

峻澄未售綢繆 北上宣傳儲客

浪澄灣今推108伙 市場料即售90%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港股再大挫，無阻新盤銷售部署，內地客仍是吸納對象。長實地產投資董事郭子威期望，峻澄的內地客比例可達10%至15%。此外，一名內地客剛以1.26億元向新世界買入尖沙咀名鑄頂層複式戶作自用；恒隆於今晚推售大角咀浪澄灣108伙，市場估計，可望售出90%單位。

郭子威指出，雖然港股連番大挫，但無阻峻澄的推售部署及開價，並相信外圍環境雖然不穩，但中國人民銀行再降存款準備金率，及香港低息環境持續下，反有利資金由股市流向樓市。他指出，將軍澳峻澄仍待批售樓紙，期望第二季內可推售，先推第1、2、3及7座，涉及800伙，其中2座的建築面積約670方呎，入場費低於500萬元。

峻澄首階段擬推800伙

他表示，上周五起至本周五峻澄已於紅磡黃埔新天地家居庭路演，至今已獲4萬人次參觀，並有2,000人次留下資料，60%客人表示對3房有興趣。他指出，為吸納內地客源，本週日起

一連4天會到深圳金華廣場推介，下週末再到廣州推介，並會有10場推介會，料會招待3,000人，緊接再到上海及北京作推介。他期望峻澄的內地客比例可達10%至15%，比集團同系毗鄰的日出康城內地客佔10%為高。

浪澄灣傳獲已留逾60伙

至於今晚正式推售的大角咀浪澄灣第8座108伙，消息指出，到昨日傍晚為止已預留60伙，以區內換樓客為主，估計今晚可售出約90%單位。

內地客1.26億入駐名鑄

其他新盤方面，消息人士指出，新世界於尖沙咀名鑄昨以1.26億元售出63樓至



將軍澳峻澄仍待批售樓紙，發展商期望第二季內可推售，首批2房單位入場費料低於500萬元。資料圖片

65樓頂層複式戶，單位建築面積3,333方呎，呎價37,899元，買家為內地客，計劃作自用。

百利大於山頂道欣怡居剛獲一名長線投資者以7,500萬元連車位買入1伙，獨家代理美聯物業山頂分行營業經理劉玉龍表示，該單位為欣怡居A2座高層A室，

面積2,719方呎，呎價27,584元。一名九龍站業主近日以669.3萬元向嘉里購入黃大仙現崇山低層戶作投資用。置業18凱旋門分行組別經理李智恆指出，該單位為現崇山6A座低層B室，單位面積736方呎，售價669.3萬元，呎價約9,094元。

出自由是政府一向的政策，當局並無計劃要求住宅物業買家申報有關其原居地的資料，或作針對內地人士在港置業對本港物業市場的影響或展望的研究及預測。」

鄭汝樺：泡沫風險 保持警惕

鄭汝樺又指，政府一直留意本地及外圍的經濟狀況，並參考一籃子的數據和指標，由於主要先進經濟體在未來一段時間維持非常寬鬆的貨幣政策，所造成的低息及流動資金充裕的環境，容易令物業市場在外圍環境稍見起色時再次轉趨亢奮，因此政府會繼續對資產市場泡沫風險保持警惕，並於有需要時進一步推出措施。

曦巒累售75伙 套現10億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市交投氣氛疲弱，惟金朝陽(878)旗下曦巒位處銅鑼灣核心地帶，開售以來已售出75伙，套現約10億元。該集團旗下銅鑼灣旗艦物業金朝陽中心出租率亦達100%，6個地舖中，4個今年租約到期但已全部租出，3年來租金均錄得倍升。不過，由於樓價持續攀升，該集團承認現時收購難度提高，上半年至今未有項目完成收購。

金朝陽執行董事陳慧琴表示，曦巒由上月初開售以來，推出的76伙中，已售出75伙，平均呎價2.1萬元，套現合共10億元。目前示範單位已經關閉，下一輪銷售會推出中低層單位，但未必推售時間，意向呎價因應樓層因素而下調至2萬元。

金朝陽擬售大坑樓盤

雖然近期內地經濟數據未如理想，但陳慧琴認為，本港經濟基調良好，在目前低息高通脹的環境下，對本港樓市有信心，預料樓價會平穩發展，其中港島區由於土地供應有限，因此特別看好區內豪宅市場。至於集團今年除曦巒外，亦會主力推出大坑書館街住宅項目、雲東街銀座式商廈及其他貨尾，其中雲東街項目將保留部分樓面出租，其餘拆售。

至於金朝陽中心的出租情況，金朝陽執行董事劉金國表示，續租情況理想，寫字樓部分20%已續租，最高呎租約50元，而大廈地下6個地舖中的4個已經租約到期的舖位亦已經租出，租金3年間倍升。

舊樓收購暫食「白果」

不過，集團年初至今並未完成任何舊樓收購項目，陳慧琴坦言，現時收購困難上升，業主叫價與收購價相差甚大，但目前仍洽談20個項目，大部分為港島區，期望下半年能成功收購2至4個項目。她又指，由於收購難度增加，不排除會購入市建局項目或政府地皮補充土儲。



金朝陽陳慧琴(右)及劉金國。香港文匯報記者 顏倫樂攝

港島甲廈租售價齊破頂

香港文匯報訊 本港今年出口數據未如理想，惟無礙本港商廈物業市場投資氣氛持續升溫。美聯物業統計數據顯示，4月港島區整體甲廈租售價格續升，平均呎價及平均呎租按月升1.2%及4%，至21,971元及62.3元，數字同創區內歷年新高。

據了解，美聯商業12幢指標甲廈4月平均呎價重上約17,500元水平徘徊；而20幢指標乙廈的平均呎價則繼續穩步上揚至7,900元以上，按月份別升1.5%及上升0.1%。其他區域方面，九龍區甲廈平均呎價按月升0.2%至11,098元，而其呎租表現維持於30.8元水平。美聯商業表示，外圍局勢不穩，外資持續流入本港樓市之跡象明顯，相信資金將於本年第二、三季加快流入商廈市場，再次發揮「資金避難所」角色，並預期個別商廈價格更有望於現水平鞏固後挑戰新高。

力寶上月連錄摸貨成交

此外，上月指標甲廈金鐘力寶中心錄得兩宗摸貨成交，包括二座高層1室以4,358萬元摸出，平均呎價18,250元，原業主於去年11月以3,850萬元購入，5個月間升值13.2%；高層03室以4,053萬元摸出，呎價18,300元，原業主去年11月3,654萬元購入上址，5個月間升值約10.9%。

乙廈走勢同樣理想，美聯20幢指標乙廈4月平均呎價7,925元，按月微升0.1%。其中，葵芳新都會廣場呎價按月升16.1%至7,200元，為有紀錄以來首次突破7,000元關口。

租金走勢方面，該行資料研究部數據顯示，12幢指標甲廈之平均呎租約為49.2元，按月上升2.9%。當中港島區指標甲廈呎租由本年初57.9元升至4月62.3元，4個月間升值約7.6%，數字更創歷年新高水平。相比之下，九龍區指標甲廈平均呎租則按月維持於30.8元。翁鴻祥指出，本港營商環境仍然良好，先後吸納不少中資及歐美企業來港拓展其業務，預期上半年甲廈租金仍將徘徊。

二手豪宅買賣 內地客2年新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 內地富豪一向喜歡購買本港豪宅，但今年初數量明顯減少，相信因本港樓價高企，加上去年金管局調低非本地客按揭成數，令內地買家入市步伐放緩。代理行數據顯示，首季二手豪宅市場內地客僅佔17%，按季跌10.2百分點，入市金額佔比例亦僅18.4%，按季跌13.3百分點，兩項數字同創8個季度的新低。

業內人士指，本港樓市高企，而外圍經濟持續受歐債困擾，令內地客對本港

樓市亦存在戒心，入市步伐放緩，再加上金管局於去年6月降低非本地客按揭成數一成，增加內地客的入市成本，亦大大減低來港買樓意慾。

首季新盤比例升至46.8%

不過，由於首季內地客入市本港一手新盤的比例上升，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，首季錄得入市比例佔46.8%，按季升4.7百分點，金額佔47.9%，按季升1.3百分點，令內地客於

本港整體豪宅的入市比例上跌幅收窄。

以整體豪宅市場計算，首季已知內地個人買家比例約32.5%，按季跌3.9百分點，為近4個季度最低。金額佔35.2%，按季跌6.7%，近4個季度最低。

立法會議員李國寶於立法會會議上，認為內地客入市比例增加，政府應規定買家就其原居地提供詳情，以及就內地客在本港買樓所帶來的影響進行檢討，以防止樓市出現泡沫。運房局長鄭汝樺書面回覆時強調，「保障資金流動和進

回歸15年 港樓「七上八落」

香港文匯報訊(記者 周穎) 回顧過去15年，香港樓價出現「七上八落」的情況，有7年樓價按年錄得上升，而今年樓價返回97年水平。美聯物業指出，由於政府將積極增加供應，相信發展商出貨意慾上升，未來一二手成交比例將扭轉回歸以來局面，一手買賣註冊比例勢將調頭回升，並挑戰2成水平。同時由於過去一年，二手住宅交投回落，故料回歸第15年整體物業買賣註冊亦創9年新低。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興昨日表示，根據美聯「樓價走勢圖」，截至今年4月本港樓價平均呎價6,103元，較97年6月高位

6,208元，僅相差約1.7%，反映樓價亦在香港回歸祖國15年之際，接近重返當年水平。

SSD影響 註冊量跌4成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然樓價在過去3個回歸年度均出現上升，但整體物業註冊量於去年則出現顯著回落，估計於回歸第15年，註冊量將錄得約93,000宗，較第14年的155,819宗，大幅回落約4成，勢創回歸第6年(02至03年)以來的9年新低水平。

他認為，整體註冊量於去年錄得顯著跌幅，很大程度是受到額外印花稅

(SSD)影響，令二手住宅交投大減。

美聯：往後落成量趨升

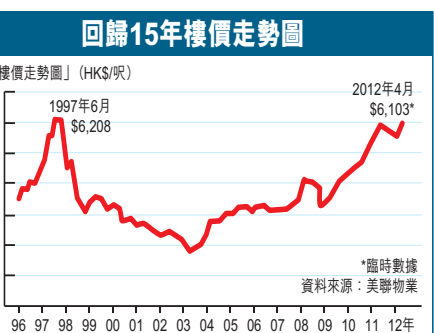
劉氏稱，未來住宅供應仍需視乎新一屆政府的房屋政策，根據已知資料推斷，透過公屋、「置安心」計劃、居屋及私樓落成量數字推算今年可有21,200伙落成，而往後年份的住宅落成量料趨升，2014年後落成量可升至每年逾4萬伙，雖然未及1999至2001年度每年逾8萬伙，但供應量已較2006至2012年度的低水平大幅回升。

至於額外印花稅是否需要取消，陳坤興認為，雖然措施令二手盤源供應減少，間接帶動樓價上升，但現階段看，未有需要取消特別措施，短時間內政府不會額外推出措施調節樓市。

劉嘉輝指出，現時內地客在港置業金額有所下降，相信由於一手盤源近期單位種類未必符合內地客喜好，引致金額有所下降，加上近期多個成交均以本地用家主導，令內地客所佔金額比例大幅下降。



美聯集團陳坤興(左)及劉嘉輝指出，今年樓價已返回97年水平。香港文匯報記者 周穎攝



「小巴大王」西區建酒店料批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 「小巴大王」馬亞木早前再次就西營盤港健醫療中心改裝酒店申請規劃許可。規劃署認為，項目早已獲批准改裝，是次只是把更多樓面改建，並將客房面積由之前平均每個房間539方呎擴大至910方呎，但客房數目維持50間，改裝後沒有與周邊環境產生不兼容，故不反對有關申請。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

根據《城市規劃條例》(第131章) 有關規劃許可申請

現特通知地段編號是DD82 Lot 1099A (部份), 1100 (部份) 及 1101 (部份), 位於粉嶺坪華 245號的擁有人, 我們現正式根據城市規劃條例第16條提出申請臨時用途。

日期：二零一二年五月十七日
宏達高空工程有限公司

申請酒牌續期啟事 大戶屋

現特通告：仲田和也其地址為香港鯉魚涌康山道2號康怡廣場南地下L013舖，現向酒牌局申請位於香港鯉魚涌康山道2號康怡廣場南地下L013舖大戶屋的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年5月17日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
OOTOYA GOHANDOKORO

Notice is hereby given that Nakada Kazuya of Shop L-013, G/F., Kornhill Plaza South, 2 Kornhill Rd., Quarry Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Ootoya Gohandokoro at Shop L-013, G/F., Kornhill Plaza South, 2 Kornhill Rd., Quarry Bay, Hong Kong. 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: 17th May 2012

申請酒牌轉讓及續期啟事 WINE O'CLOCK

現特通告：景郁文其地址為香港數碼港數碼港道100號數碼港商場208號舖，現向酒牌局申請位於香港數碼港數碼港道100號數碼港商場208號舖Wine O'clock的酒牌轉讓給柯凱堅，其地址為香港數碼港數碼港道100號數碼港商場208號舖及續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年5月17日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
WINE O'CLOCK

Notice is hereby given that King Yuk Man of Shop 208, The Arcade, 100 Cyberport Road, Cyberport, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Wine O'clock at Shop 208, The Arcade, 100 Cyberport Road, Cyberport, 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: 17th May 2012

申請酒牌續期啟事 法國小廚

現特通告：邱以璋其地址為九龍觀塘順天邨天韻樓510室，現向酒牌局申請位於新界荃灣兆和街8號地下法國小廚的酒牌續期。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

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
PETIT BRISTOL

Notice is hereby given that Yau Yee King of Room 510, Tin Wan House, Shuen Tin Estate, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Petit Bristol at G/F., 8 Shiu Wo Street, Tsuen Wan, N.T.. 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., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 17th May 2012

申請酒牌續期啟事 增輝菜館

現特通告：王淑芬其地址為九龍深水埗石硤尾街38號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗石硤尾街38號地下增輝菜館的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期：2012年5月17日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
TSANG FAI RESTAURANT

Notice is hereby given that Wong Shuk Fong of G/F., 38 Shek Kip Mei Street, Shamshuipo, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tsang Fai Restaurant at G/F., 38 Shek Kip Mei Street, Shamshuipo, 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: 17th May 2012

申請酒牌啟事 天幕銀河有限公司

現特通告：陳鼎昌其地址為香港摩利臣山道9號天樂廣場36樓，現向酒牌局申請位於九龍佐敦文咸街9號地下(西面部份)寶寶雞煲的酒牌。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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2012年5月17日

申請酒牌啟事 寶寶雞煲

現特通告：黃寶光其地址為新界西貢將軍澳頌明苑寶寶明樓1107室，現向酒牌局申請位於九龍佐敦文咸街9號地下(西面部份)寶寶雞煲的酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2012年5月17日