冰其地址為紅磡寶利街42A新安大廈4樓B室，現向酒牌局申請把位於九龍黃大仙飛鳳街46號地下石磨甜屋的酒牌續期及作出以下更改：「店號名稱更改為木の葉和洋料理」。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE Konoha Japanese Restaurant

Notice is hereby given that Choi Lai Ping of Flat B, 4/F, Sang On Building, 42A Bulkeley St., Hunghom is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Stonemill Dessert Studio situated at G/F, 46 Fei Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon with the following amendment(s): "Change of shop sign to Konoha Japanese Restaurant". Any person who knows any reason why this renewal and amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:15-3-2011

### 申請酒牌轉讓及續期啟事 Bloom

現特通告：Subba Chandrakanta其地址為香港中環雪廠街73號雲山大廈12樓1202室現向酒牌局申請把位於香港中環雪廠街33號 LKF Tower 5樓及6樓 Bloom 的酒牌轉讓給 Ms. CRUZ, Marlene Rose M. 其地址為香港中環雪廠街73號雲山大廈12樓1202室及過牌，附加批註事項為酒吧。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Bloom

Notice is hereby given that Subba Chandrakanta of Room 1202, 12/F, Winsome House, 73 Wyndham Street, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Bloom at 5/F & 6/F, LKF Tower, 33 Wyndham Street, Central, Hong Kong to Ms. CRUZ, Marlene Rose M. at Room 1202, 12/F, Winsome House, 73 Wyndham Street, Central, Hong Kong with endorsement of bar. 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 15 March, 2011

### 申請酒牌續期啟事 Tantra Services Limited

現特通告：THAPA DHAN BAHADUR 其地址為新界東涌映灣園2座15樓H室現向酒牌局申請位於香港中環士丹頓街25號地庫 Tantra Services Limited 的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年3月15日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Tantra Services Limited

Notice is hereby given that THAPA DHAN BAHADUR of Flat H, 15/F, Tower 2, Caribbean Coast, Tung Chung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tantra Services Limited at B/M, 25 STAUNTON STREET, 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 : 15 March, 2011