

白石聯和墟申增地積比20%

在政府定下要增加房屋供應的大政策下，相關部門就增加兩幅分別位於馬鞍山白石，及粉嶺聯和墟內住宅用地的建屋量，向城規會申請增加其住宅發展地積比率達20%，合共可以增加約133個中小型單位供應。

該兩幅土地已納入政府本年度賣地計劃之內，且已計劃在未來半年內招標出售。其中白石地皮是中低密度發展土地，毗鄰便是新地（00016）前月

以低價投得的地皮，後方則是長實（00001）前年底所投的另一幅土地。同樣擁有吐露港海景。地皮面積約25.3萬方呎，原只可建約32.3萬方呎樓面，且樓宇高度限制只有主水平基準之上50米。不過，在增加20%樓面後，可建樓面達38.75萬方呎，高限也提升至58米。

在政府的發展建議中，將可興建5幢約14至15層住宅大廈，以目前基建評估中，可容納最多人居

住的平均單位面積近700方呎計，將提供約554個單位，較未增前多約92個，居住人口約1650人。如以最初該地只擬興建平均單位面積約1400方呎大單位計，單位量更增逾320個。如參考新地早前所投土地的每呎樓面不足4300元地價估算，該地約值16至17億元。

另位於舊聯和墟市場旁的粉嶺土地，佔地約2.98萬方呎，屬商業／住宅用途，其現時的純住宅

地及純商業地積比率各為5及9.5倍，政府現建議住宅地積比增至6倍。

該地將來要興建一個提供100個私家車位的公眾停車場，政府估計其商業及停車場的樓面約7.25萬方呎，換言之，土地在增加住宅地積比後，計算所得的住宅樓面約13.31萬方呎，以平均單位面積約538方呎計，約提供約247個，較未增地積比時多約41個。以新地最近銷售的同區瓏山1號的每呎實用面積售價約8000元估計，此地約值11至12億元。

此外，南區壽臣山道及屯門井財街兩幅住宅地將在下周五截標，其中壽臣山道豪宅地的估值約26至30億元，屬小型發展的井財街地，估值約2.7至3.5億元不等。

半山壹號9單8蝕讓 康樂園銀主劈400萬掙貨

豪宅蝕讓潮高速蔓延，長實（00001）發展的何文田半山壹號入伙以來連年蝕，今年暫錄9宗買賣，其中8伙要「流血」，蝕讓比率近90%。最新涉及中層戶連車位以2428萬元平賣，原業主連使費虧損近60萬元。見豪宅市況不爽，銀主亦忍無可忍，不惜劈價400萬元將大埔康樂園銀主盤沽出。

大公報記者 林惠芳

入伙5年的何文田半山壹號，流血蝕讓幾乎未停過，最新錄得為半山徑21號中層，實用面積1579方呎，建築面積2052方呎，原本開價2500萬元，但心灰意冷終減至2428萬元連車位沽出，折合實用呎價15377元，建築呎價11832元。據了解，原業主於2011年初以2360萬元買入單位，今次掙貨帳面雖賺68萬元，但扣除釐印費和佣金等使費後，實際蝕約57萬元。

盛薈今年二手交投90%蝕

今年來半山壹號暫錄約9宗二手買賣（見附表），其中8宗原業主都要損手，只有1宗能夠幸運地獲利離場，換言之，今年該屋苑蝕讓比例近90%。同樣長蝕良有的大圍名城，昨日再錄明賺實蝕個案。世紀21分行經理張文鏗透露，名城2期盛薈2座低層ND室，實用680方呎，建築902方呎，3房間隔，東南泳池景，以750萬元易手，實呎11029元，建築8315元，原業主於2010年以730萬元一手買入，帳面賺20萬元，但扣除釐印費等開支，實蝕約15萬元。據了解，今年來盛薈已錄約21宗買賣，佔約19宗為流血離場，蝕讓比例90%。

馬鞍山中心連SSD蝕42萬

除了入伙數年的新樓外，二手屋苑亦頻錄劈價或蝕讓交易。代理透露，馬鞍山中心4座極低層G室

漆8二手單單有錢賺

雖然何文田豪宅半山壹號幾乎單單蝕，但大圍漆岸8號入伙後錄得的11宗二手買賣，原業主即使繳交額外印花稅（SSD），但依然全數淨賺離場，命運與半山壹號南轅北轍。

美聯首席高級營業經理陳國良表示，漆岸8號入伙以來已錄約11宗二手成交，每宗均賺錢離場，且帳面全賺超過100萬元。最新錄得的第11宗二手成交，為5座中高層F室，實用727方呎，建築953方呎，3房間隔，開價930萬元，減價15萬元以915萬元沽出，折合實呎12586元，建呎9601元，屬市價。

據了解，原業主於2012年6月以約796.5萬元向發展商買入上址，現沽貨帳面獲利約118.5萬元，因持貨不足2年，原業主需要額外支付5%的SSD，涉及金額約45.75萬元，連同釐印費及代理佣金等開支，依然淨袋約34萬元離場。

同時，宏安（01222）紅磡薈點首錄二交易，其中高層E室，建築352方呎，持貨滿2年後以345萬沽，淨賺約20萬元；另極高層D室，建築367方呎，以418萬元沽，持貨滿2年淨賺3萬元。

另邊廂，本港車位有價有市，宗教團體亦不惜天價搶貨。早前豪擲超過1.7億元買入將軍澳維景灣畔28伙住宅的宗教團體，上月再以135萬元破頂價，買入維景灣畔1個車位，造價創該屋苑歷史新高。

據土地註冊處資料顯示，將軍澳維景灣畔LG1層47號車位，上月以135萬元高價轉售，為該屋苑有史以來最貴的車位。資料顯示，登記買家為Watch Tower Bible and Tract Society of Pennsylvanis，該公司登記地址為觀塘鴻圖道1號「耶和華見證人」宗教團體香港辦事處。據地產代理透露，該車位市值月租約3500元，以此天價計算，租金回報率約3.1厘。

，實用381方呎，建築513方呎，原業主於2013年1月買入，持貨至今僅約15個月已看淡後市，不惜以353萬元掙貨，帳面只賺15萬元，因物業受額外印花稅（SSD）加強版影響，付10%的SSD稅後，實蝕約42萬元。

銀主亦看淡後市劈價沽貨。市場消息指出，大埔康樂園10街雙號屋，實用2520方呎，建築3500方呎，連2662方呎大花園，銀主開價企硬3300萬元，惟見豪宅承接乏力，近日終劈價400萬元或12%，以約2860萬元沽出，實呎11349元，建呎8171元。同時，康樂園21街單號屋，實用1237方呎，建築1850方呎，附400萬元豪裝，業主減價200萬至1600萬沽，實呎12935元，建呎8645元，原業主持貨4年帳面賺362萬元。

此外，樓價走勢反覆牛皮，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報118.4點，按周微升0.08%，連續14周於該水平徘徊。

半山壹號今年二手買賣					
成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	原業主買入年份	買入價(萬元)	賺／蝕金額(萬元)
半山徑37號低層	1,682	2,350	2011年	2,760.0	實蝕約600
半山徑32號中層	1,252	1,935	2008年	2,274.0	實蝕約425
半山徑23號高層	1,137	1,750	2009年	2,032.6	實蝕約377
半山徑23號高層	1,137	1,800	2009年	2,027.8	實蝕約322
半山徑21號高層	1,579	2,360	2009年	2,503.4	實蝕約261
半山徑22號高層	1,155	1,600	2009年	1,755.7	實蝕約238
半山徑37號中層	1,746	2,728	2008年	2,659.0	實蝕約58
半山徑21號中層	1,579	2,428	2011年	2,360.0	實蝕約57
半山徑20號中層	1,137	1,798	2009年	1,417.0	實賺約308

代理疑違規促銷環宇海灣

一手物業銷售新例實施滿歲，雖有違規個案被檢案，但零破案率下，賣方有恃無恐屢次向銷監局「挑戰」，又有代理「踩界」違規促銷即將開賣的長實（00001）荃灣環宇海灣，在沒獲得賣方任何授權下，公然在區內張貼宣傳單張聲稱是發展商的指定代理，及化身長實代理人指首批車位有特別折扣優惠，銷監局斥有關代理已



▲環宇海灣是今年最大規模的新盤，是代理眼中的大茶飯，有代理為求做生意不惜踩界促銷該盤

觸犯失實陳述及傳布虛假資料或違規，並知會地產代理監管局跟進。

銷監局指會進行調查

長實籌備已久之環宇海灣，單位總數1717伙，屬今年最大型新盤，是代理眼中的大茶飯，總佣金高達「億億聲」，勢成代理爭客打仗的大播台。惟該盤部署多時開賣卻一直只聞樓梯響，樓書及價單仍未上架，銷售遲遲未駛入直路，有心急代理等不及，不惜以身試法自動獻身「幫」長實促銷。

該代理在沒獲賣方授權以及發展商不知情下，私自化身長實代理人，公然自稱為發展商指定代理，並在區內張貼自製的環宇海灣宣傳單張，單張上白紙黑字寫有「首批買家可享特別折扣優惠」吸客。

就有地產代理於環宇海灣賣方提供價單前指「首批買家可享特別折扣優惠」，銷監局回應指可能會觸犯一手銷售條例有關作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料的條文，局方會進行調查。根據條例，任何人士作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。由於事件涉及地產代理，銷售監管局亦會把事件告知地產代

理監管局，以便地產代理監管局跟進。

此外，銷售監管局認為，如賣方需要公布一手住宅物業的售價、支付條款、售價獲得折扣的基礎及可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益，應該向公眾提供附合條例規定的價單。

肆然新回稅計劃達19%

另邊廂，太古地產（01972）西半山肆然引入全新回稅計劃，首3個公司客或內地客可獲樓價15%現金回贈，作為買家印花稅（BSD）補貼；另首6名購買21樓以下單位的買家，則獲8.5%現金回贈，作為價印印花稅補貼，假設公司客或內地客購入21樓以下單位，最多只獲15%回贈，兩項優惠不能同時享用，連同90日即可可減4.75%在內，優惠最多達19%，與舊有優惠折扣額相若，純粹舊酒新瓶。

肆然已售出16伙，佔總數30伙逾一半，太古表示滿意銷情。而可享用新優惠的單位涉及24個，根據銷售安排顯示，下周六只會發售其中11伙，新優惠開賣當日才生效。因為一手新例關係，新優惠下周六生效前會封盤不賣。

德信工廈計劃重建酒店

旭日企業（00393）在觀塘擁有多幢工廈，其持有的鴻圖道28A號德信工業大廈，最新計劃是重建為1幢27層高酒店，提供約160間酒店房，較最初原建議多增逾60間。

該幢工廈佔地約5564方呎，該公司最初只欲改建為提供不足98間房的酒店，並在受惠於活化工廈政策下，已獲批免付豁免免費費用。及後見本港旅遊業越見蓬勃，去年便計劃重建，以便提供多達136間房的三至四星級酒店。不過，在聽取有關部門如運輸署及規劃署意見，要求有關發展需要將發展地盤後移，以增闊道路後，該公司重新修訂有關發展計劃，現再向城規會提交申請，以因後移地盤可獲的約1.43倍地積比計算在內，令新酒店的樓高多增3層。最新計劃將興建1幢27層高酒店，提供酒店房160個，可建樓面約7.5萬方呎，較去年的方案各增24間房，和8190方呎樓面。如跟改建方案比較，房間更增加62個，樓面增約1.53萬方呎。

旭日在區內還持有志成工業大廈，及滙洋工業大廈，早前也透過活化工廈政策，獲准改建為寫字樓之用。

此外，由私人業主持有的粉嶺蝴蝶山路18號物業，已建成4幢獨立屋，然一直較少使用，現觀準私人老人院舍的需求日增，向城規會申請，將其中3幢獨立屋，改建為老人院之用，計劃提供135個宿位，及6個私家車位。該3幢獨立屋樓高2層，涉及樓面約1.18萬方呎。

招聘

巨型胎經驗技師
輪胎代理商誠聘巨型輪胎技師要有至少五年裝拆修補大至45/65R45之巨型開山及工業輪胎之經驗能獨立使用先進設備修補硫化巨型輪胎英文中文程度每週工作六天9-1，2-6返青衣，間中往澳門和中國內地工作月薪\$16,040.00
電25452321 甘洽或電郵歷office@hocan.com

寻张世锦先生

见字后请即致电内地电话：15018971773 或香港电话：(852)28357552 与香港国际社会服务社社工盘小姐联络，以商讨一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。

申請酒牌公告
鱈卵屋

現特通告：小倉清史其地址為新界大嶼山愉景灣時峰二座十七樓A室，現向酒牌局申領位於香港銅鑼灣軒尼詩道499號永光中心14樓鱈卵屋的酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年5月3日

申請酒牌公告
298 Nikuya Room

現特通告：阮邦偉其地址為香港士丹利街60號明珠行2樓現向酒牌局申領位於香港士丹利街60號明珠行2樓298 Nikuya Room的酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年5月3日

申請酒牌啓事
蘇眉

現特通告：陳啟華其地址為新界青衣美景花園3樓115及116號鋪現向酒牌局申領位於新界青衣美景花園3樓115及116號鋪蘇眉的酒牌。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：2014年5月3日

神速。服用，功效

請依方單說明藥甜效強，老幼咸宜

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥燥癢等症

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

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

攝分通大兒職探註
屋居盜陸女員探測
跟離証外活工偷保
踪婚據遇動傷聽密
(30餘年聲譽 信譽保證)

旺角匯豐789號建峰保險大廈1109室(太子地鐵口)