

外資收縮 中區甲廈租金或跌10%

香港文匯報訊(記者 周穎) 鑑於市場預測按揭利率將會上調，內地收緊銀根及歐美的債務危機等將會阻礙出口市場，影響市場投資氣氛。第一太平戴維斯及高力國際均預期，所有物業市場類別交易及租賃市場將在明年放緩，其中中區甲級寫字樓租金有機會下跌5%至10%。

第一太平戴維斯指出，寫字樓經過3年強勁之增長，近日不穩定的金融市場及新股上市招股個案減少，都令銀行業受壓而開始削減員工數目以減低開支。歐洲銀行將在是次危機中承受最大影響，但對其辦公室需求所造成的影響仍是未知之數。內地企業亦未能於是在次危機中倖免，對其擴張業務轉趨審慎態度。而強勁的銷售市場經過今年初高峰後亦見受壓。該行預期，明年中區甲級寫字樓租金有機會下跌5%至10%。

租戶遷往非核心區成趨勢

另外，高力國際預計，明年本港樓價租金高位回落，只有核心區一線商舖仍然可以錄得升幅，但增長已大不如前。不過由於投資者入市意慾及需求仍在，估計全幢商廈、分層寫字樓、酒店及服務式住宅仍是投資者追捧目標，其中以東九龍項目最受注目。

當中環寫字樓租金與其他地區差距甚大，相信明年租戶

遷往非核心區的趨勢持續，隨着營商環境轉差，打擊機構的擴充計劃，用家需求始終受到影響，預計明年甲級寫字樓租金會下跌8%，售價跌幅約16%。

一線街舖租金升5%至10%

不過，商舖市道則相對被看好。第一太平戴維斯指出，宏觀所有物業市場，對零售市場最為樂觀。內地旅客來港數目持續增長，國際品牌陸續登陸本港主要地區，商舖供應卻十分罕有，而一線街舖的租金則有5%至10%的上升空間。

高力亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝亦指出，明年商舖租賃雖獨被看好，但升幅已見收窄，只是因訪港旅客未見下跌，商舖市場仍有上升空間，但預計本地零售商將會撤離核心區旺舖，預計明年商舖租金及售價分別上升12%及8%。

而工業物業方面，因本港的轉口貿易預料將錄得負增長，環球經濟表現轉差，估計未來12個月，工業物業的平均租金下跌4%，售價下跌6%。



高力亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指出，商舖租賃明年雖獨被看好，但升幅收窄。

按揭熱線

劉國圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

明年按揭息逾三厘水平

2011年樓市峰迴路轉，從樓價走勢可見，本年首十個月本港樓價累計升幅約9.1%，而最前十一月的平均呎價5,754元，較年內「非理性時期」的高位回落約3.7%，不過與10月比較則呈橫行發展。至於按揭市場方面，恒生銀行2月淡出H按市場後掀起按揭計劃使用比例轉變之序幕，經絡率先預期按揭息逐步「正常化」回升，其後銀行6度上調按揭利率，促使「經絡按揭」升至2.44厘創32個月新高。展望明年息口仍處於上升軌道，但與歷史高位逾十厘比較距離仍甚遠。

回顧本年十大按揭新聞，當中不乏與樓市相關的調控措施：

1. 恒生銀行宣佈淡出H按市場，掀起按揭計劃使用比例轉變之序幕。(2月)
2. 加息訊號響起，經絡指按揭利率將步入「正常化」階段。(3月)
3. 政府推出正面按揭信貸資料庫，令業主財務紀錄透明化。(4月)
4. 金管局再推五招，首次收緊主要收入來源非來自香港及以資產淨值為依據的按揭貸款成數。(6月)
5. 香港按揭證券公司推出安老按揭計劃。(7月)
6. 施政報告推「新居屋」售價與負擔能力掛鈎，供樓佔收入比率不可多於四成。(10月)
7. P按再度成為市場主流，10月使用比例近七成。(10月)
8. 「經絡按揭」10月升至2.44厘創32個月新高。(10月)
9. 按揭比率10月更跌至52.3%的歷史新低。(10月)
10. 全年銀行加息6次，市場最高P按及H按息率分別上調至P-2%(P=5.25%)及H+3%。(11月)

按揭今年已經見底回升，令銀行的資金成本壓力稍作紓緩。預期明年初樓市仍受政策及季節性因素影響，交投仍然偏軟，令按揭需求同步減少。現時歐債危機陰霾未散，外圍市況亦存在不明朗因素，故各國央行紛紛因應經濟發展調整貨幣策略，務求紓緩金融市場及流動資金的壓力。因此展望2012年，銀行按揭業務方面會採取審慎樂觀策略，以平衡風險及利潤，筆者相信息口只會循序漸進地上升，料「經絡按揭」續升逾三厘水平。

寫字樓買賣額彈升2倍

香港文匯報訊(記者 周穎) 寫字樓樓價持續向上，11月寫字樓買賣合約登記總值達33.16億元，涉及買賣合約登記錄得188宗，分別按月升2倍及59.3%。寫字樓登記數字遠高於10月，反映10月間寫字樓市況明顯較9月份的低谷暢旺。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，2,000萬元以上大額類型登記金額及宗數的按月升幅最為顯著，錄得23.64億元及24宗，按月上升3.5倍及1.4倍，反映大額成交明顯增加。當中最高金額的登記個案包括中環皇后大道中九號兩宗全層登記，分別價值3.71億元及3.65億元。觀塘萬兆豐中心亦錄得一宗大額登記，價值2.15億元。2,000萬元以下各個金額類型的金額及宗數亦全部錄得按月上升。

港九齊升 新界下挫

以分區統計，11月港島及九龍區的錄得的寫字樓登記金額及宗數均高於10月。港島區錄得18.07億元及77宗，按月上升2.6倍及1.3倍；九龍區錄得14.82億元及103宗，按月上升1.8倍及47.1%。新界區出現放緩，錄得0.27億元及8宗，按月下降58%及42.9%。

黃良昇預期，11月底人行減存款準備金率，歐美六大央行救市，料將進一步刺激寫字樓投資信心，將在12月至明年1月的登記數字中開始反映。

東九帶動 工廈登記增逾兩成

香港文匯報訊(記者 周穎) 政府起動九龍東計劃及銀行放水，刺激該區物業交投增加，從而帶動上月工廈買賣登記從低位顯著反彈。利嘉閣(工商舖)資料所得，11月全港共錄326宗工廈物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前工廈買賣市場實際情況)，按月增加21%；鑑於市場出現一宗價值高達4.75億元的筲箕灣川匯集團大廈全幢成交，更直接刺激同期大市成交總值飆升62%至18.13億元水平。

細價碼類別月增36%

利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恒指出，按物業成交價值劃分，從6個價格類別的物業當中，有4個類別物業的登記量報升，價值介乎200萬至500萬元的細價碼類別的登記量增長尤其顯著。事實上，銀行

適度放水，掃除用家最大的入市障礙，增加物業承接機會，令上月此類物業共有159宗買賣登記，按月增加36%，成為上月登記量增幅最大的物業類別；價值介乎500萬至700萬元的物業買賣登記，按月增加24%至26%。

另外，按該行定期觀察的10個主要工業區之中，6個地區登記量有所增加，按月增幅介乎7%至1.88倍之間。在政府新策刺激下，位處拓展重心的九龍灣及觀塘區的物業登記增幅最為亮麗，上述兩區上月分別錄得23及65宗登記，按月激增1.88倍及97%。

朱亮恒指出，業主見近期市道動盪，放盤議價有商有量，讓價膠着情況有所改善。在市場形勢繼續好轉的趨勢下，農曆年前工廈買賣將繼續轉活，每月登記量料會輕易回升到400宗至500宗之間水平。

美羅中心全層近億放售

香港文匯報訊(記者 周穎) 受惠起動東九龍計劃，區內不少商廈售價漲高，吸引業主放售。九龍灣美羅中心2期全層放售，涉及樓面逾2萬平方呎，意向金額約9,522萬元。

然表示，九龍灣美羅中心2期中層全層放售，涉及面積約23,225平方呎，意向呎價約4,100元，意向額約9,522萬元。物業為貨倉大廈用途，每平方呎樓面負重150磅，3.8米特高樓底，適合用作工商及貨倉等行業。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成國土拍告(2011)21號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，定於2011年12月28日上午10時，在成都市土地交易市場(市國土資源局辦公樓附四樓)，以拍賣方式組織出讓兩宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	淨用地拍賣起叫價(含出讓金)	競買保證金(萬元)	規劃設計條件					持證准用面積(畝)及方式	出讓人
							容積率	建築密度	建築高度	綠地率	土地使用性質		
1	DY02(252/211): 2011-156	大邑縣普原鎮桃源新城西區二環路	70458.18 合105.6872畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	75萬元/畝	4500	1.5<容積率≤3.2	≤30%	不大於100米	≥30%	二類住宅用地(兼容商業≤20%)	105.6872 指標價款	大邑縣國土資源局
2	DY03(252/211): 2011-157	大邑縣普原鎮桃源新城西區二環路	94993.64 合142.4904畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	75萬元/畝	5500	1.5<容積率≤2.8	≤30%	不大於100米	≥30%	二類住宅用地(兼容商業≤20%)	142.4904 指標價款	大邑縣國土資源局

宗地位置示意圖



二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、以上兩宗地住宅套型建築按住房(2006)165號文件的要求執行，即商品住房總面積中套型建築面積90平方米以下住房面積佔比，必須達到70%以上。
四、申請參加多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
五、請競買申請人在2011年12月27日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場掛牌窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2011年12月26日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛牌窗口提前申報。
六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話：028-85987005、028-87050706)
七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2011年12月9日起到成都市土地交易市場掛牌窗口索取出讓文件。
聯繫地址：成都市百花西路2號附樓四樓
諮詢電話：028-87033536、028-87054959
詳情見：四川省國土資源廳網 (http://www.sodlr.gov.cn) 成都市國土資源局網 (http://www.cdjr.gov.cn)

成都市國土資源局 2011年12月7日

申請酒牌續期啟事 新南苑海鮮飯店第三店

現特通告：鍾天慧其地址為九龍觀塘仁愛圍19-23號地下，現向酒牌局申請位於九龍觀塘仁愛圍19-23號地下新南苑海鮮飯店第三店的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月9日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
新南苑海鮮飯店第三店
Notice is hereby given that Chung Tin Wai Peter of G/F., 19-23 Yan Oi Court, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 新南苑海鮮飯店第三店 at G/F., 19-23 Yan Oi Court, Kwun Tong, 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: 9th December 2011

申請會社酒牌續期啟事 華雀會有限公司

現特通告：梁月珍其地址為香港柴灣康翠台第六座十四樓G室，現向酒牌局申請位於香港筲箕灣東大街141-151號金基商場二樓華雀會有限公司的會社酒牌續期。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：2011年12月9日
APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
CHINA JAT CLUB LIMITED
Notice is hereby given that Leung Yuet Chun of Flat G, 14/F., Tower 6, Greenwood Terrace, Chaiwan, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of China Jat Club Limited at 2/F., Kam Key Mansion, 141-151 Shaukeiwan Main Street East, 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: 9th December 2011

申請酒牌續期啟事 LES BOULES CAFE PETANQUE

現特通告：Masson, Eric Pierre Robert其地址為香港南丫島榕樹灣大坪舊邨71號，現向酒牌局申請位於香港石塘咀和合街18號地面C舖及地面低層A-C舖Les Boules Cafe Petanque的酒牌續期，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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月9日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
LES BOULES CAFE PETANQUE
Notice is hereby given that Masson, Eric Pierre Robert of 71 Tai Peng Old Village, Yung Shue Wan, Lamma Island, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Les Boules Cafe Petanque at Shop C, G/F., Shops A-C, L.G./F., 18 Woo Hop Street, Shek Tong Tsui, Hong Kong with endorsement of bar. 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: 9th December 2011

申請酒牌轉讓及續期啟事 ROUGE

現特通告：黃其昌其地址為九龍旺角花園街113號三樓利興大廈H室，現向酒牌局申請把位於香港天后銅鑼灣道58號地下Rouge的酒牌轉讓給劉國強，其地址為香港天后銅鑼灣道58號地下及續牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月9日
APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
ROUGE
Notice is hereby given that Wong Ki Cheong of 113, 2/F., Fa Yuen Street, Mongkok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Rouge at G/F., 58 Tung Lo Wan Road, Tin Hau, Hong Kong to Lau Kwok Keung of G/F., 58 Tung Lo Wan Road, Tin Hau, Hong Kong. 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, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 9th December 2011

遺失股票啟事一第二次通告

敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。

登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量
交通銀行股份有限公司(公司編號: 3328)			
Yip Lai Yee	如左	BCM70081499	115
Au-Yeung Choi Yuet	如左	BCM70039690	1,150
中國銀行股份有限公司(公司編號: 3988)			
Wong Yuet Lan deceased	如左	BNC00489510	2,000
Chng Ah Luan	如左	BNC00689591	10,000
中信銀行股份有限公司(公司編號: 0998)			
Cheng Sau Kuen	如左	CTK70007766	800
Leung Kwok Chiu	如左	CTK70024094	246
Lee Ching	如左	CTK70020608	18,343
Chan Ching Wah	如左	CTK70005285	6,602
Chan Shuk Wai Virginia	如左	CTK70006616	200
紫金礦業集團股份有限公司(公司編號: 2899)			
Kao Jyh Horng	如左	FUJ70002031	4,000
-do-	如左	FUJ71000304	8,000
-do-	如左	FUJ71001137	4,000
證券登記處：香港中央證券登記有限公司啟			
馬鞍山鋼鐵股份有限公司(公司編號: 0323)			
Chan Sung Kwing	如左	001789212	@2,000
此啟 證券登記處：香港證券登記有限公司啟			

由本通告第一次刊登日起，九十日內仍未有任何人士向本公司要求為上開股票之持有人時，則上開股票宣佈無效及作廢，同時另發新股以代替之。
茲證明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十日。
日期：二零一一年十二月九日

《香港文匯報》全港各大連鎖店有售 訂閱熱線：2873 9889

7-11便利店 O.K.便利店 百佳超級市場 華潤超級市場