

# Lexington 獲逾 50 買家洽購

樓市轉勢，新盤提速起動，會德豐(00020)西環新盤 Lexington Hill，搶開做龍年頭炮，昨日低調向代理開放設於卑路乍街的展覽館，並即時接獲超過 50 名買家主動洽購，反應熱烈，樓書同時於昨日上載網頁，發展商稱最快可於下周開賣。另傳興勝創建(00896)九龍塘書院道 8 號終破蛋，以 4300 萬沽出 1 伙。

會德豐龍年頭炮 Lexington Hill，屬同系 08 年西半山 The Babington 之後首個全新住宅樓盤，該盤部署開賣多時，趁近日市況回勇，昨日低調向代理開放展覽館。會德豐地產事務部助理總經理何詠儀承認，該盤特別於卑路乍街 100 號搭建的豪華展覽館，確實向代理開放，強調未有委託代理進行任何收票及推銷等活動。

她又稱，項目樓書同於昨日上載網頁，根據指引，最快可以下周開賣，唯未有具體開賣時間表。市場消息指，西區擁擠港島西鐵線及西隧兩大基建，不

少買家及投資者早已吼實該盤，大量代理得悉發展商開放展覽館後皆聞風而至，場面熱鬧，不少買家更即時透過代理出價，據悉昨日超過 50 名買家主動出價洽購，盛傳 5 樓 B 室平台單位獲有興趣買家問價，單位面積 783 呎連 967 呎平台，出價每呎約 1.5 萬元，涉資 1174 萬元。

Lexington Hill 總共 104 伙，面積 757 至 1004 呎，另有 6 伙特色戶，包括 2 伙複式分別 1938 及 2962 呎、1 伙相連 1951 呎及 3 伙花園平台單位，面積由 757 至 955 呎不等，平台 592 至 967 呎。

該盤雖屬單幢樓，但設施齊備，計有游泳池、健身室、多用途室、燒烤設施、休閒區及綠化區等；另住宅每呎管理費 2.5 元，最快 2014 年 9 月入伙。

另外，市場消息指，恒隆(00101)見市況轉旺解封大角咀浪澄灣，該盤 1200 伙貨尾準備投入搶客，據傳意向呎價 8000 元。



Lexington Hill 共 104 伙，面積 757 至 2962 呎

## Lexington Hill 小檔案

|              |  |
|--------------|--|
| 地址           | 堅尼地城石山街 11 號                           |
| 座數           | 1 座                                    |
| 樓高           | 43 層(不設 4、13、14、24、34 及 44 樓，27 樓為避火層) |
| 單位伙數         | 104 伙                                  |
| 面積           | 757-2962 方呎                            |
| 設施           | 泳池、健身室、燒烤設備及綠化花園等                      |
| 管理費：每呎 2.5 元 |  |
| 入伙日期         | 2014 年 9 月 30 日                        |
| 發展商          | 會德豐                                    |

## 中原樓價指數創 5 周新高

小陽春來勢強勁，反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 最新報 95.04 點，創 5 周新高，按周升 0.6%，升幅是 9 周以來最勁；CCL Mass 亦按周升 0.79%，亦是 9 周以來最強，兩者近 4 周分別累升 0.94% 及 1.51%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數 CCL 最新報 95.04 點。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 92.63 點，指數創 6 周新高。油麻地御金、國峯銷售熱潮，助樓價止跌，正式結束為期 14 周的調整。

政府沒有新措施抑壓樓市，二手成交顯著增加。樓市順利進入季節性旺季，而要確認樓價止跌回穩，仍有待 3 月份公布的 CC 數據。

分區大型屋苑指數方面，港島區樓價指數最新報 103.19 點，4 周累升 2.02%。九龍區指數報 93.95 點，4 周累升 2.93%。新界東區指數報 89.19 點，4 周累升 0.03%。而新界西區指數報 75.42 點，4 周累跌 0.54%。

## 50 屋苑睇樓量升逾 25%

歐債問題暫紓緩，港股反彈，買家買樓意欲增加，刺激周末二手預約睇樓量顯著上升。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑共有 2750 組客戶預約在本周末參觀單位，數量較上周末升逾 25%。客源方面，在外圍經濟轉好下，上車用家入市意欲提升，客源預約睇樓比例按周增加 3.1 個百分點至 24.8%。

按地區劃分，港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報升。新界區 21 個指標屋苑共有 1030 組客戶預約在周末睇樓，較上周末急升 32.1%，其中沙田第一城、沙田中心及馬鞍山新港城睇樓量上升逾 30%，粉嶺牽晴間及天水圍嘉湖山莊睇樓量亦增加 20%。

利嘉閣地產新北江分行經理葉璋珩指出，雖然個別業主見近日小陽春出現，趁機抬高價錢且收窄議價空間，導致不少成交落空，尚幸準買家入市意欲高昂，仍然有心機尋找其他目標，希望「補中」購得心頭好，故此，今個周末屋苑睇樓人流錄得 20% 增幅。由於目前屋苑已累積逾 50 宗買賣，相信隨着購買力不斷流入，屋苑今月成交量可輕易「破百」。

九龍區 20 個指標屋苑共有 1155 組客戶預約在周末睇樓，較上周末增加 22.9%，荔枝角美孚新邨、將軍澳新都城、九龍灣大花園及德福花園、藍田匯景花園睇樓人流上升 10% 至 29% 不等。

港島區 9 個指標屋苑共有 565 組客戶預約睇樓，較上周末上升 16.5%，鯉魚涌太古城及康怡花園、嘉亨灣及鴨洲海怡半島睇樓量增加 10% 至 18% 不等。



▲嘉湖山莊睇樓量大幅躍升

# 伍宜孫家族沽寶珊道大屋

## 涉近 19 億 同區三年來最大地皮成交額

### 天價交易

半山優質豪宅屢有承接，永隆銀行創辦人伍宜孫家族持有的寶珊道 24 號大屋，以 18.97 億元易手，打破恒地(00012)主席李兆基(人稱四叔)2010 年尾以 18.2 億元購入白加道的紀錄，亦屬半山及山頂區過去最少 3 年最大宗金額的地皮。有關買賣屬直接交易，買家身份成謎；同時亦有業界估計交易屬內部轉讓。

### 土地註冊處資料顯示

地註冊處資料顯示，寶珊道 24 號大屋以 18.97 億元易手，業主為作風低調的永隆銀行創辦人伍宜孫家族及有關人士，翻查政府資料，上址佔地約 14488 方呎，業主去年曾就上址向當局申請建築圖則，並獲批 1 幢 24 層高住宅，可建總樓面 9.4 萬方呎，若按上述建築圖則計，每呎樓面地價僅 2 萬元，有經紀估計交易不排除屬內部轉讓。

### 或內部轉讓 買家成謎

寶珊道建有多幢大屋，包括 21 及 23 號等，市場人士表示，該些大屋根本沒有於市場放盤，即使今次易手的大屋，亦從來無在市場放售，故從無買家在市場探盤，大屋今次易手亦相當神秘，事前沒走漏半點風聲，直至成交於土地註冊處曝光，區內代理接獲傳媒查詢時才得知，故無法追查買家的身份。

代理估計，今次交易密不透風，連前線經紀也無法收風，原因有二，一是買賣雙方直接磋商至交易，二是有關買賣屬內部轉讓。

寶珊道成交稀疏，對上一宗成交追溯至 09 年，莊士打拍嘉華(00173)合組財團，斥資 3.25 億元購得寶珊道 30 號屋地，樓面地價約 9028 元，而事隔 3 年，地價已倍升。



▲永隆銀行家族持有的寶珊道 24 號

半山及山頂一帶罕有大手成交，四叔 2010 年中以 18.2 億元購入山頂白加道 35 號項目重建，每方呎樓面地價高達 6.8 萬元，創本港地皮新高紀錄，項目佔地約 53350 方呎，日後可重建總樓面最多約 26675 方呎，四叔計劃將地皮打造成李氏大宅群。

### 打破四叔白加道成交紀錄

寶珊道地皮造價打破四叔的白加道 35 號紀錄，肯定為過去 3 年半山最大宗金額的成交。此外，土地註冊處亦顯示，貝沙灣 7 號屋以 2.95 億元易手。

另外，市場消息，興勝創建的九龍塘書院道 8 號，部署開賣兩年終錄得破蛋成交，據悉 5 樓單位 2446 呎，剛以 4300 萬元沽出，呎價 1.76 萬元；以及，消息指永泰九龍城懿薈 23 樓 B 室，早前遭買家撻訂，

## 過去 3 年豪宅地曠目成交

| 地皮           | 地皮面積(方呎) | 成交價(億元) |
|--------------|----------|---------|
| 寶珊道 24 號     | 14488.6  | 18.97   |
| 白加道 35 號     | 53350    | 18.2    |
| 貝路道 6 至 16 號 | 35580    | 10.98   |
| 深水灣道 3 號     | 11640    | 8.888   |
| 普樂道 12 號     | —        | 8       |
| 山頂道 20 號     | 25764    | 7.5     |

發展商重新推出並獲承接，據悉作價 3400 萬元，較原價 3419 萬元僅略低，唯今次卻包送兩個車位，每個車位作價 130 萬元，即變相減價 260 萬元，單位面積 2342 呎，呎價 1.45 萬元。

# 城市花園海景戶售價創新低

樓市小陽春登陸，細價樓向旺，中價樓售價卻下滑，北角兩大指標屋苑城市花園及和富中心雙雙淪陷，前者連露台全海景戶售價 14% 後以 1060 萬沽，較去年同類單位高位回落 23%，創該類單位新低；另火炭御龍山更錄蝕讓個案。

### 1060 萬成交 呎價 9217 元

中原豪宅 STATELYHOME 北角半山高級分區經理陳家鴻表示，城市花園 7 座中層 A 室，單位面積 1150 方呎，3 房套房間隔連露台，望郵輪碼頭景，為屋苑的優質單邊樓王。原業主叫價 1238 萬元，惟放盤一段時間無人問津，恐後市下行被迫大幅減價至 1060 萬元沽出，呎價約 9217 元，減幅達 14%。屋苑同類單位 8 座中層 A 室去年 4 月造價為 1380 萬元，過

去 1 年樓價不升反跌，大幅回落 23%，成交價並創屋苑同類單位造價新低。

原業主早於 93 年購入，當時作價 510 萬元，故是次轉手獲利甚豐，帳面賺 550 萬元，單位升值約 52%。

毗鄰城市花園的和富中心，同錄低殘造價，2 座高層 C 室 944 呎，業主去年 11 月叫價 1100 萬，放盤 3 個月卒獲洽購，最後稍減 90 萬元以 1010 萬易手，單位坐擁煙花全海景，呎價僅近 1.07 萬元，較去年同類單位的高位低 20%。

此外，同屬中價樓的沙田御龍山表現低沉，更錄得蝕讓成交。消息指屋苑 7 座 16A 室，面積 1300 呎，原訂連租約以 1200 萬放售，最後要割價 102 萬元以 1098 萬元沽出，呎價約 8.4 萬元，較去年 11 月，業主帳面蝕 58 萬元，連其他行政費用蝕過百萬元。

中價樓獨憔悴，細價樓卻當旺，美聯物業元朗教育路分行助理聯席董事林振華表示，該區小陽春氣氛帶動，二手市場暢旺，交投熱烈，買家入市顯見加快，新近 Yoho Town3 座中層 H 室約 580 呎兩房望樓景，以 280.8 萬元易手，呎價約 4841 元，惟造價較市場低約 5%。相較 09 年購入價 195 萬元，帳面獲利約 85.8 萬元，物業升值約 44%。

利嘉閣地產皇牌屋苑沙田第一城銀城分行(B 組)高級經理洪振興表示，沙田第一城今月交投頻繁，個別罕有 3 房單位亦獲承接，2 期 18 座高層 E 室 622 方呎，380 萬元易手，呎價 6109 元。賣方 99 年 7 月以 225 萬元購入，轉手帳面獲利 155 萬元離場，折算賺幅接近 69%。沙田第一城今月首 9 天累積成交量已超越 40 宗水平。

## 居屋上月成交見 13 年新低

去年樓市交投萎縮，居屋也難逃一跌，代理資料顯示，1 月份二手居屋僅錄 299 宗註冊，按月跌 12%，更跌穿 08 年 11 月金融海嘯時的 324 宗低位，屬 13 年來最差。

香港置業高級執行董事伍創業表示，二手註冊持續下滑，反映去年底交收的土地註冊處註冊數字顯示，1 月份錄得 2705 宗二手註冊，按月跌約 10% 並連跌 4 個月，其中二手居屋註冊跌至不足 300 宗，僅 299 宗，較去年 12 月的 338 宗跌 12%，更跌穿 08 年 11 月金融海嘯後 324 宗的低位，創 98 年 10 月後逾 13 年來新低。

香港置業資料研究部指出，因上月二手居屋註冊量按月跌幅較大，故其註冊比率有輕微跌幅；據資料顯示，上月二手居

屋註冊佔整體二手註冊比率暫錄為 11.1%，較去年 12 月的 11.2% 稍為回落 0.1 個百分點，為連續 4 個月二手居屋註冊比率逾 10% 水平。上月 200 萬元或以下二手居屋佔最大部分，錄 147 宗登記，佔整體二手居屋註冊約 49%；其次為 200 萬元至 300 萬元二手居屋註冊，錄 131 宗，佔 44%；而逾 300 萬元註冊僅暫錄 21 宗註冊，佔 7%。

雖然本月至今二手居屋註冊錄按月跌幅，惟當中不少屋苑註冊量因基數低而逆市上升，如上月 10 大最活躍二手居屋註冊屋苑，共錄 82 宗註冊，較去年 12 月的 54 宗逆市上升逾 50%；當中錄最多升幅之屋苑為觀塘的順緻苑，上月錄 7 宗註冊，較 12 月的 1 宗大幅上升。

## 恒豐園成交呎價 3120 元

掃管笏地皮造價不俗，加上樓市小陽春來臨，推動屯門區二手轉活，買家爭相入市。

中原地產屯門置業分行分區營業經理劉月華表示，屯門恒豐園 1 座高層 E 室，面積 593 平方呎，新近以 185 萬元易手，呎價 3120 元。買家為同區換樓客，新年後見市況好轉而加快入市。原業主於 97 年 8 月以 176.5 萬元購入上址，持貨 14 年多，轉手帳

面獲利 8.5 萬元，單位約 5%。恒豐園本月錄得 3 宗成交，平均呎價 3318 元。

祥益地產分行主管陳阿麗表示，屯門兆禧苑 A 座低層 1 室放盤約 1 個月，獲區內客以 143 萬承接，建築面積 495 呎，實用面積 363 呎，一房一廳(改兩房一廳)，呎價 2889 元，單位原業主持貨兩年多，轉手帳面獲利達 55.2 萬元。

**申請會社酒牌續期啟事**  
**A-TEAM**  
現特通告：黃凱基其地址為香港銅鑼灣登龍街 28 號永光中心 18 樓現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣登龍街 28 號永光中心 18 樓 A-TEAM 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 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。  
日期：2012 年 2 月 11 日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE**  
**A-TEAM**  
Notice is hereby given that Wong Hoi Kee of 18/F., CIRCLE TOWER, 28 TANG LUNG STREET, CAUSEWAY BAY, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of A-TEAM at 18/F., CIRCLE TOWER, 28 TANG LUNG STREET, CAUSEWAY BAY, 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: 11 February, 2012

**美聯私家偵探社**  
本社由資深前警務人員創辦於 1982 年採用最新高科技之儀器進行辦理案件  
自置旺角 2381 2388 香港分社 2815 2626  
攝影 偷窺 大兒職探 註冊  
跟蹤 離証 外活工倫保  
踪婚 婚過 動傷 聽密  
任角圖數 789 號 24 小時 1109 (太子地庫 B)

**申請酒牌啟事**  
**Kara Kara**  
現特通告：鄭偉文其地址為香港灣仔摩利臣山道 84-86 號 2 樓及 3 樓現向酒牌局申請位於香港灣仔摩利臣山道 84-86 號 2 樓及 3 樓 Kara Kara 的酒精牌，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 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。  
日期：2012 年 2 月 11 日

**非洲海底椰標止咳露**  
適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳  
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  
香港上環禧利街十五號一樓  
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

**非洲海底椰標止咳露**