

責任編輯：龍森焯

住宅首季買賣價升量跌

樓價高踞不下，今年首季樓市價升量跌。據美聯物業資料，今年首季住宅樓價累升8.3%，惟二手註冊量卻跌8.1%。該行認為，情況反映政府推出額外印花稅措施後，二手住宅放盤減少，樓價因此顯著向上。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，政府去年底推出額外印花稅及收緊按揭等措施後，雖然樓市一度轉靜，但隨着市場逐步適應後，今年初樓市交投回升，惟額外印花稅措施影響，令市場放盤減少，樓價因此顯著向上，並出現價升量跌的情況。

據差餉物業估價署最新2月份樓價的臨時數字顯示，首2個月私人住宅樓價累升7.2%。而據美聯「樓價走勢圖」顯示，今年3月底平均呎價報5714元，較去年底5276元升8.3%，幅度較去年第四季升5.2%擴大，創近7季最大升幅。

若以今年3月份與去年12月份註冊個案計算，十大屋苑中，個別首季呎價錄得逾10%的升幅，當中藍田麗港城平均呎價按季上升11.6%，沙田

第一城、荃灣愉景新城、鯉魚涌康怡花園及天水圍嘉湖山莊則增10%以上，至於鯉魚涌太古城及紅磡黃埔花園則分別上升8.7%及8.3%。十大屋苑中，荔枝角美孚新邨升幅最少，為4.1%，而鴨脷洲海怡半島亦僅升4.9%。

二手交投方面，據土地註冊處資料，今年首季二手住宅註冊量錄得27352宗，按季減少8.1%，創近5季的低位。

劉嘉輝指出，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，故上述首季住宅註冊量尚未能完全反映銀行調高H按息率及日本核危機事故對物業市場帶來的影響，不排除第二季住宅註冊量有機會進一步回落，料二手住宅註冊量跌至約25000宗水平。

預約睇樓量續升

發展商加快推盤，帶動住宅氣氛轉旺，加上日本地震負面消息開始淡化，用家睇樓及入市意

欲大增，本周末屋苑預約睇樓量持續反彈。據利嘉閣地產數字，50屋苑本周末預約睇樓量2805組，按周再升5.1%，數字連升兩周。

客源方面，長線投資者積極睇樓格價，為多個本月開售的新盤做好準備，投資者佔總客量比例上升0.2個百分點至12.9%。

按地區分析，港島、九龍及新界屋苑預約睇樓量全告上升，當中港島區客量按周增加12.4%至500組，升幅較大，鯉魚涌太古城、西灣河鯉景灣、西灣河嘉亨灣及鴨脷洲海怡半島客量增加13%至25%不等。利嘉閣地產杏花邨分行經理黃鏡平表示，負面氣氛開始消散，買家入市態度轉趨積極，部分暫停睇樓已久的用家重回住宅市場。

九龍區20屋苑預約睇樓量達1120組，較上周再升5.7%。不過，新界區屋苑預約睇樓量僅升1.7%至1185組，嘉湖山莊無論睇樓客量及成交量短期內有一定壓力，周末預約睇樓量率先下跌13%，預期未來一段時間內該區二手交投亦會放緩。

港島樓價連升8周後回落

受日本大地震及銀行加息拖累，本港樓價高位掉頭回落。據中原城市領先指數(CCL)顯示，最新報96.98點，較2周前的高峰下跌1.2%，當中港島區屋苑樓價於連升8周後首度下降，最新報106.93點，按周下挫2.4%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，該指數上周下跌0.75%，但本周跌幅收窄至0.43%，反映淡市因素已被市場消化。他又謂，3月11日地震及加息前，CCL連升7周至98.15點高峰，現在樓價只輕微累積下降1.2%，樓價沒有大跌，反映樓價基本因素甚佳。

他預計，日本大地震事件，只會令本港樓價輕微下降，預料跌勢即將結束，隨後將會再續升勢，向100點進發。

大型屋苑樓價方面，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報93.88點，按周下跌0.6%，數字連跌2周共1.6%。以地區劃分，港島區樓價在連升8周後首度錄得下降，報106.93點，按周下挫2.4%。而九龍區、新界東及新界西最新報92.78點、91.07點及76.59點，按周分別上升0.3%、0.1%及0.8%。

樓市交投兩極化

焦點新盤大戰如火如荼，二手卻表現迥異，樓市好淡爭持，屋苑交投兩極化，減價成交此起彼落的同時，卻有長線投資者趁盤盤齊推，憧憬帶動樓價，入市等升值兼抗通脹。

中原地產康怡康安街高級分區營業經理楊文傑表示，南豐新邨上月全月錄約16宗成交，平均呎價7200元，月尾交投開始放緩，至今才錄得本月第1宗成交，且為減價沽售個案，為12座中層C室474方呎兩房，業主原開價365萬元，先後數度減15萬元或4%，卒以350萬元獲承接，呎價7384元，業主03年8月沙土時以113萬元撈底，帳面勁賺達237萬元，單位升值逾2倍。

美孚新邨減價成交

美聯物業曼哈頓山分行高級營業經理林海成表示，美孚新邨1期百老匯街27座中層B室820呎，屬3房間隔，減價22萬元終有人問津，以約438萬元易手，呎價5341元，較市場價為低。買家為同區分支家庭，見上述單位間隔實用，內圍環境清靜，加上業主降價沽售，故放盤僅兩日即拍板入市自住之用。

另邊廂則有投資者趁盤齊推，憧憬刺激樓價向升，遂入市保值兼抗通脹。美聯物業荃灣爵悅庭分行營業經理莫子滄表示，荃灣區細價物業呎價低水，故斥資入市作收租之用，若以同類型單位計算，月租約1萬元，回報率約4.3%。

荃灣細價樓低水吸引

美聯物業德福分行(2)高級營業經理黃遠基表示，德福花園區內業主叫價態度轉趨回軟，更有個別業主願意讓價約3%，藉此吸引買家承接優質物業，新近德福花園N座中層4室約629方呎，望開揚球場景，390萬元易手，呎價約6200元，較市價低約1%，買家為一名外區投資客，見上述單位間隔實用，加上租金回報合理，故購入收租以抵抗通脹升溫。若以現時該區同類單位每月租金約1.3萬元計算，上述單位的租金回報率約4厘。

中原地產將軍澳君傲灣B組分行經理王超表示，君傲灣1座中層F室602方呎兩房，獲外籍投資客以380萬元承接，呎價6312元，買家憧憬將軍澳56區發展項目年內開售，刺激區內屋樓價向升，遂沒有睇樓，更決定作長線投資。

中原地產沙田第一城分行區域營業經理黎宗文表示，沙田第一城11座中層F室570方呎3房，日前連租約以354萬元成交，呎價6211元，買家為長線投資者，有感單位價錢合理，即把握機會購入單位作收租之用。單位依原有租約月租1.15萬元，租金回報約3.9厘。原業主08年2月以270萬元購入，持貨約3年，是次沽出單位獲利84萬元離場。



▲美孚新邨錄減價成交

尚城尚豪庭下周開戰

曉峯重推50貨尾加價20%

聚 佳 元朗

元朗新盤大戰突然開快車，繼新地(00016)尚豪庭前日派樓書後，長實(00001)尚城亦步亦趨昨突擊提早派樓書，後者不諱言下周必開價兼開賣，兩盤搶客戰加速下周爆發；市傳尚城已有代理開始自發性收票；另市傳九建(00034)北角曉峯今日加價20%重推，呎價1.2萬元起。

長

實地產投資董事郭子威表示，尚城昨派樓書，按照規矩最快7日後開賣，肯定地表示樓盤下周一定開價兼發售，合理參考價每呎約5500元，具體售價下周再公布。

郭子威強調，昨日突擊派樓書並非刻意截擊同行，該盤已軟銷一段時間，物業陸續公布資料，市場查詢相當踴躍，不少代理要求披露更多資料，以準備稍後向客戶推介，向來要求下，提早昨日派發樓書，一式三套，每套價值高達300元，首批3000套已即時全數被索取，發展商決定加印1萬套，以應市場需求。

消息表示，市場盛傳尚城開價較同期新盤低，已有買家主動要求經紀收下本票，並有代理自發性收票，郭子威則回應，尚城現階段未公布價單，根據規矩，發展商絕對不會亦沒有偷步收票，所有與銷售相關的行為，會待公布價單後才進行。

尚豪庭移師羅湖路演

至於瞄準內地客的尚豪庭昨則由南山移師羅湖路演，雖然該盤前日已派樓書，但新地表示會維持復活節開賣。元朗將接連兩個新盤開售，區內買家及業主觀望情



▲尚城昨派樓書，郭子威(左)強調下周必開價，旁為營業主任黃志強

緒日濃，但亦有部分買家恐新盤開價後，業主掀反價潮，遂索性趁早入市。中原地產元朗教育路高級分行經理梁朗軒表示，一名買家擔心業主伺機反價，免夜長夢多加速入市置業，購入雍翠園1座極高層F室605方呎，日前以279.5萬元易手，呎價4620元，相信以同等造價未能購入新盤單位，遂於日前加快決定入市。

梁朗軒指，元朗新盤帶動區內睇樓量，惟觀望情緒亦較以往濃厚，二手業主預料手持單位造價或因新盤而提升，放售態度進取，買家需追價才可購得心頭好。上述成交為雍翠園本月首宗成交，而YOHO

MIDTOWN本月暫錄成交4宗，較上月明顯減少。

曉峯意向呎價1.2萬元起

另一方面，市場消息指，九龍建業北角曉峯約50個貨尾今日重推，標準單位面積718至1025呎，入場費約800萬元，意向呎價1.2萬元起，較09年第三季開賣時平均呎價約1萬元加價20%，該盤總共74伙，當時賣出約20多伙。

另嘉里(00683)黃大仙現崇山示範單位，消息指昨日以貴賓式開放予買家參觀。

柴灣蜆殼工廈申建酒店

市區地皮有價，大業主積極為旗下工廈申建用途增值。由蜆殼翁國基家族或有關人士持有的柴灣利眾街12號蜆殼工業大廈，向城規會申請以15倍地積比率重建，以發展1幢30層高酒店，提供522個房間。而城規會昨日審議跑馬地養和醫院擴建的有關申述，因申請人需要進一步就交通評估補充資料，故決定延期再審。

蜆殼工業大廈鄰近柴灣港鐵站，佔地12100方呎，為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，擬興建1幢30層酒店(包括3層平台)，高度不逾119米(主水平基準以上，下同)，總樓面達18.15萬方呎，提供522個房間，酒店大樓的地盤覆蓋率約60%。

養和醫院擴建延期審

另外，城規會昨天審議公眾早前就放寬養和醫院第

4期建築物高限提出的申述，鑑於居民質疑申請人提交的交通評估，只計算了病床增加的因素，其餘涉及門診服務增加等的因素則沒有清楚交代，委員遂希望申請人就交通評估補充資料，而申請人擬把擴建的醫院大樓27米後移的建築要求，縮減至11米，委員亦要求申請人提供更多理據。

城規會與養和醫院去年達成和解方案，養和醫院將擬擴建的大廈「一拆二」，以發展2幢樓高約18層及27層的大樓，高限由12層放寬至89米及115米。城規會強調，鑑於有關個案已經雙方和解，所以昨天的審議沒有既定立場，全屬城規條例下的正常工作。

高山道7號估值12億

另外，地政總署昨天公布紅磡高山道7號前海關已

婚關員宿舍地皮的賣地章程，該地將於4月27日拍賣。地皮面積20473方呎，最多可建總樓面15.35萬方呎，地積比率約7.5倍，建築物高限為120米，因應新的發水樓措施，該地亦新增了發水上限為10%，以及樓宇間距等的賣地條款。

美聯測量師行董事林子彬表示，高山道7號地皮鄰近日後的何文田站，之前已獲多次試勾，若以每呎樓面地價約7800元計算，估計地皮市值12億元，項目可發展為1幢樓高約30層的住宅，為區內提供約150至200伙。



▲柴灣利眾街蜆殼工業大廈鄰近港鐵站

海逸豪園呎價8419元

中原地產海逸豪園(B組)首席分區營業經理王淑儀表示，本月底區內將有3幅地皮公開拍賣或招標，使區內買家觀望氣氛漸濃，海逸豪園本月交投相對淡靜，至今暫錄得2宗成交。市場日前錄得一宗成交，單位為12座低層C室，面積683平方呎，現以575萬元易手，折合平均呎價8419元。原業主於2004年3月以296萬元購入上述單位，是次轉手帳面獲利279萬元離場，單位升值94.3%。

海悅花園273萬成交

中原地產青衣盈翠半島分行經理陳輝麟表示，新近錄得青衣海悅花園三房戶成交個案，成交單位為2座低層D室成交，面積708平方呎，於自由市場以273.6萬元成交，折合平均呎價3864元，買家為外區客。原業主於2006年7月以150萬元於居屋二手市場購入上址，是次沽出單位獲利123.6萬元離場，單位升值82.4%。

申請會社酒牌續期啟事
VIP
現特通告：黃俊傑其地址為香港銅鑼灣路克道485號恆景大廈15樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣路克道485號恆景大廈15樓VIP的會社酒牌續期。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4月9日
APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
VIP
Notice is hereby given that Wong Chun Kit of 15/F., Everem House, 485 Lockhart Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of VIP at 15/F., Everem House, 485 Lockhart Road, Causeway Bay, H.K. 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: 9-4-2011

申請酒牌續期啟事
居酒屋大吉
現特通告：王麗林其地址為九龍紅磡利利街23號翠蘭花園2座8樓G室現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道27號3樓酒牌屋大吉的酒精牌續期。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，寄交九龍深水埗道333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年4月9日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Izakaya Daikichi
Notice is hereby given that Wong Ho Lam of Flat G, 8/F., Block 2, Bailey Garden, 23 Bailey Street, Hung Hom, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Izakaya Daikichi at 3/F., 27 ASHLEY ROAD, TSIM SHA TSUI, 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: 9 April, 2011

非洲海底椰標止咳露
適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症
功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。
(注意)非洲海底椰標止咳露特效配劑
藥甜效強，老幼咸宜
請依方單說明服用，功效神速。

嚴防影射假冒
購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974
總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環禧街十五號一樓
電話：2544 4859 (傳真)：2544 4248
東南亞：聯福藥業(私人)有限公司
總發行：LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD, SINGAPORE

徵求
收購鈔票
渣打\$150紀念鈔
票張連四連85連
張連連紀念鈔鈔
張5套裝電話
3486 3208

歡迎惠刊
工商分類廣告
請電：28310522

寶源閣
高價收購 字畫
瓷器 酸枝
陸國源 Luk Kwok Yuen
電話 6039 8192, 9304 2493

總店：香港上環樂善道31-37號
皇后商業大廈C舖
分店：香港荷李活道186-190號G舖
電郵E-mail: chase_cheung@yahoo.com.hk