

# 海防道地舖傳呎價 66.33 萬沽



▲市傳獲兆安李太洽購的海防道地舖，今年由美珍香以月租88萬元續租，加租幅度達1.8倍

舖王。

## 呎價可列九龍區次席

雖然外圍經濟波動，但本港舖位投資氣氛仍然熾熱。市場昨日盛傳兆安李太出價3.98億元，洽購尖沙咀海防道35至37號海利行地下C號舖，舖位實用面積僅約600方呎，以此計算成交呎價達66.33萬元，成為海防道呎價最貴舖位，以整個九龍區計算亦刷新新高紀錄。

據了解，目前九龍區最貴的舖位為廣東道6及8號地舖，實用面積1212方呎，2009年由英皇國際(00163)以8.43億元購入，呎價達69.55萬元。有業內人士指出，市傳最新成交的海防道並非名店集中地，但由於人流甚為暢旺，支持舖租向上，舖價亦能直逼廣東道等一線街道。消息稱，該舖租戶美珍香今年以月租88萬元續租該舖，較舊租約加租1.8倍，新買家的回報率亦達2.65厘，回報以旺區舖位來說算是不俗。

市傳資深投資者胡應湘夫人胡郭秀萍，近日以1.38億元摸出中環擺花街1號壹號廣場地下3至5號舖，面積1860方呎，呎價74194元。資料顯示，胡郭秀萍在2010年以4.28億元購入該廈地庫、上述3至5號地舖及1至6樓，其中4至6樓2011年已沽出。

除大額成交外，舖位摸貨成交亦見頻繁。中原(工商舖)高級營業董事黃金鳳表示，資深投資者蔡志忠最近摸出灣仔駱克道137至141號地下E號舖，舖位面積450方呎，呎價9.7萬元。蔡志忠上周以3950萬元購入該舖，3日內摸出帳面速賺430萬元，賺幅11%，舖位由找換店租用，月租8萬元，回報2.2厘。

## 灣仔地舖轉手賺 350 萬

另有消息透露，資深投資者黃海明剛以5000萬元，摸出灣仔摩利臣山道41至47號地下4號舖，舖位面積1000方呎，成交呎價5萬元。黃海明在今年2月購入該舖，當時作價4650萬元，是次轉售帳面賺350萬元，4個多月間升值7%。

中原(工商舖)高級營業董事徐康達則指，獲業主委託出售銅鑼灣勿地臣街15號地舖，面積1000方呎，業主意向價3億元，意向呎價達30萬元，7月17日截標。現時舖租收入共24萬元，回報率不足1厘。據了解，勿地臣街15號1至5樓早前已獲上市公司永義實業(00616)斥資共8100萬元收購。

此外，樂基集團早前開價15億元收購的灣仔樂基中心，中原(工商舖)稱，共接兩份標書，其中本地投資者出價貼近業主意向，雙方正磋商買賣條款，期望短期內有結果。

# 港置料住宅租金跑贏樓價

本港樓價高踞不下，不少用家擱置入市大計，被迫轉投租務市場，加上來港留學生住宿需求有增無減，令本港住宅租金急速上升。香港置業預計，在樓市和政策未明朗下，買家入市持續保守，估計下半年屋苑租金進一步再升約5%，全年升逾10%，勢跑贏樓價升幅。

香港置業高級執行董事伍劍業指出，買家傾向轉買為租，令租盤供不應求，各區屋苑租金水漲船高。今年截至5月底，大型屋苑平均呎租累計上升5.3%至21.15元，雖然不及二手樓價同期錄得約11%的升幅，但已較97年錄得約20.85元之歷史高位高出1.4%，隨着天水圍嘉湖山莊及屯門市廣場等屋苑呎租相繼「破頂」，加上第3季向來為租務傳統旺季，他相信下半年租務市場看高一線。

香港置業行政總裁李志成指出，隨着各區屋苑之租金「愈升愈有」，目前月租為1萬元以下個案佔整體租住比率，已由03年至04年度時錄得約70%反覆跌至目前29%，反映目前月租1萬元以下之平價租盤日漸「式微」；反觀同期月租逾1萬元之個案佔整體租住比率，則由當時約30%攀升至目前約71%，明顯成為市場「主流」。

## 港九萬元以下租盤漸絕跡

若以三區劃分，新界區內月租為1萬元以下之租住比率超越90%，由98年至99年度佔整體約66.5%升至目前約91.8%；至於九龍區及港島區月租為1萬元以下之租住比率，分別由當時錄得約17.1%及16.4%，降至目前約4.7%及3.5%，反映兩區之平價租盤正日漸「絕跡」。

樓價方面，鑑於金管局及統計處表示，居於私人物業家庭的入息中位數已近3萬元，較97年第2季錄得約20600元大幅高出近46%，而現時存款利率及按揭均與97年差天共地，反映目前本港經濟基調明顯較97年為佳，伍劍業預計，下半年樓價走勢將靠穩，未有大跌之虞。

# 露明道8號索價3億

豪宅物業有價有市，有業主看準市場需求放售豪宅地盤。據了解，放售地盤位於九龍城露明道8至10號，由永安地產譚達敬或其相關人士持有，業主叫價3億元。

第一大平戴維斯表示，近日獲業主委託為獨家代理，公開標售九龍城露明道8至10號豪宅地盤，物業現時叫價為3億元，7月25日中午12時截標。該行資料顯示，地盤面積9115方呎，規劃為住宅(乙類)用途，最高地積比率為5倍，可建最高樓面約為45000方呎。另外，資料顯示，項目早年由永光地產譚達敬或其相關人士收購，去年曾向土地審裁處申請強拍。

地盤現已獲批則興建一幢16層高的住宅項目，包括7個兩至三層的複式單位，此外買家亦可將物業發展為獨立屋或複式單位。第一大平戴維斯相信，物業位置理想，估計會引來不少投資者及用家的青睞。

## 九龍城地皮今年多交投

據了解，九龍城豪宅地皮向來受投資者青睞，例如紀惠集團主席廖鴻慈在去年9月，以2.508億元購入施他佛道4號屋地，樓面呎價高達4.16萬元創同區紀錄。而今年市場亦錄得多實街8號、根德道31號等地皮成交，平均地價達每方呎3.3萬元。

# 深井寬高限申述未獲支持

城規會早前就《荃灣西部分區計劃大綱草圖》修訂，諮詢期內接獲17份申述，城規會本周五將審議有關申述，惟規劃署已表明不支持該批反對意見。

其中Salisbury Company Limited要求放寬深井支區海旁的「住宅(甲類)3」建築物高限，當中包括深井碧堤半島，規劃署回應稱，碧堤半島實屬過度高聳，為使深井市郊達致理想的建築形態，今次訂定建築物高限，可合乎社會利益，以長遠落實梯級式建築高度概念。

# 中海外奪北帝街項目

## 出價尤勝長實信置 料售價 550 萬進場

接獲7份標書的市建局土瓜灣北帝街重建項目，由中國海外(00688)取得發展權，為集團第2度參與市建局的項目，有測量師估計，挾沙中線兼「起動九龍東」雙重優勢，北帝街項目落成後每方呎價最少1.1萬元，換言之，面積500方呎的「限呎」單位，入場費料達550萬元。

本報記者 林惠芳

中國海外今次擊敗長實(00001)、信置(00083)、百利保(00617)、嘉華國際(00173)、宏安(01222)及英皇(00163)，取得市建局土瓜灣馬頭角區北帝街項目。

## 具未來沙中線概念

有地產界人士分析認為，大型發展商一直對市區重建項目趨之若鶩，今次的結果反映長實及信置等投地常客，全部出價均不及中國海外，不排除發展商保留「彈藥」，以競逐接踵而至的大型地皮。

市建局發言人表示，該局很高興與中國海外發展合作，相信憑着他們在本港的豐富房地產經驗，將會成功發展此項目。

受惠於未來沙中線通車及「起動九龍東」，近年土瓜灣一帶屋苑售價水漲船高，例如新地(00016)2發展紅磡昇御門，發展商稱平均呎價達1萬至1.2萬元；而新蒲崗譽港灣一個571方呎的一房單位，早前易手價達556萬元，折合呎價9737元。

## 開售呎價料見1.3萬

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張楚楚認為，雖然中國海外投得的北帝街項目，佔半數單位面積限於約500方呎，但過往經驗反映，市區限呎樓有價有



## 中海外2年投得4地

市，加上項目挾未來沙中線優勢，政府又「起動九龍東」，在雙重利好條件下，對樓價有一定支持，他預計項目落成後每方呎價介乎1.1萬至1.3萬元，以此推算，一個500方呎的限呎單位售價達550萬元起。

該項目位於馬頭角北帝街及木廠街交界，屬於商住發展，佔地約8288方呎，落成後總樓面面積約7.47萬方呎，可建92個住宅單位，商業樓面約1.24萬方呎。

為回應上車需求，項目一半數目的單位實用面積為46.5平方米或以下(約500方呎)，測量師估計地皮市價約4億至5.8億元，每呎樓面地價約5500至7700元，項目並設分紅機制，倘若售樓收益超過7.2億元，即每方呎價逾9639元，中標財團須向市建局按比例分紅。

▲馬頭角北帝街商住項目，可建92個住宅單位 資料圖片

# 峻澀調高意向價 20 萬

希臘大選後股市反應正面，長實(00001)等發展的將軍澳新盤峻澀，發展商在正式公布價單之前，已率先調高意向價。長實地產投資董事郭子威稱，意向呎價由原先約7000元調升約3%至7200元，其原因是項目推售前市場反應理想，集團對後市有信心；同時又認為調升意向價只會令該盤入場費增加約20萬元，面積900多方呎的三房戶入場費約600多萬元。

## 漆8市傳累售接近 480 伙

發展商將在本周五開放示範單位予準買家參觀，並在月底開售，預料周末會有約2000至3000名內地客參觀。至於按揭優惠方面，郭子威謂暫時未決定提供按揭優惠種類，但他稱峻澀絕大部分單位訂價低

於700萬元，相信買家承接二按的需求不大。另外，發展商昨日公布項目會所 Club Beaumont 資料，會所面積逾15萬方呎，提供超過50項室外玩樂設施，包括長約125米的戶外泳池等，郭子威指會所耗資1億元。

## CHANTILLY 單位沽 9700 萬

另一大型矚目新盤新世界(00017)沙田車公廟站漆岸8號，市傳累計已賣出480伙，發展商昨日再度加推6伙，全屬2房單位，該批單位樓底高3.5米，面積由663至672方呎，訂價由630.6萬至657.6萬元，平均呎價9700元，最平呎價9448元起。而信置(00083)夥南豐牽頭的大埔滙明、天賦海灣，市傳

累售約32伙。此外，豪宅新盤持續受捧。嘉華(00173)發展的司徒拔道項目CHANTILLY，近日再錄成交，單位為6樓B室，面積約3600方呎，訂價逾9700萬元，平均呎價近2.7萬元，買家居於跑馬地區，購入上址自住。同時，嘉華、信置及南豐合作的黃竹坑深灣9號銷情持續，於過去周末再錄成交，單位為2座低層A室，面積約1671方呎，造價逾3200萬元，呎價近2萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，深灣9號於過去一周連環售出5伙，總額逾1.6億元，平均呎價逾2萬元。

**申請酒牌轉讓及更改啟事**  
**The Chat Room**

現特通告：Panaligan Neddie M. 其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室現向酒牌局申請把位於香港中環伊利近街1-5號地下1及2號舖 Entourage 的牌轉讓給榮瑞珊其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室及作以下更改。  
店號名稱更改為 The Chat Room。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6月19日

**APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT OF LIQUOR LICENCE**  
**The Chat Room**

Notice is hereby given that Panaligan Neddie M. of Unit C, 22/F., Lockhart Centre, 301-307 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Entourage at Shop 1 & 2, G/F, 1-5 Elgin Street, Central, Hong Kong to Chun Yuen Shan, Josephine at Unit C, 22/F., Lockhart Centre, 301-307 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong and the following amendments.  
"Shop sign changes to The Chat Room". Any person who knows any reason why this transfer and amendment 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: 19 June, 2012

**申請酒牌續期啟事**  
**Frites, Belgium On Tap**

現特通告：Romito, Viviano 其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室現向酒牌局申請位於香港中環大道中74號皇后中心1字樓1及2號舖 Frites, Belgium On Tap 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字樓酒牌局秘書處。

日期：2012年6月19日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
**Frites, Belgium On Tap**

Notice is hereby given that Romito, Viviano of Unit C, 22/F., Lockhart Centre, 301-307 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Frites, Belgium On Tap at Shop 1 & 2, 1/F., Queen's Place, 74 Queen's Road Central, 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: 19 June, 2012

**申請酒牌轉讓及更改啟事**  
**梨和園韓日料理**

現特通告：陳國真其地址為新界葵涌盛芳街38-44號寬德大廈1樓2樓及地下7號舖現向酒牌局申請把位於新界葵涌盛芳街38-44號寬德大廈1樓2樓及地下7號舖干式火鍋餐廳的牌轉讓給郭子威其地址為新界葵涌盛芳街38-44號寬德大廈2樓並作以下更改。  
店舖名稱更改為梨和園韓日料理及店舖地址更改為新界葵涌盛芳街38-44號寬德大廈2樓。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2012年6月19日

**APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE**  
**Lee Woo Yuen Korean Japanese Restaurant**

Notice is hereby given that Chan Kwok Ching Francis of Shop No. 7 on G/F, 1/F & 2/F, Foon Tak Building, 38-44 Shing Fong Street, Kwai Chung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of SPARKLING HOT POT RESTAURANT at Shop No. 7 on G/F, 1/F & 2/F, Foon Tak Building, 38-44 Shing Fong Street, Kwai Chung, N.T. and the following amendment.  
"Shop sign changes to Lee Woo Yuen Korean Japanese Restaurant" and "Shop address changes to 2/F, Foon Tak Building, 38-44 Shing Fong Street, Kwai Chung, N.T.". Any person who knows any reason why this transfer and amendments 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: 19 June, 2012

**申請酒牌啟事**  
**Mini One**

現特通告：張劍強其地址為九龍油塘鯉魚門椰意樓2914室現向酒牌局申領位於九龍紅磡崇澤街6至44號地下4號舖 Mini One 的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟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6月19日

**申請酒牌啟事**  
**岩手拉麵**

現特通告：蔡文龍其地址為新界沙隆亨邨學心樓719室現向酒牌局申領位於九龍旺角廣華街13號廣輝大廈地下1號舖岩手拉麵的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟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6月19日

**申請酒牌啟事**  
**龍園小廚**

現特通告：袁樹勳其地址為新界葵涌和宜合道122號新華銀行大廈14樓4號室現向酒牌局申領位於九龍油麻地上海街13號地下龍園小廚的牌。凡反對是項申請者，請於此啟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6月19日

**申請酒牌啟事**  
**SHIRO**

現特通告：劉志偉其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室現向酒牌局申領位於香港銅鑼灣希慎道500號希慎廣場13樓1301室 SHIRO 的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟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6月19日

**申請酒牌啟事**  
**Red Almond**

現特通告：劉劍超其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室現向酒牌局申領位於香港銅鑼灣希慎道500號希慎廣場14樓1402室 Red Almond 的牌。凡反對是項申請者，請於此啟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6月19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進行辦理案件  
自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626  
攝分廳 大兒職探 註冊 跟蹤 離証 外活 員測 保 踪 婚 婚 婚 婚 婚 婚 婚 婚  
(28年經驗 信譽保證)  
旺角匯豐789號樓特設大廳1109室(太子地鐵口)