

紅磡灣酒店用地首度試勾

政府公布新勾地表後，地政總署剛就多幅用地公布賣地章程，涉及逾10幅地皮即日起可供試勾。據資料，該批地皮只屬紅磡灣酒店用地屬於全新登場，其餘均屬滾存用地，當中以沙田九肚麗坪路7幅住宅地最矚目，料合共可建1800伙千呎大單位。而配合新發水樓限制，今次的賣地章程中，住宅地都新增了10%發水限制，停車場及外牆預製組件厚度亦有所限制。

據地政總署資料，昨日公布的12幅地皮賣地章程，多屬滾存用地，只有紅磡灣酒店用地屬於首度登場，地皮為九龍內地第11205號，位於紅磡灣填海區紅鸞道與華信街交界，佔地16.8萬

方呎，可建總樓面67.27萬方呎，地積比率4倍，地盤覆蓋率最多80%，建築物高限75米（主水平基準以上，下同）。

毗鄰以上酒店用地的商業用地，即九龍內地第11111號，即日起亦供試勾，地皮位於紅磡灣填海區紅鸞道與建灣街交界，佔地14.75萬方呎，可建總樓面約59萬方呎，地積比率約4倍，地盤覆蓋率最高60%，建築物高限亦為75米。

住宅用地方面，以中文大學鄰近的麗坪路一帶7幅住宅地皮較矚目，地皮屬沙田市地段第525號、562至567號，為沙田第56A區九肚A地盤及B1至B7地盤，合共可建總樓面達185.7萬方呎，

估計可興建逾1800伙千呎大單位。當中，最具規模為沙田第56A區A地盤，佔地24.8萬方呎，屬住宅（乙類）用途，可建總樓面103萬方呎，地積比率約4.15倍，建築物高限為197至202米。而地盤B1至B7，佔地由5萬至21.2萬方呎不等，屬住宅（丙類）用途，建築物高限介乎181.5至227.5米。

除了沙田九肚麗坪路7幅地皮外，地政總署亦就西貢清水灣銀線灣碧沙路、西貢甲邊朗、坪洲東灣、大嶼山海窩及長沙等公布賣地章程，地皮即日起可供試勾。



▲年事已高的何鴻燊傳將辭任商會主席一職

「賭王」或卸任地建會主席

澳門「賭王」之家族爭產風波終於和氣收場，為求與家人共享天倫，市場消息指，身兼地產建設商會主席的何鴻燊博士，即將辭任主席一職，並由德高望重的地建會副主席梁志堅接手繼任，本報昨日向梁及商會求證，梁未有正面回應，卻稱：「未開大會，由商會重選主席，不是我個人決定。」從梁的回應露出賭王可能即將卸任的端倪。惟有發展商認為，何一向為商會的精神領袖，近年已不插手商會事宜，故既然何仍然健在，繼續出任主席一職並無不妥。

有報道指，近年為平息爭產風波疲於奔走4房的房地產建設商會主席何鴻燊，以健康為由提出辭任商會主席一職，商會主席一職將由「第二把交椅」副主席的梁志堅接掌。

本報向副主席梁志堅求證何鴻燊辭任並由其頂上的傳言，梁聞言後未有直接回應何辭任一事是否屬實，反就其會否坐上主席之位表態，並明顯有病語帶沙啞的謂：「未開大會（就選新任主席），由商會重選主席，不是我個人決定，這個問題令我頗尷尬，不如你問商會比較好。」

雖然梁未有正面回應何是否辭任，但其回應會就新主席一事開大會，明顯露端倪。本報亦同時向香港地產建設商會秘書查詢，但商會表示對任何揣測性的資訊一概不予回應。

有發展商認為，何近年年事已高，加上早前爆發爭產風波，身心交瘁，辭任主席寧聚天倫也屬正常，並由德高望重的梁志堅繼任亦很合理；但亦有發展商認為，何鴻燊出任主席近20年，已為商會的精神領袖，雖然近年因公私兩忙已甚少插手商會的事，基本上已變為掛名主席，但既然何一日健在，仍然出任主席一事亦無不可，不過可以肯定，無論何鴻燊有何決定，絕不會影響商會的運作。

尚城回贈6%樓價誘客

市傳尚豪庭8座意向呎價1.3萬

元朗兩盤大戰隨着長實(00001)及新地(00016)拳來腳往愈趨白熱化，經過一輪深圳路演熱身後，宣傳攻勢逐步入肉，長實洪水橋尚城繼早前預告以「息」誘客外，再扭盡六壬，只要多付樓價1%，入伙後540日不轉手的話可獲發展商回贈6%樓價，限100個名額，與早前同系熱賣的大圍盛薈二按即供折扣優惠5%大同小異。另外，市傳尚豪庭8座採用同系山頂頂層用料的洋房，入場費約3000萬元，意向呎價1.3萬元，勢創元朗區新高。

本報記者 梁穎賢



▲郭子威(右)稱尚城仍然部署月中開賣，旁為營業主任黃志強

過一輪熱身後，尚城宣傳逐步見真章，長實地產投資董事郭子威表示，因為內地大力發展前海，集團配合有關概念，並針對內地長線投資者，尚城引入名為「500%升值回贈」優惠計劃，內容為買家只需多付樓價1%，收樓後270日內不轉手，可獲回贈樓價3%，之後的270日仍然持有的話，可再獲贈樓價3%回贈，即扣除多付的1%樓價，買家可享5%純回贈，等於有關計劃500%升值回贈的意思，有關優惠名額限100名，並適用於任何付款方式，倘即供再額外有折扣可同時享受，項目料可在本年底入伙。

郭子威又說，過去數天在深圳駁拍代理的32場推介路演完滿結束，反應不俗，共吸引7000名客戶到場，除多屬深圳本土客外，亦不乏來自湖南、湖北以致上海等大城市的客戶，甚至連日籍客戶也有捧場，當中超過1000人已留低資料，有留資料的日籍客約佔10%，集團計劃本周再招呼該批日籍客到深圳，進一步詳細講解在港置業細節。

另設於紅磡都會商場的4個示範單位，昨日開放交樓標準戶予傳媒率先參觀，稍後將陸續對外開放。

面對尚城步步進逼，新地予以還擊，加強攻力宣傳供應鳳毛麟角的8座洋房，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏表示，尚豪庭僅8座供應的花園洋房，乃西鐵沿線唯一可借步直達的洋房，各座洋房外牆更特別提升用料，選用同系山頂名宅筒管及上水天簷同用的矚貴 Giallo St. Nicholas 石材。

尚豪庭8座洋房呈一字型排列，建築面積由2205至2211平方呎（實用面積由1632至1673平方呎），兩層連私家花園及雙車位，花園面積由764至1830平方呎，連平台及天台。

市場人士指出，尚豪庭用料高貴，勢成筒管翻版，預料意向呎價約1.3萬元，入場費3000萬元，必貴盡元朗區，但以3000萬元入住與天簷及筒管同級數的豪宅，



▲尚城昨日開放的交樓標準示範單位



▲張卓秀敏(左)旁為高級項目營業經理林青龍

售價並不誇張。

元朗惡鬥勢在必行，新界區另一個樓盤靠減價默然起革命，市場消息，恒地(00012)沙田名家匯近期默然及連串優惠促銷奏效，單是剛過去周六日沽出7伙，發展商擬重整樓盤售價，以貼市價日內重推，明日將與代理舉行誓師。

香港置業高級執行董事伍創業表示，發展商第二季積極推盤，市場焦點將集中一手市場，加上4月份有多幅地皮及招標項目推出，料令一手升溫，預計第二季一手註冊量可大升近60%，達至3000宗水平。

隨着4月政府推出多幅土地拍賣及招標，令發展商可加快補充土地儲備，因此發展商將集中在傳統的推盤高峰期第二季部署新盤推出，料屆時將會有大批新盤應市，包括筲箕灣成安街項目，黃大仙現崇山、奧運站瓏璽以及元朗的尚城及尚豪庭等，故預計第二季新盤註冊有望上升至3000宗水平，較首季大幅增加近60%。

另香港置業行政總裁李志成表示，自去年11月額外印花稅推出以後，樓市短炒幾近絕跡，今年首季摸貨註冊量錄得244宗，創自金融海嘯後新低，摸貨註冊比率更進一步回落至僅0.9%，創有紀錄新低。由於短線投資者減少，摸貨的帳面獲利宗數及比率都同步回落，首季僅202宗獲利，獲利比率跌至82.8%，反映市場上摸貨虧蝕離場個案有所增加。

次季一手註冊量或升60%

二手仍低迷 港島表現較好

日本核泄危機尚未妥善解決，準買家入市仍略帶猶疑，致使交投低迷。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在過去一周(28/3-3/4)共錄236宗二手買賣個案，較前周(21-27/3)的226宗輕微回升4%，數字仍在近期低位徘徊。其中5個屋苑全周「吞蛋」。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區分析，港島區表現較佳，成交量大幅反彈，抵銷九龍及新界區跌幅。數據顯示，該區9個指標屋苑上周共錄42宗買賣個案，較前周的16宗大增1.6倍，除鯉魚涌南豐新邨外，其餘屋苑成交量全線上升25%以上，鯉魚涌康怡花園、西灣河嘉亨灣、小西灣藍灣半島及北角城市花園成交量大增一半以上，西灣河鯉魚灣、柴灣杏花邨及鴨脷洲海怡半島更成功「破蛋」。

新界區21個指標屋苑上周僅錄125宗買賣，較前周下跌7%，當中沙田金獅花園、大埔中心及大湖花園、天水圍嘉湖山莊的成交量下跌一半以上，表現較差。

九龍區屋苑交投狀況最差。數據顯示，該區20個指標屋苑中，有9個錄得下跌，佔屋苑總數達45%，綜合成交量僅69宗，按周下跌9%，當中九龍灣德福花園、藍田匯景花園及將軍澳藍灣畔成交量較前周下跌一半以上，成績較差。



▲維港灣上周零成交

上周共有5個屋苑全果，包括鯉魚涌南豐新邨、奧運站維港灣、長沙灣泓泓臺、荃灣綠楊新村及青衣盈翠半島，數字上已較前周的6個為少。

陳大偉指出，負面因素縈繞，買賣雙方態度仍然偏向保守，加上今月發展商發動攻勢積極推出新盤，亦暫時吸引購買力焦點至一手市場，估計未來數周二手交投將會在現水平浮沉。

申請酒牌續期啟事
全記海鮮菜館分店

現特通告：吳金福其地址為西貢萬年街87號3樓，現向酒牌局申請位於新界西貢海傍街53號地下及舖前露天座位間全記海鮮菜館分店的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年4月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Chuen Kee Seafood Restaurant

Notice is hereby given that Ng Kam Fung of 2/F, 87 Man Nin Street, Sai Kung is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chuen Kee Seafood Restaurant at G/F, No.53 Hoi Pong Street and Outside Seating Area at Shop Front, Sai Kung, N.T. 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 Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date:5-4-2011

申請酒牌續期啟事
三木韓國料理

現特通告：Jung Sang Sub其地址為九龍尖沙咀堪富利士道12-16號宏貿發展大廈二樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀堪富利士道12-16號宏貿發展大廈二樓三木韓國料理的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年4月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Sam Mok Korean Restaurant

Notice is hereby given that Jung Sang Sub of 2/F, Mass Resources Development Bldg., 12-16 Humphrey's Avenue, T.S.T. Kln is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sam Mok Korean Restaurant at 2/F, Mass Resources Development Bldg., 12-16 Humphrey's Avenue, T.S.T. Kln. 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:5-4-2011

樓按1.28萬宗月增26.9%

農曆新年前後交投轉活，帶動3月份物業按揭登記宗數回升。根據土地註冊處及中原按揭經紀研究部數據顯示，3月份現樓按揭登記1.28萬宗，按月增26.9%。惟受政府去年底出招所致，首季現樓按揭登記僅37831宗，按季減少20.2%。同時，滙豐自去年初發力搶佔按揭市場份額，市佔率一直高踞市場前列位置，今年首季更囊括現樓及樓花按揭冠軍。

據經紀按揭轉介統計，本年3月份本港銀行承做現樓按揭共13145宗，按月彈升27%，並保持連續22個月逾萬宗的紀錄。現樓按揭市佔率連續四個月由滙豐銀行稱冠，其市佔率由22.5%擴闊至23.8%。

經絡又指出，政府去年強化樓花銷售的監管措施，加上去年底再加大力度推出樓控措施，令市場氣氛降溫，發展商亦暫緩推盤速度，今年首季樓花按揭共有299宗，較去年首季減55%，當中約40%來自大圍盛薈。

行承做現樓按揭共13145宗，按月彈升27%，並保持連續22個月逾萬宗的紀錄。現樓按揭市佔率連續四個月由滙豐銀行稱冠，其市佔率由22.5%擴闊至23.8%。

經絡又指出，政府去年強化樓花銷售的監管措施，加上去年底再加大力度推出樓控措施，令市場氣氛降溫，發展商亦暫緩推盤速度，今年首季樓花按揭共有299宗，較去年首季減55%，當中約40%來自大圍盛薈。

東堤灣畔連租約365萬易手

中原地產東涌東堤灣畔第一分行高級分行經理鍾慧儀表示，東涌苑苑低水吸引投資者入市，新近錄得東堤灣畔3座中層B室734方呎兩房，日前連租約以365萬元易手，呎價4973元。據了解，買家為同區客，已持有區內單位作收租用途，有感呎價低水，故將單位作投資收租之用。單位租金約1.02萬元，回報率約3.4厘。

中原地產東涌東堤灣畔第一分行B組分行經理黃耀明表示，水藍天岸2座中層C室702方呎兩房，以462萬元易手，折合呎價6525元。據了解，買家為澳門人。

灝景灣錄2宗租1宗買賣

外圍不穩定因素，令買家觀望氣氛再度轉濃，多個屋苑成交疏落，中原地產青衣助理區域經理黃國強表示，不少原打算購置物業之買家，因近日多項負面消息而轉買為租，其中有區內業主意欲換馬，唯出售手持單位後一直未能物色心儀單位，加上售價高，唯有買轉租，租賃灝景灣11座低層D室702方呎兩房，租金1.4萬元，呎租近20元。黃國強指，近日除了買家轉買為租外，亦有部分業主，見市況轉慢，亦不願意割價沽售單位，遂將單位轉售為租，令近日租盤盤源亦見上升，租賃成交同步增加。4月份首3天，灝景灣已錄2宗租1宗買賣，3月份，灝景灣租賃成交14宗，買賣13宗。現時屋苑平均呎價約20元。

珀麗灣低層320萬易手

中原地產珀麗灣第一分行經理梁曉陽表示，珀麗灣15座低層F室681方呎兩房，日前以320萬元易手，呎價4699元，買家為區內客，早前沽出手持物業，再購入上址換樓。原業主於去年8月以272萬元購入單位，現易手帳面獲利48萬元，持貨8個月，單位升值17.6%。