

元朗工廈10年升值5倍

早年呎價低廉的新界工廈大翻身。信義玻璃(00868)早前作價約2億元，沽出元朗工業邨一幢工廈，成交呎價1386元，較10年前呎價218元升值超過5倍，帳面勁賺1.75億元。買家為太古地產(01972)旗下雅潔洗衣。

土地註冊處資料顯示，元朗工業邨福喜街95至99號全幢工廈，上月以2.085億元易手。據了解，該廈總建築面積約150389平方呎，以此計算成交呎價約1386元。該廈上手業主為信義玻璃，早年一直以上址作為公司登記地址，直至2010年才將辦事處遷往白石角科學園。資料顯示，信義玻璃早在2002年以3280萬元購入上址，呎價僅218元，10年間物業大幅升值5.36倍，大幅獲利1.757億元。

此外，有消息透露，尖沙咀棉登徑5號義莎中心全幢商廈，新近以1.7億元易手，物業總樓面13355平方呎，呎價12729元。資料顯示，該廈由現代美容或其相關人士在2008年中購入，當時作價1.33億元，是次轉售帳面獲利3700萬元，賺幅28%。

另一方面，核心消費區舊樓有價有市。根據土地註冊處資料，銅鑼灣雲東街9B號地下1號舖，新近以8100萬元成交，該舖約400平方呎，成交呎價達20.25萬元。新買家為POSTIVIE RESPONSE LIMITED，公司註冊處未有該公司資料。據悉，位於上址旁的雲東街9號，近月錄得多宗涉及舊樓併購的成交。

此外，中原(工商舖)商舖部營業董事黃國柱表示，天水圍新北江商場錄得摸貨賺錢個案，商場A91-35號舖，位於地下街市地段，面積僅62平方呎，以88.3萬元摸出，呎價14242元。原業主於上月以71.3萬元購入舖位，持貨1個月轉手賺17萬元，賺幅24%。

港健醫療中心增建酒店房

「小巴大王」馬亞木就西營盤港健醫療中心，再度向城規會提出申請，把18層樓面改裝為酒店，涉及樓面比去年已批方案增多27%，預計提供約50間客房，個案安排本周五審議。規劃署認為，今次改裝主要是把平均客房面積擴大，改裝後沒有與周邊環境不相容，不反對有關申請。

規劃署認為，考慮到該廈改裝之後，沒有與周邊環境產生不兼容，而且項目早於去年已獲批准改裝，今次申請人建議把更多樓面改建，主要是希望把客房面積擴大，由去年批准的平均每房539平方呎，擴大至現建議的910平方呎，但客房數目維持50間，佔全幢大廈的總樓面約70.67%，整體外形沒有帶來不良視覺影響。同時，項目改裝後沒有提供停車場設施，預計客人主要使用鄰近未來落成的港鐵站，這不會為區內交通構成壓力，所以該署不反對有關申請。



金朝陽6地舖租金倍升

外圍經濟動盪，國際大牌子排隊來港搶灘，一度推高旺區的租金。旗下物業位於全球最貴街道羅素街的金朝陽(00878)，成為今次搶灘潮的最大得益者之一。執行董事兼財務總監劉金國表示，金朝陽中心的6間地舖，今年有4間到期，至今已悉數完成續租，分別租予國際鐘表品牌及零售品牌，續租租金較原本租客3年前的租金有一倍增長。

至於該中心上層的租金，今年20%到期的續租面積，亦錄得理想增幅，平均新造呎租約為50元。執行董事陳慧蓉表示，雖然環球經濟不穩，但國際品牌陸續進駐，公司並不擔心租金會受市況影響。她指出，尖沙咀、中環及銅鑼灣等旺區，土地供應有限，加上很多牌子想要進入，對核心零售租金有一定支持。

除了零售市道，她對豪宅市場同樣感到樂觀。

申請酒牌啓事
金水壽司
現特通告：余惠儀其地址為荃灣柴灣角街38-40號銓通工業大廈6字樓D室，現向酒牌局申領位於新界上水智昌路3號上水中心第2層2077D至H舖金水壽司的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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：2012年5月17日

申請酒牌啓事
金水壽司
現特通告：王智堅其地址為荃灣柴灣角街38-40號銓通工業大廈6字樓D室，現向酒牌局申領位於新界東涌富東邨富東廣場地下21號舖金水壽司的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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字樓酒牌局秘書收。
日期：2012年5月17日

申請酒牌啓事
串
現特通告：陳燕珊其地址為荃灣柴灣角街38-40號銓通工業大廈6字樓D室，現向酒牌局申領位於新界荃灣大壩街4-30號荃灣廣場地庫1樓B117-B118舖串的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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：2012年5月17日

申請酒牌啓事
串
現特通告：余惠儀其地址為荃灣柴灣角街38-40號銓通工業大廈6字樓D室，現向酒牌局申領位於新界屯門屯門市地段235號屯門市廣場第II期地下17-18號舖串的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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：2012年5月17日

美聯私家偵探社
本社由資深警務人員創辦於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
攝分通大兒職探註
影居森陸女員測冊
踪婚據遇動傷聽密
(28年經驗 信譽保證)
旺角匯豐789號樓層保險大廈1109室(太子地鐵口)

股市瀉浪澄灣勁賣80伙

峻澄未賣先言加價10%

歐債危機重燃再敲響全球警號，港樓卻無懼股市大瀉，仍然堅挺，眾盤繼續全面出擊搶攻。提前昨日開賣鑽客的恒隆(00101)大角浪浪澄灣，於股市大瀉之下大賣，估計全日約售80伙，佔首批108伙的74%；房協深水埗喜雅示範單位今日首度開放予傳媒參觀；另長實(00001)將軍澳峻澄未賣已張揚次階段開賣加價10%。

本報記者 梁穎賢

市場憂慮歐債危機惡化，油、金及股齊插，港股昨日急瀉逾600點。市場憂慮有買家腳軟臨時縮沙，將觸發浪澄灣大甩單，據悉初段因大批買家未能到場而銷情緩慢，及後才陸續有起色，該盤昨日上午11時於現場開始與買家簽約，據悉截至傍晚7時許已簽實超過70伙，經紀估計全晚埋單可沽80伙，佔首批108伙的74%。

喜雅預期季內開賣

市場人士表示，浪澄灣冰封4年以貼市價重賣，首批108伙基本上於前日已近乎全數獲預留，結果卻不幸撞正股市大跌，銷情無可避免受衝擊，仍能沽出大部分單位已算不俗。鑑於港股表現不穩，首批又未能清貨，有指恒隆打消原定今日加推單位的念頭。

早已部署季內開賣的房協深水埗喜雅，仍未取得售樓紙，但有見近期樓市大旺也躍躍欲試，示範單位今日率先開放予傳媒參觀，代理將安排之後參觀，明日率先開放予早前透過路

演登記人士參觀，周六正式對外開放，預期可於季內開賣。參考現時深水埗及長沙灣一帶樓齡較新的單幢盤，如豐盛居及One Madison等，二手呎價一般約7000至7200元，料該盤相若，單位面積570至780呎，入場費約400萬元。

另一方面，長實地產投資董事郭子威認為，港股狂瀉對樓市反有正面影響，股市短期波動或造就資金流向樓市，物業相對地是較穩定的長遠投資，在政策下，物業持貨期必需要兩年，不受短期波動影響，加上現階段樓市有需求，最重要歐美動盪下息口仍不會上升，對樓市防守力極強。

峻澄周六內地巡迴

他續說，旗下將軍澳峻澄如期次季內開賣，不會因股市表現影響樓盤開價及推盤時間表，項目售樓紙仍待審批，維持先推1至3及7座首階800伙，市傳意向呎價介乎6000至8000元，入場費低於500萬元；次階段的800伙未定會否年內推售，但肯



▲郭子威稱，股市大跌無礙峻澄訂價及開賣時間表

定價有10%上調空間。

峻澄雖未取得售樓紙，但軟銷可謂密鑼緊鼓，該盤上周五已於黃埔家居展開路演，至今已錄得逾4萬參觀人次，其中2000人已留低資料，當中60%表示對3房感興趣。他又稱，緊接於周六展開內地巡迴之旅，首站啓程深圳展開一連4日的路演，期內將舉辦10場推介會，預料每場人數約300人。下一站將為廣州，北京及上海緊隨其後。另同系堅尼地道君珀昨日再有1伙預留。

此外，發展商無懼股市大跌，不停推盤搶攻，市場消息指，南豐跑馬地雲輝大廈推出A座02室，面積2468呎，集中催谷中層，意向呎價2.4萬元起，入場費約6000萬元，送1個價值180萬元車位，並提供特長成交期，可於9月成交。

市場消息，新世界(00017)尖沙咀名鑄63E以1.26億元沽出，面積3333呎，呎價3.78萬元，另傳67及68E複式獲內地客出價1.3億元洽購。

今年註冊量料創9年新低

回歸將近15年，有物業代理指，15年間樓價「七上八落」，現時樓價較1997年高位僅低1.7%。不過受額外印花稅影響，整體物業成交量未見起色，預料最新一個年度的註冊量僅9.3萬宗，將創過去9年新低。

香港回歸快將15年，其間樓市表現反覆，美聯(01200)執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，回顧過去15年，香港樓價呈「七上八落」的形勢，當中7年樓價按年錄得升幅，8年則錄得下跌。雖然樓價起起跌跌，但據該行樓價走勢圖，截至今年4

月份本港平均每平方呎樓價報6103元，較1997年6月高位6208元，僅相差約1.7%，反映樓價已接近回歸當年水平。

雖然樓價接近返回當年水平，但成交量仍顯著回落。該行首席分析師劉嘉輝指出，估計由去年7月1日至今年6月30日的年度間，整體物業註冊量將錄得約9.3萬宗，按年急跌40%，有機會創2002至2003年度以來，近9年新低水平。劉認為，整體註冊量下跌主要原因是額外印花稅令二手交投受壓。

二手半月成交602宗減18%

歐債危機暗湧再現，市場瀟灑觀望情緒，加上各個新盤不斷搶客，導致二手屋苑交投持續滑落。據利嘉閣地產資料，5月上半月全港50屋苑僅錄602宗買賣，較上月同期的735宗減少18%，創2月以來的半月新低水平。不過，鑑於個別買家逆市追貨，拉動二手樓價進一步乾升1.6%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，港、九、新界三區的上半月二手交投全線向下，以九龍區交投跌勢最為顯著。該區20個指標屋苑半月成交量銳減24%至223宗。新界區方面，因有大型

新盤即將應市，凍結不少購買力，導致該區21個屋苑半月只有280宗買賣，較上月同期的341宗減少18%。反觀港島區的新盤活動相對較少，二手買賣仍能如常運作，區內9個屋苑半月成交量只微減1%至99宗。

列入觀察範圍的50屋苑中，多達36個屋苑成交量下跌，所佔比率高達72%，反映整體買家追價乏力或買盤缺乏，導致買賣成交持續回落，其中大角咀咀柏海灣、大角咀柏海灣、大角咀咀港灣、嶺南率間及元朗錦綉花園等，成交量減幅更超過50%。

北角嘉信業主起價10%易手



▶有「樓市探熱針」之稱的鯪魚涌太古城，見證了樓市起落

受希臘債務問題拖累，環球股市連番抽水，但本港樓市卻南轅北轍，在住宅供應短缺下，準買家對二手優質盤源趨之若鶩，不惜「爭崩頭」高追。地產代理指，北角嘉信大廈一個2房單位獲3組客爭購，業主坐地起價10%，終由換樓客以460萬元承接。

二手放盤買少見少，業主普遍企硬叫價，甚至有業主趁勢反價。世紀21日昇地產營業董事何俊傑表示，嘉信大廈B座中層5室，面積526平方呎，屬2房間隔，座向西北，望上海景，附設靚裝，原業主最初叫價420萬元，因獲3組準買家洽購，業主同機

反價，直至近日獲換樓客以460萬元買入，平均呎價8745元，屬市價成交。據了解，原業主於08年5月購入上述物業，當時作價293.8萬元，持貨至今4年，帳面獲利166.2萬元，物業期內升值56.6%。

太古城持貨9年賺2.5倍

樓市瘋狂，有「樓市探熱針」之稱的鯪魚涌太古城，可謂見證了本港樓市起落。利嘉閣地產高級區域經理黃龍智表示，太古城景天閣高層A室，屬2房開則，外望平台花園景，建築面積708平方呎，連租約作價780萬元，呎價11017元。

原業主於03年樓市低谷期，以225萬元購入上址，今番帳面獲利555萬元，折算賺幅接近2.5倍。太古城本月上半月累錄32宗二手買賣，平均呎價約10466元。現時，太古城有約600個「貼市價」買賣放盤，平均開價約為每方呎1.1萬元，一般業主願意接受2%至3%的讓價空間。屯門屋苑呎價亦屢刷高位。祥益地產營業經理袁思賢表示，西鐵站上蓋新盤擬短期內開售，料進一步刺激區內二手交投，日前「即睇即買」以250萬元購入屯門時代廣場E座低層12室，單位面積452平方呎，屬2房間隔，平均呎價5531元，創屋苑入伙以來次高，更屬同類型單位的新高，大幅拋離了97年水平。

長樂「海交會」專場招商會碩果豐厚

簽約「三維」項目51項，總投297.15億元人民幣

濱海新城迎嘉賓，16日上午，來自世界各地的海內外華僑代表、內外資企業家600人齊聚長樂，出席第八屆鄭和開洋節暨第十四屆海峽兩岸經貿交易會及重點「三維」項目簽約儀式。

今年「海交會」長樂專場招商會圍繞「對台交流，互利共贏」主題，突出項目帶動，着力推進簽約項目的升級轉化，同時推動一批「三維」項目有效對接，讓其早日動工投產。

「海交會」期間，長樂共簽約項目51項，總投資額達297.15億元人民幣，央企項目1項，為協議項目；總投資15億元；民企項目33項，總投資243.75億元；合同項目12項，總投資73.55億元；協議項目16項，總投資148.4億元，意向5項，總投資21.8億元；外資項目17項，總投資6.04億元，利用外資2.546億美元。這些簽約項目以文化創意、休閒旅遊、星級酒店、總部經濟等為主，項目涵蓋紡織、鋼鐵、物流、教育、醫療、食品等領域，呈現出內外並舉，百花齊放的良好局面。

在開幕儀式上，長樂市委副書記、市長王紹知說，今年「海交會」項目的簽約，必將加快長樂「三城三群」建設步伐，為推動長樂在更高起點上實現科學發展，跨越發展注入強勁動力。

當日上午，長樂還舉行了首佔營新區項目建設動工儀式，金輪高纖四期項目投產儀式，據悉，第四期工程項目建成投產後，金輪高纖股份有限公司就將實現年產量超100萬噸和年產值超100億元的雙百超戰略目標。

長樂第八屆鄭和開洋節同時還舉行「長樂最具有開發潛力旅遊景點」、「長樂旅遊風光攝影大賽」評選揭曉，《新版長樂旅遊地圖》，《常來長樂旅遊風光手冊》首發儀式等系列活動。

據了解，今年長樂正迎來加快融入福州大都市區對接馬尾新城建設，承接平潭綜合實驗區輻射的重大機遇，長樂將繼續圍繞新型臨港工業城市，現代物流商貿城市、濱海休閒旅遊城市，海西交通樞紐城市的城市發展定位，全面實施「三城三群，生態鏈接，城鄉一體」，以港興市，科學發展，跨越發展的城市空間布局和發展戰略，努力推進經濟社會各項事業實現新跨越。

(本報記者 羅申)