

二手樓明年起實用面積計價



配合政府立法規管一手樓銷售，地產代理監管局率先行動，落實明年1月1日起，地產代理推銷二手住宅時，必須提供實用面積計價的資料，一旦違規，嚴重者會被吊銷牌照。然而，該局仍未就二手住宅單一以實用面積計價定下時間表。

有地產代理指出，新措施令經營成本增加，希望政府減低查冊費用，但差估署指出，查冊費乃由業主自付，佔地產代理佣金收入僅約0.02%，所以沒有下調空間。

劉淑葵（左）稱，代理明年起銷售二手住宅，必須提供實用面積資料。旁為梁永祥 本報攝

監管局規管及法律總監劉淑葵表示，鑑於新執業通告容許實用與建築面積並存，所以在樓盤廣告中表述實用面積的字體，必須比建築面積字體為大。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥指出，代理可以從差估署或物業首次轉讓的買賣協議取得實用面積資料，倘若該物業不能從上述來源取得，則可提供建築面積。值得留意，代理可以從上述途徑二擇一，倘若資料「有出入」，鑑於來源合乎法律要求，所以代理亦不須負責任。

在這段過渡期內，代理可以就新措施作出適應，一旦生效，該局會進行抽查及跟進投訴，若代理未能遵守將受處分，最高罰款30萬元

，甚至被撤銷牌照。據了解，自2009至2011年期間，該局每年收到涉及住宅面積資料誤導的投訴分別有19、14及11宗，今年首4個月暫接1宗。

對於新措施，利嘉閣地產總裁廖偉強指出，每項查冊收費9元，以代理較常涉足的110萬伙私樓計，全面更新這批單位的實用面積資訊，涉資達1000萬元，對於業務較小的同業負擔極大。

差餉物業估價署回應指出，「物業資訊網」查冊費用是根據「收回成本用者自付」的原則訂定，該署不認為收費對代理業界經營成本有太大影響，以2011年為例，全年二手住宅買賣總額3116億元，地產代理使用「物業資訊網」總開支約120萬元，預料佔業界總佣金收入僅0.02%。

此外，香港置業高級執行董事伍創業分析稱，二手樓不應在短期內「一刀切」式以實用面積計價，建議政府有必要就新措施充分諮詢。

長洲戲院申建商住用途

被評為三級歷史建築的長洲戲院舊址，早前撤回發展住宅的申請後，新近捲土重來，向城規會申請略為放寬地積比率約0.1倍，以興建11幢2層高洋房，商業樓面則大縮90%至3246方呎，務求提高闖關勝算。

長洲戲院早於1931年戰前落成，位於新興後街120號，由廖姓業主持有，現向城規會申請放寬地積比率，由0.4倍略為放寬至0.499倍，以發展住宅連食肆及商店用途。

該項目早於今年初提出有關申請，惟申請人突然撤回，現捲土重來，擬議放寬的地積比率比之前的0.59倍為低，擬建的洋房維持11幢，另1幢商業連保育物業的樓面，則由6232方呎大縮至3246方呎，務求提高闖關勝算。

同時，新世界（00017）或有關人士持有的浮洋山深灣路坑口村地盤，在2007年獲城規會批准興建14幢2至3層高洋房，地積比率由0.2倍放寬至0.2334倍，鑑於有關規劃許可將於今年7月屆滿，惟有關的換地申請仍未完成，所以發展商提出續期，以便完成換地申請。

上環服務式住宅全幢沽2億

市場再錄得全幢服務式住宅成交。由CHI Residence集團持有的干諾道西120號「CHI 120」全幢服務式住宅，剛獲資深投資者「台灣張」張彥緒購入，成交價2億元。

近月市場接連錄得服務式住宅成交。土地註冊處資料顯示，上環干諾道西120號「CHI 120」全幢服務式住宅，面積2.4萬方呎，提供19個單位，上月中以2億元成交，平均每間房售價1052.6萬元。新買家為EVER TRILLION HOLDINGS LIMITED，董事為資深投資者「台灣張」張彥緒。原業主CHI Residence集團於2007年7月，以1.128億元購入上址，去年曾以意向價2.8億元放售，雖然成交價較意向價低近三成，但持貨5年轉手仍賺8720萬元，賺幅77%。

資料顯示，「CHI 120」每間房面積約1050方呎，每月租金由3.8萬元起，若全數單位出租，每月租金收入料達72萬元。據了解，過去一年CHI Residence集團頻頻買賣物業，例如在去年10月沽出油麻地上海街279號全幢，套現1.35億元，並售後租回在上址經營；另外又在去年12月以3.18億元，向樂聲電子（00213）購入干諾道西137至138號全幢，其後命名為「CHI 138」經營。

商廈市場方面，消息指灣仔新銀集團中心高層全層，面積7388方呎，剛以1.09億元易手，成交呎價1.48萬元，創該處歷史新高。上手業主在2001年以3502萬元購入該層樓面，轉售帳面賺7432萬元，賺幅2.12倍。另外，中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事謝立生表示，灣仔軒尼詩道338號北海中心18樓全層，總樓面面積6773方呎，正以意向價6773萬元放售，呎價1萬元。

大潭道別墅市場標售

由資深投資者羅家寶或相關人士持有的大潭道8號C別墅，近日推出市場放售，項目下月15日截標。

近期豪宅市場連錄大額成交，有業主趁市旺推出物業放售。第一太平戴維斯表示，剛獲業主委託以公開招標形式，放售大潭道8號C別墅，物業室內建築面積約5474方呎，室外面積則約4878方呎，總面積約為10352方呎，項目將在6月15日下午5時截標。業主未有透露意向價，市場估計物業市值逾2億元，以室內面積計算呎價逾3.6萬元。

喜雅超購5.7倍加推30伙

九建華懋長實群起推盤搶客

濃厚官方背景的房協開盤遭私人發展商群起圍攻，新盤火藥味突轉濃。市場消息稱，九建（00034）深水埗景怡峯周六提速開賣，擺明硬搶房協的喜雅客源；華懋九龍城御·門前及長實（00001）將軍澳峻瀆隨時兩週內連環夾擊；面對發展商來勢洶湧，房協未有手軟，昨日添食30伙平均呎價7920元，未有加價相當忍手，該盤昨正式接受登記，單日勁收約400票，相對首批60伙即超額5.67倍。

本報記者 梁穎賢

房協雖以不平價開賣深水埗喜雅，但號召力極強，該盤昨日正式接受認購登記，房協報稱單日勁收400票，超額認購5.67倍，未受發展商群起圍攻動搖，信心爆棚添食30伙平均呎價7920元，呎價最高8893元，唯克制未有加價。

買家稱讚只限港人買規定

根據價單顯示，加推單位分布2座5、15、16、23及29樓，呎價7000至8893元，平均呎價7920元，訂價399萬至691萬元。加推單位中包括首度推出5樓平台戶。連同首批60伙，至今累推90伙（佔總數27%），同樣即時接受認購，6月9日開賣。

房協實施3招防炒樓，其中只限港人購買，買家最為讚賞。陳姓聯樓客認為喜雅只限港人買可避免炒高樓價，又認為喜雅售價雖與同區私樓相若，但認為合理屬可接受，計劃購入自住；另譚姓參觀者贊同房協3招對買家有幫助，考慮入表認購。

房協喜雅由收票到開賣足足有3個星期真空，即使無懼變幻莫測的歐債危機嚇走買家，也自製空位被私人發展商乘虛而入。市場消息，九建位於深水埗西洋菜北街隨時候命的景怡峯，不甘房協「獨食」市場購買力，索性提前出擊擺明硬搶喜雅，昨日與代理會晤商討開賣部署，決定最快周六開賣，主攻370方呎



昨日非假期，仍有大批參觀人士魚貫到場，睇樓氣氛熱鬧。本報攝

1房及500至640餘方呎的2房戶，與喜雅推2房單位客源重疊，低層單位入門價不會低於8000元，入場費400萬元有找。據悉已有資深投資者擬動用逾4000萬元掃入中層全層。

傳峻瀆意向呎價僅7000元

該盤設於太子始創廣場的3個示範單位，包括2個連裝修及1個交樓標準戶，今日率先開放予傳媒，隨後對外開放，實行速戰速決。

此外，長實正於深圳路演的將軍澳峻瀆，鑑於喜雅反應理想，計劃加快推盤步伐，該盤大致已準備就緒，消息指該盤樓紙有機會兩週內獲批，連隨推出發售，不排除會與喜雅同步開賣，意向呎價維持7000元不變，與喜雅睇齊，市場認為長實作為私人發展商，加上價錢相若，絕對有力撬走喜雅的買家。

另外，華懋九龍城御·門前早前就開賣招呼代理參觀，該盤無需售樓紙可隨時開售，該盤總數60伙

面積約652至897方呎，售價計劃參考御·豪門，意向約9000元。

嘉里：長遠增加土地供應

嘉里建設（00683）執行董事朱葉培表示，跑馬地紀雲峰頂層42A室複式索價1.683億元，意向呎價4.38萬元，相對港島區眾多特色單位呎價均叫5萬元屬相當克制。該盤累售過半數單位，約超過60伙，平均呎價2.2萬元，套現25億元，待售單位有加價空間，料整個項目可套55億元。

樓價升破頂引人關注，消息傳政府正研究新一輪打壓樓市措施，不排除再收緊按揭成數，朱葉培認為監察樓市是政府分內事，但認為措施不應過分激烈，收緊按揭的確能對樓市起短期作用，然而嚴厲措施不宜長期執行。他補充說，今明兩年新單位供應量不足1.5萬伙，市場吸納量遠超供應量，認為應長遠增加土地供應，始能解決高樓價的核心問題。

康山呎價8023元居屋次高

樓價升破頂及港股狂瀉角力，大市現陰陽怪氣格局，一方面現減價蝕

讓謹訂，另邊兩卻續錄高價成交，鯽魚涌居屋王康山花園，新近錄得呎價8023元成交屬屋苑史上次高，再締居屋私樓靚價。

樓價破頂令不急于出賣的業主更雄心壯志，買家亦不膽敢追貨，造就靚價成交個案仍不缺乏。市場錄得康山花園2座高層E室521方呎，剛以418萬元易手呎價8023元屬史上次高。

此外，將軍澳區極其活躍，靚價及額外印花稅（SSD）成交頻現，美聯物業將軍澳助理營業董事馮國基表示，維景灣畔12座高層

E室724方呎，以525萬元易手，屬屋苑2房靚價，呎價7200元，業主2009年372萬元買入，易手賺44%；另有消息稱同屋苑10座高層D室876方呎，剛以728萬元易手，呎價8311元創分層戶次高，業主2008年以508萬元購入，賺43%。

市場消息又謂，該區再錄SSD成交，新寶城2座高層F室757方呎，業主於SSD實施後以375萬購入，新近以445萬元轉手，連同手續稅等除稅後淨賺約30至40萬元。

馬鞍山觀瀾雅軒3座高層C室1218方呎，業主企硬議以850萬元沽出，呎價6979元創同類新高。中原地產屯門兆康分行高級分行

經理楊俊偉表示，兆康苑T座高層5室539方呎，203.8萬元易手，呎價3781元。業主於2011年4月以157.5萬元購入上址，持貨僅1年多，轉手須付5%，即約10.2萬元額外印花稅，除稅後帳面獲利約36.1萬元。

外圍負面氣氛濃厚，股票市場走勢持續偏軟，個別業主腳軟減價，中原地產屯門海趣坊分行助理區域營業經理陳世豪表示，新屯門中心5座低層D室620方呎兩房，業主早前開價228萬元，受近日股樓前景未明影響態度軟化，一口氣減價10萬元，以218萬元沽出單位，呎價3516元，業主2008年10月以127.7萬元購入，轉手帳面獲利90.3萬元，單位升值71%。

申請酒牌啓事
PHIT THAI FOOD
現特通告：Kaewduangphat Phit 其地址為香港荃安里19號地下6室，現向酒牌局申請位於香港石塘咀皇后大道西425Q號地下（後舖）PHIT THAI FOOD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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
創辦於1976年至今已35年
全港歷史悠久 信心保證
創辦至今每項案件仍親自完成
因而令每項案件定能99%完成
民商工職婦兒分層大獨失探証註
刑案偵查 女則查察 監禁 監禁
調查 調查 行劫 盜劫 外間 盜劫
查察 查察 查察 查察 查察 查察
自置旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008（太子站地鐵出口對面）
自置北角分公司：
香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600（維多利亞公園對面）

鷹聯偵探社
鷹聯商務調查服務中心
世界調查諮詢協會
國際調查議會會員
世界偵探總會會員
專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢
接辦在香港內地及世界各地偵探事務
政府註冊絕對保密 電話：sky@retagator.com
網址：www.intercontinental.com.hk
電話：2891 4896 / 2893 4580
傳真：3904 8550 QQ號：1463863489
香港軒尼詩道303號軒尼詩商業中心9字樓B室

申請酒牌續期啟事
札幌拉麵土門
現特通告：孫宏昌其地址為九龍紅磡黃埔花園第二期地下G8A及G8B號舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園第二期地下G8A及G8B號舖札幌拉麵土門的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Sapporo Ramen Doman
Notice is hereby given that Sun Wang Cheong of Shop G8A & G8B, G/F, Site 2, Whampoa Garden, Hungghom, Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sapporo Ramen Doman at Shop G8A & G8B, G/F, Site 2, Whampoa Garden, Hungghom, 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:23-5-2012

申請酒牌轉讓啟事
牛角日本燒肉專門店
現特通告：哈韻盈其地址為九龍灣宏照道33號國際交易中心28樓2811室，現向酒牌局申請把位於香港銅鑼灣告士打道311號皇室堡1樓112-115號舖牛角日本燒肉專門店的酒牌轉讓給邱佩芬其地址為九龍灣宏照道33號國際交易中心28樓2811室。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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日
APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
GYUKAKU JAPANESE YAKINIKU RESTAURANT
Notice is hereby given that Ha Wan Ying of Suite No. 2811, 28/F, Exchange Tower, 33 Wang Chiu Road, Kowloon Bay. Any person who knows any reason why this transfer 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:23-5-2012

申請酒牌續期啟事
地中海舍
現特通告：吳綺其地址為香港北角建華街15號建明大廈10A，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣海光街11號漢威大廈地舖1A地中海舍的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Taverna Del Mar
Notice is hereby given that Kimberly Ng of 10A, Kin Ming Bldg., 15 Kin Wah St., North Point, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Taverna Del Mar at Shop 1A, G/F, Hon Yau Mansion, 11 Hoi Kwong St., Quarry 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:23-5-2012

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事
Pax
現特通告：洗栢裕其地址為香港銅鑼灣軒尼詩道525號澳門逸園中心20樓現向酒牌局申請把位於香港銅鑼灣軒尼詩道523-527號20樓 Pax 的酒牌轉讓給楊立昌其地址為香港銅鑼灣軒尼詩道525號澳門逸園中心20樓及續期並作以下更改：店號地址更改為香港銅鑼灣軒尼詩道525號澳門逸園中心20樓，附加批註事項為酒吧。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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日
APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Pax
Notice is hereby given that Sin Pak Yu of 20/F, Macau Yat Yuen Centre, 525 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Pax at 20/F, 523-527 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong to Yeung Lap Cheong of 20/F, Macau Yat Yuen Centre, 525 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong with endorsement of bar and the following amendment.
"Shop address changes to 20/F, Macau Yat Yuen Centre, 525 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong". Any person who knows any reason why this transfer, renewal and amendments 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: 23 May, 2012

申請酒牌續期啟事
HARLAN'S AND KAIKA
現特通告：朱沛偉其地址為九龍尖沙咀彌敦道100號THE ONE 19樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道100號THE ONE 19樓 Harlan's And Kaika 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字樓酒牌局秘書處。
日期：2012年5月23日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
HARLAN'S AND KAIKA
Notice is hereby given that Danny Chu of 19/F, The One, 100 Nathan Road, T.S.T, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Harlan's And Kaika at 19/F, The One, 100 Nathan Road, T.S.T, 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:23-5-2012

廣東省湛江市坡頭區人民法院
公告
(2011)湛坡法民初字第341號
陳廣文：
本院受理原告趙日有訴被告陳廣文離婚糾紛一案，現已審理終結。現依法向你公告送達（2011）湛坡法民初字第341號民事判決書。限你自公告發出之日起3個月內來本院行政庭領取該民事判決書，逾期即視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內向本院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院
二〇一二年五月十四日

湛江市坡頭區人民法院
公告
(2011)湛坡法民初字第240號
何盈盈：
本院受理原告駱漢東訴你離婚糾紛一案已審理終結。現依法向你公告送達（2011）湛坡法民初字第240號民事判決書。自公告之日起3個月內來本院領取民事判決書，逾期即視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後30日內，向本法院遞交上訴狀及副本，上訴於湛江市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
湛江市坡頭區人民法院
二〇一二年五月十四日