明年3萬私宅可售創新高

新界主導供應 港九叫價靠穩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府自2009年積極增加土地供應，私宅動工量亦低位回升，利嘉閣地產預計，明年可供推售的全新私宅單位會推升至約3萬伙，實際推盤量則約1.6萬伙，按年分別增加25%及39%，創出近5年及9年新高。該行又預期明年一手私宅買賣登記額增加29%至1,725億元，創出歷史新高，登記量料增16%至1.5萬宗，創近4年新高。

利嘉閣地產董事兼《極級新盤》主席徐志華指出，明年以新界區新供應最多，達19,398伙。政府推出買家印花稅（BSD）後，內地客及公司客減少，相信發展商的開價會更貼近二手價，與二手溢價只會相差10%至15%，並會向買家提供更多優惠，令新界區二手價受壓，九龍區新盤價料持平、港島區新盤價仍會企硬，明年整體樓價料趨平穩。他預期，明年首季最快可推售新盤為新地於將軍澳天晉2期及元朗爾巒。

二手溢價10%－15%

利嘉閣地產高級營業董事王俊琳表示，隨着政府自2009年第四季起加快土地供應，再配合港鐵大型上蓋項目不斷上馬，明年可售新盤當中，單位總量逾千伙的大型項目已有9個，總數合計多達14,074伙。

綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，明年全港將有111個全新一手私宅項目、合共30,199伙可供發售(見附表)，數量較預測今年的24,209伙增加25%。按地區劃分，新界區供應稱冠，涉及37個項目，單位共19,398伙，佔明年整體供應的64.2%，元朗區供應最多，將有10個項目合共7,431伙可供登場。此外，西貢、荃灣及離島區，亦有多達2,436伙、1,812伙及1,564伙全新單位供應。

九龍區方面，明年可供發售私宅項目亦有37個，單位數量5,667伙，最大型項目包括西九填海區柯士甸站C及D地盤，兩個項目合計1,267伙。港島區明年一手供應料有5,134伙，最大型項目信和、合和及市建局合作發展的利東街／麥加力歌街項目。房協於筲箕灣道333號的住宅項目提供274伙。

今年一手登記料增23%

回顧今年一手樓表現，利嘉閣地產營業董事蔡榮增表示，受惠低息環境及港元貶值引導熱錢湧入樓市，發展商推盤步伐明顯加快，今年暫錄12,515宗一手買賣登記，預計全年數字將達12,900宗，按年增23%，創3年新高。新界上車盤數量佔多，成交總值暫得1,300.8億元，預期全年數值達約1,338億元，按年增加0.3%，期間每宗一手登記均價約1,037.2萬元，按年下跌18%。

一手盤貨尾吸納速度相當快，年內一手存貨維持在4,500伙至7,000伙間上落，截至10月底僅約6,700伙，仍較近年高峰11,800伙低43%，相信第四季一手推盤步伐放慢，一手餘貨年末存量將回落至5,500伙以下。

■利嘉閣地產董事徐志華（中）指出，政府推出BSD後，內地客及公司客減少，相信發展商的開價會更貼近二手價。 記者 梁悅琴 攝

主要發展商明年可供發售項目

發展商	項目數量	單位數目	主要項目
長實	6	5,533伙	環宇(1,720伙)、日出康城3期(1,648伙)及嵐山(1,350伙)
新鴻基	12	6,233伙	元朗第15區(YLTL 507)(2,508伙)、瓏門2期(911伙)、爾巒(780伙)、Residences譽88(352伙)及天晉2期(782伙)
恒基	9	3,366伙	尚悅(1,724伙)*及迎海2期(865伙)*
新世界	9	3,216伙	溱柏(1,510伙)及繼園街／上繼園里／下繼園里1期(611伙)
信和	2	1,252伙	利東街／麥加力歌街(A及B地盤)(1,299伙)*及天賦海灣4期(1,077伙)*
南豐	1	1,419伙	東涌55B區(TCTL 37)(1,419伙)

*為合作發展樓盤，單位數量按股權攤分

資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：記者 梁悅琴

林子峰7.8億購尖沙咀商廈

香港文匯報訊（記者 周穎、黃嘉銘）尖沙咀全幢物業罕有，買賣交投兩旺。市場消息指出，早前以7.5億元放售的尖沙咀漆咸道南嘉芙中心全幢，獲資深投資者林子峰及磁帶大王陳秉志等聯手以7.8億元洽購。另外，藍馬集團放售尖沙咀厚福街藍馬商業大廈及加連威老道24A及24B號全幢物業，若按2厘回報推出，估值約15億元。

據了解，嘉芙中心原業主為顏姓玩具商人，早於2005年以2.96億元購入，是次交易帳面獲利逾4.84億元，物業升值近62%。翻查資料，資本策略於2005年以2.23億元購入漆咸道南53至55號，其後頻氏購入，並加以翻新，把物業轉型銀座式商廈，易名為嘉芙中心。樓高18層，地下至1樓由渣打銀行承租，樓上租客多為酒吧。據悉，物業總樓面約4.95萬方呎，租金收入約138萬元，租金回報約2.1厘。據悉，新買家有意購入後將之拆售。

至於藍馬放售尖沙咀物業方面，中原(工商舖)李婉琪表示，尖沙咀厚福街12及12A號藍馬商業大廈樓高20層，樓面面積26,184方呎，地下至3樓為商舖用途，5至22樓則為寫字樓用途，現時該廈有酒吧、餐廳及美容院等租戶，每月租金收入約110萬元，出租率近100%。另一個項目加連威老道24A及24B號全幢，物業樓高4層，地盤面積2,008方呎，現時每月租金約125萬元。

非住宅註冊價量創新高

另一方面，受活化措施以及重建改裝政策餘溫，加上資金湧入非住宅市場，根據土地註冊處資料顯示，截至本月8號為止，本年註冊價量分別為8,399宗及428.77億元，較去年全年價量高出23.5%及49.3%，兩者數字更同時刷新自97年後新高水平；若按半年價量分析，2012年下半年註冊金額更較去年同期高出逾一倍，註冊量亦錄得升近95%。美聯物業認為，數據進一步證明資金回籠，市場對工商後市樂觀。

■加連威老道24A及24B號物業。

叫停雙非 投資移民升

■美聯移民顧問行政總裁吉安期望政府為獲批投資移民人士設立BSD退款機制。 記者方楚茵 攝

香港文匯報訊（記者 方楚茵）新特首上場後叫停明年雙非孕婦來港產子配額，不少內地客欲加快成為「港人」，令本港投資移民申請數字繼續上升。美聯移民顧問數據顯示，本港投資移民申請宗數創2003年來第二新高，今年首三季度的申請已達3,744宗，超越去年全年的3,384宗，而且第三季內地客的投資移民申請個案更佔整體申請95.9%。

美聯移民顧問行政總裁吉安指，本港投資移民門檻寬鬆，在2010年10月以前只需投資650萬元即可，雖在同年10月，因政府把房地產剔出投資移民計劃，又把門檻提高至1,000萬元，一度令申請數字由2010年的6,706宗大跌逾半，至2011年的3,384宗。惟經時間消化，對內地豪客影響已消散，據入境處資料顯示，今年第三季接獲投資移民計劃申請為1,669宗，當中95.9%，即達1,600宗為內地客。

人民幣升值縮窄門檻

他更直言，人民幣升值令門檻差別縮窄，加上內地游資受宏調及限購等政策苦無出路，故在資金充裕，本港叫停明年雙非孕婦來港產子配額及教育政策等有利因素加持下，本港投資移民申請仍有支持，預計全年申請可達5,300宗。截至第三季「正式批准」宗數為2,888宗，更預期全年「正式批准」可逾4,000宗。

另外，吉安指自房地產被剔出投資移民計劃後，已令投資移民投資房地產金額佔整體投資金額由高峰的50.4%跌至18.3%，現時港府增設買家印花稅(BSD)，令有置業需要的投資移民人士需付大筆BSD，間接影響他們來港意慾。因此，他建議政府改善現有條例，為成功獲批的投資移民但居港未滿七年人士設退款機制，甚至恢復將房地產納入投資移民項目。

馬鞍山指標盤連創新高

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 市場開始消化雙辣招，馬鞍山兩大指標物業新港城及馬鞍山中心同時錄得創新高個案，無獨有偶，兩宗成交均為中小型400餘方呎單位，細價樓有價有市。

趕年尾置業 中小戶有支持

中原張義強表示，馬鞍山區近日二手交投量亦見回升，新港城本月暫錄8宗成交，平均呎價7,300元。近日屋苑有高價成交出現，單位為D座高層02室，面積405方呎，2房間隔，成交價338萬元，呎價8,346元，創屋苑97後呎價新高。原業主2008年2月以171.8萬元購入上址，轉手獲利166.2萬元或97%。

另一宗同區新高成交為馬鞍山中心，利嘉閣曾昭豪表示，馬鞍山中心1座中高層C室，面積492方呎，單位兩房開則，成交價365萬元，每呎售價7,419元。原業主在2009年5月以199萬元購入上址，賬面獲利166萬元離場。

住宅實用面積 明年免費查

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地產代理監管局明年起實行新的執業通告，二手物業需以實用面積計價，就業界投訴實用面積需付費查冊的問題，亦取得重大突破。地監局行政總裁伍華強透露，差估署已初步回覆，最快明年容許業主於該署網頁免費查到實用面積，雖然措施未必能滿足業界要求，但對於實用面積資料的發放已跨出一大步。

據了解，自地監局上半年宣佈二手物業採用實用面積為主要計價方式後，多間地產代理公司認為差估署查冊費用每個單位9元，要地產代理負擔不公平，要求差估署開放實用面積資料，並設立「房地產中央資料庫」。伍華強表示，業界意見已反映完完本本呈交給差估署，而該署亦初步回覆，最快明年容許業主於該署網頁免費查到實用面積。

業主可於差估署網站查詢

本報昨致電差估署查詢相關詳情，差估署晚上回覆指，預計2013年4月可透過該署的物業資訊網，向私人住宅物業(鄉郊式屋宇除外)的差餉繳納人，免費提供其物業的實用面積資料。

伍華強又指，為配合新執業通告的實行，過去數月已與5,020間代理舖聯絡，又曾進行352次巡舖，詢問業界的準備功夫及有何不明白的地方，亦撥出1,870通電話聯絡地產代理員工等，詢問會否遇到哪些問題。

伍華強接任地監局行政總裁2個月，坦言局方工作非常繁忙，未來仍有相當多工作要進行，明年的主要任務是與業界一同努力，落實二手以實用面積作為主要表述方式。

一西加推7伙 傳悉數預留

■長實地產投資董事董事黃思聰表示，一號．西九龍過去周末的投資者入市比例已升至30%。 記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）投資者入市升溫，新盤加推應市，長實的荔枝角一號．西九龍昨以原價推出第2座中層C室共7伙821方呎3房戶，可享建築期減5%折扣價及即供減10%折扣價優惠，平均即供呎價9,255元。另外，元朗尚悅及馬鞍山迎海亦加推29伙及15伙。

荔枝角一號．西九龍加推的7伙3房戶入場費746.9萬元，最快周日揀樓。消息指，此7伙已獲預留。長實地產投資董事黃思聰昨表示，該盤過去周末的投資者入市比例已由最初的10%升至30%，並相信隨着年底及年初市民發放花紅、加人工，有利入市置業意慾，料明年樓價會穩步上升5%。

尚悅迎海推貨套現

此外，恒基地產及新世界合作的元朗尚悅昨以原價加推29伙，平均建築期呎價6,990元，位於第5座及11座的中低層單位，建築面積由545方呎至900方呎，售價由357.3萬元至632.8萬元，最快周六揀樓。消息指，尚悅昨日售出2伙。

同系馬鞍山的迎海昨亦加推15伙，平均建築期呎價9,061元，建築面積由1,035方呎至1,038方呎，訂價由904.8萬元至974.4萬元，呎價由8,725元至9,414元，最快周六揀樓。

蓮塘口岸新盤在港推銷

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）港深蓮塘新口岸明年動工，深圳市蘭亭集團決定來港推銷位於口岸附近的「蘭亭國際名園」。

蘭亭集團董事長胡智峰表示，新盤將透過置業國際代理，首批先推30個單位，面積由1,130方呎至1,690方呎，每呎由2,700港元起，入場費約300多萬港元，香港買家有2%折扣，並有2間香港銀行提供按揭服務，可以港幣購入物業，首10名買家可額外獲贈車位一個。

新地廣州新盤銷售理想

新鴻基地產持有70%股權於廣州天河金融中心區的峻林，首批住宅單位日前對外發售，所推單位三小時內售罄，銷售額約10億元（人民幣，下同），每平方米成交均價3.8萬元（每平方呎約4,300港元）。新鴻基發展(中國)南中國總經理黃少媚表示，峻林毗鄰廣州東站，項目建築面積達200萬方呎，建有7棟住宅大樓及一棟甲級寫字樓，提供約1,100個單位。

申請酒牌續期及更改啟事
紅茶館

現特通告：陳素娟其地址為香港鴨脷洲利枝道138號鴨脷洲中心地下及地下高層1號舖現向酒牌局申請位於香港鴨脷洲利枝道138號鴨脷洲中心地下及地下高層1號舖文化村紅茶館的酒牌續期及作出以下更改：

更改事項：位於香港鴨脷洲利枝道138號鴨脷洲中心地下及地下高層1號舖文化村紅茶館現修訂酒牌商號名稱為 "紅茶館"

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：二〇一二年十二月十三日

APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Bridal Tea House

Notice is hereby given that Chan So Kuen, Ivy of Shop 1, G/F & Shop 1, UG/F, Apleichau Centre, 138 Lee Chi Road, Apleichau, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Bridal Tea House at Shop 1, G/F & Shop 1, UG/F, Apleichau Centre, 138 Lee Chi Road, Apleichau, Hong Kong with the following amendment.

Amendment (change of shop sign) of liquor licence: The Liquor Licence in respect of Bridal Tea House situated at Shop 1, G/F & Shop 1, UG/F, Apleichau Centre, 138 Lee Chi Road, Apleichau, Hong Kong change to Bridal Tea House situated at Shop 1, G/F & Shop 1, UG/F, Apleichau Centre, 138 Lee Chi Road, Apleichau, 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 : 13th December, 2012

申請酒牌續期啟事
龍寶酒家

現特通告：江漢民其地址為九龍慈雲山慈愛苑三期愛華閣23樓2305室，現向酒牌局申請位於九龍元州街280號至288號及青山道183號至191號東沙島街167號B至E地下(部份)及1樓及2樓龍寶酒家的酒牌續期。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：2012年12月13日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
DRAGON PALACE RESTAURANT

Notice is hereby given that Kong Hon Man of Rm.2305, Blk. K, Tsz Oi Court Phase 3, Tsz Wan Shan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dragon Palace Restaurant at G/F. (Port.) & 1/F. & 2/F., 167 B-E, Pratas Street, 183-191 Castle Peak Road & 280-288 Un Chau Street, 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: 13th December 2012

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事
漁翁海鮮舫

現特通告：曾皇生其地址為新界大埔大尾督第28約327號地段B部份龍尾村19號A地下，現向酒牌局申請把位於新界大埔大尾督第28約327號地段B部份龍尾村19號A地下合益客家私房菜的酒牌轉讓給黃裕佳，其地址為九龍旺角新填地街470號海島中心1樓，並作以下更改。"更改事項：更改店號為漁翁海鮮舫"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12月13日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT OF LIQUOR LICENCE
FISHMAN RESTAURANT

Notice is hereby given that Tsang Wong Sang of G/F., D.D.28, Lot 327 S.B., 19A Lung Mei Village, Tai Mei Tuk, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of 合益客家私房菜 situated at G/F., D.D.28, Lot 327 S.B., 19A Lung Mei Village, Tai Mei Tuk, Tai Po, N.T. to Wong Yu Kai of 1/F., Island Centre, 470 Reclamation Street, Mongkok, Kowloon and the following amendment: 'Proposed amendent: Change of shop sign to Fishman Restaurant'. Any person who knows any reason why this transfer, renewal and amendment 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: 13th December 2012

遺失聲明

DOCK RECEIPT UNDER BOOKING NUMBER: 2HKGFA4639 ISSUED BY HAMBURG SUD PER VESSEL: CAP FRIO V.249S HAS BEEN LOST & DECLARED NULL & VOID BY KOLVIN INDUSTRIES LTD.

遺失聲明

我司 Vastpoint Imtec Electronics Ltd 遺失 Esa Logistics (HK) Co Ltd 的正本提貨單，單號：TY1212000074，現特此聲明。