

# 嘉湖再創97後新高近家鄉 居屋青泰苑自由市場呎價見5601元

▼天水圍嘉湖山莊平均呎價已推高至3750元水平



## 薈臻傳買家8000萬掃12伙

細價樓起哄，新盤亦伺機搶灘。宏安(0122)旗下西營盤精品住宅薈臻，上周已委託代理宣傳推廣，最快本月內開放示範單位，市場消息稱，有買家擬入手洽談該盤3層共12伙，涉資達8000萬元。

宏安地產助理總經理楊桂玲表示，集團上周已經就旗下西營盤薈臻，向地產代理發出宣傳委託文件，集團亦同時向地產代理提供樓盤基本資料，由他們作出巡迴宣傳推廣，據悉市場反應十分踴躍，為配合未來銷售，集團計劃本月內開放該盤示範單位。

市場消息指出，有買家計劃大手洽購薈臻3層合共12伙，每層樓面約1800方呎，若以意向呎價約15000元計算，涉資合共約8000萬元，不過，發展商強調，宏安並未正式接受洽購。

另外，新世界(00017)沙田漆岸8號昨天加推5張價單，涉及30伙3房及4房單位，平均呎價8642元，全數30伙市值近4億元。另市場消息稱，該盤昨天售出1伙2座36樓G室3房單位，面積1089方呎，售價1013.8萬元，呎價9309元。

全港上車盤齊創巔價，一直落後大市的天水圍嘉湖山莊，終於守得雲開，屋苑一個低層3房單位，剛以每呎4468元易手，創屋苑97後分層戶新高，原業主持貨僅一年多，扣除額外印花稅(SSD)後仍袋逾30萬元，同時，灣畔效應持續擴大，荃灣翠豐臺2房戶首度衝破400萬元，創屋苑歷史新高。

有上車樂園之稱的嘉湖山莊，本月初剛創出每呎4309元高價，現旋即打破紀錄再邁向97年高峰。中原地產分行經理陳思麗透露，嘉湖山莊翠湖居1座低層G室，面積705方呎，屬3房間隔，望中央公園景，剛以315萬元易手，呎價達4468元，創屋苑標準單位97年後新高。

據了解，上述買家居於外區，對上址一睇即中，購入作度假之用，原業主於2011年3月以240萬元購入單位，持貨僅一年多，扣除15.75萬元SSD及其他費用後，仍然淨賺約31萬元離場。

### 翠豐臺2房價首破400萬

事實上，嘉湖山莊壓軸一期於97年開賣，當年平均呎價達4800元，惟亞洲金融風暴爆發後，樓價一直下沉，屋苑「沙士」價一度低見1000餘元，如今家鄉在望，反映上車客入市威力驚人。陳思麗續稱，嘉湖山莊8月份暫錄60宗成交，平均呎價已推高至3750元水平。

與此同時，西鐵荃灣西站灣畔項目地皮高價批出，激起區內二手反價潮，買家恐樓價升勢加劇，紛紛提速入市，翠豐臺2房造價更首度衝破400萬元。中原地產分行經理余仲平表示，翠豐臺2座高層D室，面積659方呎，2房間隔，遠望海景，獲外區夫婦以409萬元購入，為屋苑首次突破400萬元成交，平均呎價6206元，創屋苑新高。

翠豐臺上一宗同類型單位成交於6月份錄得，當時造價僅371萬元，反映2個月內樓價升幅達10%。

私樓貴價，居屋造價亦直逼97年高峰。地產代理透露，青衣青泰苑C座中高層8室，面積516方呎，屬2房間隔，以289萬元於自由市場易手，呎價達5601元，創屋苑97年後新高。

原業主於2010年11月SSD前以203萬元買入，帳面勁賺86萬元。

樓價急速反彈，連SSD沽貨獲利屢見不鮮。中原地產助理區域營業經理徐可志說，馬鞍山銀湖·天峰5座地下連花園特色戶，面積918方呎，擁3房連套房間隔，附99呎大花園，以762.8萬元易手，呎價8309元，原業主於2010年12月以670.1萬元一手購入上址，持貨不足2年，扣除5%約38.1萬元SSD稅款後，帳面仍賺53.6萬元離場。

### 南山村屋反價140萬沽

此外，豪宅反價亦愈趨頻繁，市場剛錄得西貢南山村雙號屋成交，原業主於2個月內反價16%。世紀21奇豐物業西貢區區域董事黃振雄表示，上述成交為西貢南山村雙號屋，面積1600方呎，樓高2層，享開揚景，雖然樓齡達41年，但因放盤罕有，故吸引不少睇樓客參觀及出價，原業主今年6月以880萬元放售，有見市場反應踴躍，所以在2個月內反價達140萬元，最終獲外區客以1020萬元承接，每呎造價6375元。

## 天樂里孖舖易手賺1400萬

旺區舖位升值幅度收窄，有投資者先後購入兩個連排舖，再合併沽出提高獲利幅度。市場消息指出，灣仔天樂里兩個舖位新近以8580萬元易手，原業主持貨1年多賺逾1400萬，期內業升值兩成。

市場消息稱，灣仔天樂里6至18號地下D及E號舖，面積分別為530及1000方呎，新近以8580萬元易手，呎價56078元。據了解，原業主在去年4月先以2768萬元購入D號舖，再在去年8月以4380萬元購入E號舖，兩舖購入金額共7148萬元，結果在持貨一年多期間，舖位升值20%，轉手帳面獲利1432萬元。

此外，消息透露，資深投資者蔡伯能剛以3700萬元，摸出旺角西洋菜北街171至173號地舖，面積1680方呎，呎價22024元。據悉，蔡在今年3月中才以3580萬元購入舖位，持貨至今5個月，轉手帳面賺120萬元，賺幅僅3%。舖位現由餐廳租用，每月租金約10.8萬元，新買家所存租金回報率約3.5厘。

### 馬頭圍道舊樓交投增

另外，土地註冊處資料顯示，土瓜灣馬頭圍道404號地舖，上月底以2990萬元成交。據悉，舖位面積約1100方呎，呎價27182元。新買家為Sky Eagle Company Limited，登記董事包括連漢森及蕭玉麗。據了解，馬頭圍道404號以及毗連舊樓的住宅單位近年錄得多宗成交，料涉及舊樓收購。

工廈方面，中原(工商舖)助理營業董事黃旭偉表示，觀塘成業街30號華富工貿中心低層05室，面積1572方呎，剛以526萬元摸出，呎價3346元。原業主在今年4月以510萬元購入上址，持貨4個月單位升值3%。另中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，7月份工業樓宇摸貨登記總值3.07億，宗數則為80宗，兩個數字分別按月升42%及38%。



▲馮秀炎(中)預計，apm8月份生意額按年升15至20%

## apm夜書市生意額按年升20%

為延續消費力，新地(00016)旗艦商場apm暑假推廣浪接浪，昨日起舉辦一連7天的達人夜書市，除了展出光緒、民國年代的教材外，更推出1折特價書，預計夜書市舉辦期間，商場生意額達6500萬至6800萬元，按年升15至20%。

新地代理租務總經理馮秀炎表示，今年apm夜書市夥拍參展商近40個，展出1600款合計逾12萬冊不同題材的讀物，較去年增加近10%，是歷年之冠。總結過去6年的經驗，apm今次特別把通宵夜書市加碼至3晚，在周四周至周六舉行，不少商戶亦會通宵營業以迎合需求。

apm達人夜書市推廣費約60萬元，較去年升約10%，除推出9時夜書市開催時段，總數逾2000本圖書以低至1折發售外，又加碼推出50%書券回贈。配合推廣，apm計劃籌辦10至15團合計約400至600名來自廣州深圳東莞一帶的「夜書市購物團」，預計人均消費4500至8000元，為商場額外帶來180萬至320萬消費額。

她預計，一連7日的夜書市可吸引約38萬人次入場，較去年升約10%，夜書市生意額則達300萬元，較去年升10至15%。而預計apm商場8月份人流達1100萬人次，按年升10至15%，生意額2.9億至3億元，按年升15至20%。



▲如心艾朗酒店共有254間房，圖為複式套房的大廳

## 艾朗酒店出租率逾八成

東九龍商業區成形，除帶動區內商廈租務及買賣市場外，市場對酒店需求亦越見殷切。華懋位於觀塘的如心艾朗酒店試業個多月，出租率已超過八成。

近年東九龍有多幢新商廈落成，市場對區內酒店需求亦越見殷切，華懋旗下觀塘如心艾朗酒店個多月前開始試業，現時酒店出租率已超過八成。如心艾朗酒店傳訊副經理王秀雯稱，酒店將在下月19日正式開業。

據了解，酒店共提供254間房，當中兩間屬頂層複式套房，另有8間連廳套房，餘下244間客房則屬普通客房。酒店網站則顯示，普通客房面積由344至431方呎，未連稅每晚房租988元起。另外，套房及複式套房面積則分別約646至753方呎，套房每晚房租3800元，複式套房房租則逾4000元。

據了解，目前觀塘區內酒店數目不多，連同如心艾朗酒店亦僅有3間酒店，另外兩間酒店分別為香港觀塘帝盛酒店及觀塘麗東酒店，分別提供361及540間客房。

### 申請酒牌轉讓啟事

My Club

現特通告：錢先國其地址為九龍油麻地吳淞街45-51號1樓，現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀加連威老道77-79號開麟中心2樓My Club的酒牌轉讓給溫嘉驛其地址為九龍黃大仙天馬苑駿飛閣28樓14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8月14日

### APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE My Club

Notice is hereby given that Chin Sin Kwok of Flat D, 6/F, Tseun Tung Factory Building, 38-40 Choi Wan Kok Street, Tseun Wan N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of My Club at 2/F, Kolling Centre, No.77-79, Granville Road, Tim Sha Tsui, Kowloon to Wan Ka Wah of Rm 2814, Chun Fei House, Tin Ma Court, Wong Tai Sin, Kowloon. Any person who knows any reason why this transfer and 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, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:14-8-2012

### 申請酒牌轉讓及續期啟事

金水壽司

現特通告：錢玉珍其地址為新界荃灣柴灣角街38-40號銳通工業大廈6樓D室，現向酒牌局申請把位於九龍彌敦道565-567號銀座廣場高層地下全層金水壽司的酒牌轉讓給黎鳳玲其地址為新界荃灣柴灣角街38-40號銳通工業大廈6樓D室及續牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2012年8月14日

### APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KANAMIZU SUSHI

Notice is hereby given that Tsin Yuk Chun of Flat D, 6/F, Tseun Tung Factory Building, 38-40 Choi Wan Kok Street, Tseun Wan N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of KANAMIZU SUSHI at Whole of UG/F, Ginja Square, 565-567 Nathan Road, Kowloon to Lai Fung Ling of Flat D, 6/F, Tseun Tung Factory Building, 38-40 Choi Wan Kok Street, Tseun Wan N.T. Any person who knows any reason why this transfer and 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, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:14-8-2012

### 申請酒牌啓事

金碧軒

現特通告：李景輝其地址為香港太古城興安閣14樓H室，現向酒牌局申領位於香港灣仔皇后大道東246號B1部份，地下，1樓及2樓金碧軒的酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2012年8月14日

### 申請酒牌啓事

拉麵來

現特通告：梁嘉傑其地址為九龍油麻地柯士甸道75號宇樓現向酒牌局申領位於香港灣仔浣紗街20-22號西施樓地下B舖拉麵來的酒牌。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2012年8月14日

### 中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公 告

MURDOCHBRODIE ALISTAR:

本院受理(2012)穗越法民四初字第98號原告中國銀行股份有限公司廣東省分行訴被告MURDOCHBRODIE ALISTAR信用卡糾紛一案，因你(澳大利亞國籍，證件號碼：M245993)目前下落不明，無法送達。

依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百四十五條第一款(七)項、第二百四十六條的規定，向你公告送達起訴狀副本及開庭傳票等應訴材料。自本公告發出之日起，經過六個月，即視為送達。你提出答辯狀及舉證的期限為公告期滿後的三十日內。本案定於2013年2月14日08時30分在本院302法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院  
二〇一二年七月三日

### 廣東省廣州市番禺區人民法院 公 告

萬鑽有限公司、創藝珠寶飾有限公司、立崑有限公司、陳立源：

本院受理原告廣州萬鑽珠寶飾有限公司訴你們加工合同糾紛一案，因你們[萬鑽有限公司：公司編號：044921；創藝珠寶飾有限公司：公司編號：0212813；立崑有限公司：公司編號：0660006；陳立源：香港居民，居民身份證號碼：H453793(10)]現下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第八十四條之規定，特向你們公告送達本院(2011)穗番法民四初字第1號民事判決書，自發出公告之日起經過三個月，即視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣州市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。

廣東省廣州市番禺區人民法院  
二〇一二年四月二十三日

### 廣東省廣州市番禺區人民法院 公 告

張思恩：

本院受理原告廣州市番禺祈福物業管理有限公司訴被告張思恩物業服務合同糾紛一案。因你[張思恩，香港居民，居民身份證號碼：D408332(7)]現下落不明，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)穗番法民四初字第84號民事判決書。自發出公告之日起經過三個月，即視為送達。如不服本判決，可在公告期滿後三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣州市中級人民法院。逾期本判決即發生法律效力。

廣東省廣州市番禺區人民法院  
二〇一二年七月二十日

## 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