

喇沙利道25號招標

見豪宅升勢持續，傳統豪宅地勢標售。位於九龍塘喇沙利道25號的豪宅地盤，新近委託地產代理招標出售，該地盤面積約1.35萬平方呎，可建總樓面約2.42萬平方呎，截標日期為7月25日。

第一太平戴維斯投資部助理董事何家威表示，九龍塘喇沙利道25號豪宅地盤，現址建有一幢4層高大宅，以交吉形式出售，地盤面積約13467平方呎，最大可重建樓面面積約24241平方呎，極具重建價值，料吸引城中及內地富豪競投熱潮。

此外，中原地產事務經理溫志標表示，受賣地成績好帶動，加上下季有九肚山地皮拍賣，市場憧憬實地可帶動區內樓價，令一向低水的新界區豪宅洋房成交保持暢旺，市場新近錄得一宗九肚山寶松苑獨立屋成交。據了解，該洋房為九肚山寶松苑雙號屋，面積2850平方呎，成交價為3860萬元，呎價13544元。原業主於2004年2月以1680萬元入市，持貨7年多，帳面獲利2180萬元，單位升值約1.3倍。

另一方面，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年5月份一手洋房買賣合約登記錄得61宗，總值21.96億元，較4月的25宗及13.55億元，分別急升1.4倍及62.1%，創六個月新高，反映4月期間發展商推售洋房新盤貨尾，帶動5月的一手數字急升。

綜觀5月份一手洋房登記，以大埔比華利山別墅較多，錄得35宗，總值8.43億元；大埔淺月灣有14宗，總值2.04億元。

二手洋房方面，今年5月份合約登記錄得70宗，按月下跌12.5%，反映4月間一手洋房新盤成為焦點，影響二手洋房交投放緩。5月份買賣登記金額最高的洋房是南區春曉角赫蘭道12B號，成交價錄5.11億元；其次是山頂寶吉道3號A座洋房，成交價錄4億元；南區赤柱東頭灣道33號屋，金額3億元。



▲九龍塘喇沙利道25號豪宅地盤，現址為一幢4層高大宅

50屋苑樓價今年升13%

儘管銀行連番加息，但樓價依然不斷尋頂。綜合利嘉閣數字，今年截至5月底，50屋苑平均呎價達6574元，較去年底升13.5%，當中鯽魚涌太古城、鯽魚涌南豐新邨及長沙灣泓景臺包辦三甲，今年來樓價分別彈升24.6%、21%及20.3%。代理稱，雖然政府上周五再出招，惟在通脹持續強勁、負利率環境未變之下，資金不會大舉撤離亞太區樓市，堅信下半年樓價仍有上升空間。

九龍區樓價升幅15%稱王

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，九龍區屋苑今年樓價表現最為出色，20個屋苑平均成交呎價6760元，較去年底上升15%；港島區屋苑樓價升幅居次，9個屋苑平均呎價累漲14.8%至9038元；新界區走勢相對落後，首5個月樓價只升11.9%至每呎5062元，惟仍闖過了5000元大關。

綜觀50個指標屋苑，剔除10個樓價不可直接比較的屋苑後，其餘40個屋苑呎價悉數報升，實質升幅由5.4%至最高24.6%不等。樓價升幅高於大市平均值13.5%、即「跑贏大市」的屋苑共有18個之多；而升幅最高的10個屋苑當中，九龍區佔7個，港島區則佔3個，新界區則沒有任何屋苑上榜。按實質升幅計，鯽魚涌太古城、鯽魚涌南豐新邨、長沙灣泓景臺包辦三甲，樓價在觀察期間分別彈升24.6%、21.0%及20.3%。

周滿傑表示，政府及金管局上周再次攜手使出「緊箍咒」冷卻樓市，雖然會繼續拖累後市短期表現呆滯，然而，通脹持續強勁向上，按揭及存款負利率環境未變；加上歐美經濟表現仍然欠佳，相信加息後資金不會大規模撤離亞太區資產市場及樓市，故認為新政策出台仍未足扭轉樓價尋頂的趨勢，並堅信下半年樓價仍有上升空間。

上月租金按月升2.1%

自去年底政府推出額外印花稅後，屋苑放租盤一度急升，隨着租盤陸續被吸納，上月放租盤呈止跌，令5月份租金按月上升2.1%，升幅為近10個月以來最高。

據美聯「租金走勢圖」顯示，今年5月份平均呎租報約20.4元，首5個月累積上升約4.8%，雖然租金升勢較樓價落後，但隨着放租盤有所回落，加上通脹持續升溫的情況下，5月份租金按月上約2.1%，升幅為近10個月以來的最高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自去年11月政府推出額外印花稅後，放租盤一度急升，其後升勢逐步放緩，加上租盤陸續被吸納，上月放租盤終呈下跌。根據美聯物業選取全港100個二手屋苑的放租資料計算，5月份放租盤按月微減0.5%至約6101伙左右，雖然上月份放租盤跌幅輕微，但為額外印花稅推出後的首次回落。

以美聯物業促成的租務個案計算，今年首5個月部分屋苑平均呎租升幅達5%或以上。當中鯽魚涌太古城呎租由去年底27元升至今年5月29.3元，累升8.5%。東涌東堤灣畔及沙田河畔花園分別上升7.9%及7.8%，另荃灣中心則增加6.9%，荃灣愉景新城及小西灣藍灣半島亦分別升5.9%及5.7%。

呎價低走 麗港城平過屯門新樓

太古城海景最低於萬元

形勢逆轉

政府出重拳，樓市於出招第4日終失守，屋苑現骨牌式呎價！樓市「寒暑表」鯽魚涌太古城海景單位呎價9822元，跌穿1萬元；觀塘麗港城放盤單位業主亦狂劈10%，其最新呎價僅4773元，較市價低10%之餘價錢更可謂便宜過屯門新盤。

本報記者 梁穎賢

太古城海景單位呎價早於兩月前已衝破1萬元大關，成交價更拾級而上，本月初更有高層海景單位創出每呎14373元的新高價，可惜好景不常，政府出重招後翌日，成為首個即錄減價成交的屋苑，延至昨日，海景單位呎價更失守1萬元關口。

春櫻閣低層呎價9822元

市場消息指出，該屋苑春櫻閣低層A室1237方呎的海景戶，業主原叫價1250萬元，有見政府打擊樓價態度愈來愈強，憂未來樓市危殆，寧願減價趁早「甩身」，經多番議價後，最終減至1215萬元沽貨，雖然減價僅2.8%並不算多，唯呎價9822元已然跌破1萬元關口，屬近期海景戶的新低，低價裂口打開，不排除之後會陸續有來。

此外，屬中細價樓的觀塘麗港城也受到波及，業主腳軟急劈價沽貨，該屋苑14座低層F室639方呎，叫價340萬元，見無人吼降低至330萬元依然乏人問津，昨日再終極一劈至305萬元終獲承接，前後共狂劈10%，呎價4773元平過屯門季初開賣新盤星堤，較同類單位一般造價350萬元低13%，業主更於1997年6月以380萬元購入，單位甩手後慘要蝕入肉（蝕幅達20%）。

珀麗灣低層減價達8.2%

中原地產珀麗灣第一分行分行經理梁曉陽表示，珀麗灣業主心態明顯回軟，約20%至30%業主願意提供約3%的讓價空間，有細膽業主擴大減幅出貨，該屋苑6座低層H室706方呎兩房，內園景觀，業主原開價340萬元，見政府出招大驚，索性減價28萬元以312萬元售出，呎價4419元，減幅高達8.2%，屬近期減幅最勁成交。



▲太古城海景戶呎價率先失守

二手減價成交

單位	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	原叫價 (萬元)	減幅 (%)
太古城春櫻閣低層A室	1237	1215	9822	1250	2.8
觀塘麗港城14座低層F室	639	305	4773	340	10.0
珀麗灣6座低層H室	706	312	4419	340	8.2
北角丹拿花園1座高層A室	815	680	8344	738	7.8
碧湖花園5座低層E室	515	198	3845	205	3.4
灝景灣6座低層H室	1068	768	7191	788	2.5

至於北角丹拿花園則錄得減7.8%僅隨其後。中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南表示，丹拿花園1座高層A室815方呎三房，據悉上址於5月份放盤叫價為738萬元，賣地後業主信心依然，惟政府再度出招，令業主心態軟化，決定減價沽出單位，最終累減58萬元，減幅達7.8%，成交價680萬元，呎價8344元。

灝景灣97貨「沽貨止賺」

之前錄得捷訂的碧湖花園，再有減價出貨，中原地

譽·名城提價幅度減半

政府出招二率率先倒下，長實(00001)加價也忍手，旗下大圍譽·名城4房單位原定下周加價8%，卻撞正重招令市況膠着，因為成交拉鋸唯有將加幅縮減一半至4%，加價後平均呎價約9000元。

長實地產投資董事郭子威指出，大圍譽·名城累售逾250伙，套現超過25億元，平均呎價約8600元，銷情理想，項目尚餘50伙可供發售，3房單位已於周一落實加價8%，原定下一加價8%的4房單位，因撞正政府出招令樓市交投膠着，故決定調整加幅，稍為「忍手」將加幅調低至4%，加價後平均呎價近9000元。

郭子威稱，譽·名城待沽的50伙當中，980方呎的3房戶尚餘10伙，入場費約850萬元；另4房1200方呎單位，則有近40伙，加價後入場費約1150萬元。至於尚餘的2個複式單位，因供應罕有加幅較標準戶高，落實加價10%至每呎1.6萬至1.7萬元，涉資約3300多萬元。

名城2期盛薈加推3伙，面積903及911呎，呎價8638至9069元即供價780萬元起，平均呎價8879元。另新地(00016)加推元朗YOH0 MIDTOWN 1伙，為M8座51C室，1411呎連192呎平台及855天台，售價1693.2萬元，呎價1.2萬元創屋苑標準戶新高。



▲譽·名城4房現樓示範單位昨日開放，連裝修索價1600萬元

海桃灣呎價再創新高

海桃灣向餘最後3伙標準單位以及6伙特色單位待售，消息稱發展商有機會短期內推出市場，其中2座頂層1特色單位1762方呎連210呎平台及581呎天台，意向呎價2.2萬元，倘售出色再創新高。

除一手外，二手也染紅，置業18區域經理張志文表示，奧運站浪澄灣錄6座中層E室728方呎2房，剛獲內地客以678萬元購入，呎價9313元，低市價3%。

香港置業港灣豪庭商場分行營業經理郭偉恆表示，一名爽快內地客，即聯即買港灣豪庭7座中層C室705方呎，作價511萬元，呎價約7248元，屬市場合理水平。

內地客買海桃與天璽

政府出招嚇走港人，但內地大款卻無有怕繼續搶樓。市場消息，內地客昨分別以3948萬元及1975萬元購入九龍站天璽及奧運站海桃灣，後者呎價1.78萬元再創屋苑新高，總括昨日內地客至少動用逾7000萬元買一及二手物業。

市場消息指出，新地(00016)九龍站天璽皇鑽67B室，1490方呎，獲內地客以3948.5萬元購入，呎價2.65萬元；同時亦有內地客購入海桃灣1座高層B室，面積1109方呎，作價1975萬元，呎價1.78萬元再創項目新高，據悉買家為浙江客。

海桃灣向餘最後3伙標準單位以及6伙特色單位待售，消息稱發展商有機會短期內推出市場，其中2座頂層1特色單位1762方呎連210呎平台及581呎天台，意向呎價2.2萬元，倘售出色再創新高。

除一手外，二手也染紅，置業18區域經理張志文表示，奧運站浪澄灣錄6座中層E室728方呎2房，剛獲內地客以678萬元購入，呎價9313元，低市價3%。

香港置業港灣豪庭商場分行營業經理郭偉恆表示，一名爽快內地客，即聯即買港灣豪庭7座中層C室705方呎，作價511萬元，呎價約7248元，屬市場合理水平。

麗柏酒店標售意向價5.7億

內地豪客蜂擁來港，促使旅遊業極度興旺，本港個別酒店物業伺機招標出售。據悉，中環麗柏酒店全幢剛委託代理招標出售，物業樓高24層，提供142間客房，市價意向價約5.7億元，折合呎價約9700元；另上環蘇杭街與急庇利街交界商業地盤亦標售，兩項物業截標日期同為7月20日。

第一太平戴維斯獲業主委託公開要約出售中環麗柏酒店，要約截止日期為7月20日。麗柏酒店位於荷李活道263號，總建築面積約58738平方呎，坐落於荷李活道，現為一座樓高24層及擁有142間客房的精品酒店，物業鄰近蘇豪消閒勝地，隨着附近不少精品酒店或住宅快將落成，上環已成為商住旅遊區，投資潛力大增。有消息指，該幢酒店意向價約5.7億元。

第一太平戴維斯投資部董事黃明添表示，該酒店位於中環，為區內極罕有可供出售的酒店，在現時低息環境下，倘若投資者欲購入高回報的物業投資項目，業

主更可提供售後酒店管理方案。

蘇杭街物業市場放售

同時，香港蘇杭街106-108號及急庇利街19號商業物業地盤亦招標出售，截標日期7月20日。國際物業顧問戴德梁行表示，該物業位於蘇杭街及急庇利街交界，現址建有5層高的商住物業，屬於乙類地盤，規劃為商業用途，可建總樓面面積約25000平方呎，地盤鄰近中環大廈、新紀元廣場、中環中心及信德中心等。

戴德梁行投資部董事王振康表示，今次標售物業毗鄰的兩幢大廈，均為單一業主擁有，如整合後，重建價值將會大大提升。他又謂，因中環核心地段發展機會愈來愈多，租金也不斷上升，近年很多商業活動漸由中環核心區轉移至上環中環區域，蘇杭街緊貼中環核心區域，鄰近多項酒店項目相繼落成，如香港蘇豪假日酒店、西園及The Putman等，上環區定必成為未來商業及旅遊業熱點。隨着來港旅客人數按年增長，酒店供不應求，該物業周邊的酒店房租直升，而今次招標項目為區內罕有重建地盤，料可吸引本地投資者及酒店營運商等之青睞。

麗柏酒店位於荷李活道，為一座樓高24層的精品酒店



聲明

本人黃國勝月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人文瑞娟的骨灰加放於柴灣墳場普通靈灰龕位52149號，現尋該龕位之原申請人黃德興先生，其最後地址為九龍清水灣道順順苑順樂閣。如有反對上述申請或得知其下落者，請於二零一一年七月二日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7811)聯絡姜先生。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

聲明

先嚴吳豐正先生於二零零四年九月九日在本港去世。先慈吳陳輝珍女士亦於二零零九年九月二十一日在本港去世。他倆留下的一些資產，依法由我們繼承。如有異議，請於一個星期內提出。

特此聲明

聲明人：吳恭惠 吳琴 秦江 吳韻雯 吳明遠 吳寶燕 吳嘉威 二零一一年六月十五日

廣東省湛江市坡頭區人民法院公告

(2011)湛坡法民初字第238號 利志強：本院受理原告馮蝦妹訴你離婚糾紛一案，因無法用其他方式向你送達，現依法向你公告送達民事起訴狀副本、應訴通知書、授權委託書、舉證通知書及開庭傳票。自發出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分別為公告期滿後的30日內。並定於舉證期滿後第3日上午9時(遇法定節假日順延)在本院第三庭開庭審理，逾期將依法缺席判決。特此公告。 湛江市坡頭區人民法院 二〇一一年六月十三日

廣東省廣州市番禺區人民法院

曾惠賢：本院受理原告廣州市番禺區物業管理有限公司訴你物業管理服務合同糾紛一案。因你(曾惠賢，女，身份證號碼：1/258398/5)下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第八十四條之規定，特向你公告送達本院(2011)番法民初字第73號民事判決書。判決如下：一、被告曾惠賢應在本判決發生法律效力之日起三十日內向原告廣州市番禺區物業管理有限公司支付廣州市番禺區鐘村鎮新福新邨綠怡3街3F房屋於2003年6月起至2006年7月期間的物業管理費6460元及滞纳金(每月物業管理費的滯納金以當月管理費170元為本金，按每月中國人民銀行現行的金融機構同種逾期貸款利率，從次月第一日起計至欠款清償之日止；滯納金總額以本金6460元為限)；二、駁回原告廣州市番禺區物業管理有限公司的其餘訴訟請求。本案受理费125元，財產保全費150元，由曾惠賢負擔。自發出公告之日起經過三個月，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向本庭递交上诉状，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於廣州市中級人民法院。 廣東省廣州市番禺區人民法院 二〇一一年六月十三日