

康山再誕居屋王 3房695萬

政府放寬白表客購買居屋措施即日起實施，居屋愈炒愈熱，鯽魚涌康山花園於除夕日再誕居屋王，一個3房戶連地價以695萬元沽出，膺全港最貴居屋，呎價達9693元，平了該屋苑2房戶全港最高紀錄，但實用面積呎價達11740元，貴絕全港居屋。

實用面積呎價11740元

二手居屋頻頻新高，全港最貴的康山花園更不斷締造歷史。中原地產分行經理丘平耀表示，康山花園5座高層C室，單位建築面積717方呎，屬3房間隔，外望太古城開揚景觀，以695萬元連地價易手，打破了11月份該屋苑1座C室創出的650萬元紀錄，登上全港最貴居屋寶座，呎價達

9693元，平了該屋苑2房戶日前創出的全港最高紀錄，若以實用面積592方呎計算，折合呎價更達11740元，屬全港居屋最高。

據了解，買家為本地換樓客，原業主於09年4月以330萬元連地價購入上址，現帳面動賺365萬元離場。丘平耀表示，現時康山花園二手放盤短缺，大約只得20伙，而且節日氣氛濃厚，不少業主選擇封盤，導致買賣陷入拉鋸狀態。

爵悅庭頻獲內地客入市

此外，「雙辣招」威力漸褪，二手細價樓交投加快，荃灣爵悅庭單日連環錄得內地客入市個案，買家須付買家印花稅（BSD）。中原地產營業經理賴文城表示，爵悅庭南爵軒中層D室，建

築面積627平方呎，以460萬元成交，折合呎價7337元（實用面積457方呎，呎價1.006萬元）。

買家為內地客，今次須支付69萬元買家印花稅。原業主於04年底以249.8萬元購入上址，帳面獲利210.2萬元，單位升值84%。

同時，該名內地客友人則購入同座高層A室，面積652方呎，成交價476.8萬元，平均呎價7313元（實用面積469方呎，呎價1.016萬元）。原業主於11年8月以395萬元購入上址，支付5%即23.84萬元SSD稅，帳面仍賺近58萬元。

此外，據美聯分行資料，過去一星期35屋苑共錄108宗成交，按周增加約20%，為過去9個星期以來最高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期35屋苑交投有回暖之勢，雖然成交量未能回



▲鯽魚涌康山花園有3房戶賣695萬元，實用面積呎價11740元，貴絕全港居屋

復辣招推出前的水平，但走勢已有改善。若以過去4星期累計，35屋苑成交量錄395宗，比起前4個星期的277宗顯著回升約43%。



▼會德豐去年投得的將軍澳66B2區地皮，准建3幢28層物業

政府近年積極推地，上月有多幅住宅地皮獲批建築圖則，較矚目為會德豐將軍澳66B2區及新地東涌55A區2幅限量地。然而，私樓動工量仍然滯後，受到10、11月動工量突然萎縮拖累，去年全年私樓動工量料僅1.55萬伙，雖然數字已急升，但仍較政府每年2萬伙的目標低逾20%。

據屋宇署最新數字，去年11月份全港共有6個私樓項目動工，涉及486伙，不過，因銅鑼灣希雲街32至50號（190伙）及港島南區環角徑2號（7伙）已於去年較早前開展工程，扣除上述2個項目後，11月份實際私宅動工量只得289伙，較9月份的300伙再減4%，創出近12個月新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年首11個月私樓動工量累計約12997伙（撇除青衣綠線街置安心項目988伙），較2011年同期的7219伙增加57%，與政府每年私樓動工量目標2萬伙出現甚大的落差。

按地區劃分，新界區去年暫錄14個項目動工，涉及7949伙，佔全港私樓動工量61.2%，其中元朗15區規模最大，共2508伙，其次為馬鞍山落禾沙2及3期，共1957伙，東涌55B區則佔1444伙，排名第三。九龍區去年暫有22個項目動工，涉及3458伙；港島區去年暫有17個項目，合共1590伙施工。

周滿傑指，屋宇署去年較早月份批出的、但尚未收到發展商提交動工通知的項目共10多個，涉及2250伙，即使上述項目能趕及於12月份開展上蓋工序，估計去年私宅動工量最多約1.55萬伙。

去年私樓動工料1.5萬伙

東涌55A區設6幢洋房
另外，上月有多幅住宅地皮獲批建築圖則，包括信置（00083）以樓面呎價516元投得的坪洲坪利路地皮，准建30幢2層高洋房，住宅總樓面3.68萬方呎。會德豐去年初投得的將軍澳66B2區亦獲批則，興建2幢28層住宅及1幢28層商住物業，項目建於1層地庫之上，總樓面48.8萬方呎。

新地（00016）於2011年7月購入的東涌55A區地皮，可建6幢2層洋房、5幢28至30層住宅，以及1幢2層商場，項目建於1層地庫之上，總樓面139.46萬方呎。至於香港興業（00480）的西貢甲邊朗住宅地皮，則獲准興建1幢1層洋房。此外，億京投得的沙田石門商貿地，已批建1幢23層商廈，項目建於1層地庫之上，總樓面35.2萬方呎。

11月私宅落成減95%

據屋宇署資料，去年11月份全港只有2個私人住宅項目、合共33伙單位正式落成，按月大減95%，創近25個月新低。而且，去年首11個月私宅落成量累積只有6878伙，比2011年同期的6994伙減少2%，只佔政府預測全年落成量11888伙的58%。

資料顯示，去年11月份落成住宅項目包括赤柱赤柱崗道12號項目（2伙）、九龍塘玉堡（31伙）。去年首11個月，全港竣工私宅單位只有6878伙，其中九龍區落成私宅單位佔多數，該區暫有14個住宅項目落成，涉及數目3114伙，佔同期整體私宅落成量的45.3%；新界區則有2194伙住宅竣工，佔同期整體私宅落成量的31.9%；港島區方面，25個落成項目內有1570個單位落成，佔整體比例僅22.8%。



▲君匯港1座頂層47及48樓複式單位建築面積5272方呎，另連4701方呎平台及泳池

辣招遏市來最大額損手案

內地客沽君匯港勁蝕千萬

豪宅市場爆出政府出招以來最大額蝕讓個案，有內地豪客鐵羽而歸。土地註冊處資料顯示，重慶商人安晉辰剛以1.34億元沽出大角咀君匯港複式連天台單位，較2009年的購入價低2%，帳面蝕307萬元，扣除佣金及釐印費料蝕至少1160萬元，幅度近一成。據悉，安晉辰過去半年間累計虧損3100萬才順利沽出單位，減幅達19%。

本報記者 陸香明

中細價樓市場近日看似有所起色，但直接受政府出招影響的豪宅物業驚現大額蝕讓成交。土地註冊處資料顯示，大角咀君匯港1座頂層47樓及48樓複式單位，在2012年12月24日以1.34億元易手。資料顯示，單位5房連3套房間隔，建築面積5272方呎，另連4701方呎平台及泳池，以及6個車位，建築面積成交呎價為25417元。買家印花稅（BSD）下，新買家以個人名義入市，登記買家為李衛紅。

2009年1.37億一手購入

單位上手業主為重慶商人安晉辰，在2009年向發展商新地（00016）一手購入單位，當時作價1.3702億元，帳面已蝕307.2萬元，較購入價低2%。扣除代理佣金及釐印費約853.6萬元，估計安晉辰實際蝕至少1160萬元，蝕幅達8%，若按金額計，料為政府出招後最大宗蝕讓成交。

據了解，業主放售單位多時，惟一減價都未有買家承接。資料顯示，2011年新地大角咀瓏壘開售，有單位以呎價逾4萬元沽出創同區新高，當時安晉辰亦開價1.8億元放盤，呎價

逾3.4萬元。不過該單位一直未獲承接，至2012年7月安氏再以1.65億元放盤，並於8月將叫價減至1.45億元，若按今次成交價1.34億元計算，業主半年間大虧幅價3100萬元才順利沽出單位，減幅19%。

業主叫價半年勁劈19%

今次蝕讓沾盤的安晉辰為四川人，有傳在內地從事消防器材買賣起家，其後再在1998年起在重慶投資房地產及酒店業，目前旗下公司業務除與房地產相關的物業管理及建築工程設計外，並涉獵農業、食品開發及廣告影視傳媒等業務。

安晉辰2008年起進軍本港豪宅市場，估計他購入物業涉金額近10億元。其中最大額物業是2011年初向恒地（00012）購入的南區赫蘭道12號洋房，成交價高達5.47億元，呎價逾5.4萬元。不過，市場多次傳出他因周轉問題需要為旗下物業承造二按，包括今次易手的君匯港特色單位。另外，安晉辰亦在2011年中劈價逾一成沽出九龍站凱旋門摩天閣高層A室，成交價9600萬元，不過安晉辰在該盤帳面仍賺1700萬元，賺幅逾兩成。

天晉II天池屋意向呎價2.5萬

多個新盤銷售如箭在弦，新地（00016）將軍澳天晉II昨正式上載樓書，本周中開放示範單位予傳媒參觀，首批單位或包括天池屋，意向呎價維持2.5萬元。另恒地（00012）九龍城曉薈最快周內推售，示範單位今明兩日開放予恒地會會員及公眾參觀。

部署推售多時的將軍澳天晉II銷售進入直路，發展商昨傍晚上載項目樓書。新地副董事總經理雷霆表示，會在本周中先開放示範單位予傳媒參觀，至於公眾則有可能在周末可以參觀。天晉II首批50伙絕大部分將是1200方呎的4房單位，雷霆指，該類單位同區罕有加上圖則設計理想，認為意向呎價1.5萬元非常合理，並相信會掀起搶購潮。他補充，該類單位暫時只擬推出75伙，「決不加推」。

發展商擬在首批開售時推出特色單位，雷霆指，天晉II頂層特色戶天際天池屋

建築面積1656方呎，意向呎價2.5萬元，入場費逾4200萬元。新地代理助理總經理陳漢麟稱，項目1期天晉會所過去3天有過萬人次參觀，又透露已接獲約3位有興趣買家查詢天際天池屋詳情。

曉薈最快周內開售

據樓書顯示，天晉II由4幢物業組成，由第1至第5座（不設第4座），每座再分為A及B兩部分，全盤共有784伙。不連平台的分層單位建築面積693至1205方呎不等，連平台建築面積則由665至1656方呎。

至於恒地九龍城曉薈，發展商昨亦開放示範單位予傳媒參觀。恒地營業部總經理林達民表示，項目最快周內開售，恒地會會員今日起可參觀示範單位，公眾則可在明日起參觀。他續謂，該盤設樓價兩成的二按，最高按揭成數可達樓價九成。



▲雷霆(左)表示，會在本周中開放示範單位予傳媒參觀。圖右為陳漢麟

太古城實用率高 樓價勝康怡15%

全城二手樓今日起以實用面積計價，高實用屋苑樓價率先起跑。以「樓市火車頭」鯽魚涌太古城為例，近年呎價已比同區實用率略遜的康怡花園高出約15%（實用面積計），扭轉上世紀90年代康怡花園樓價跑贏太古城的情況。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，無論以實用面積或建築面積計算買賣呎價，太古城均高於康怡花園，其差距更隨時間遞增，最高達15%，反映二手私人住宅實用率較高的樓盤，最終令樓價跑贏。若以實用面積計價，1997年前康

怡花園呎價高於太古城，差幅最高約10至15%。不過，2004年後，太古城呎價明顯高於康怡花園，最高差幅10至15%。以建築面積計算，1997年前康怡花園長期貴過太古城，差幅約5%。反觀2000年後，康怡花園呎價長期低於太古城，差幅約5至10%，2004年後差距持續擴大，最高達20%。

事實上，回歸前，康怡花園呎價高過太古城，主因是康怡樓齡較新，有當年罕見的大型會所設施，惟2004年後，太古城挾實用率近90%，高於康怡花園近85%的實用率，兼且太古城方形廳和大部分為無窗台等設計比康怡花園優勝，後者全為鑽石型廳兼有窗台。他說，今年起，二手住宅報價須以實用面積為先，所以各大屋苑間的實用面積呎價對比，是買家入市的重要參考。

另外，美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，去年12月底「實用面積呎價」臨時數字為每呎8560元，全年錄得21.3%的升幅，與恒指全年升幅22.9%相若。惟全年的二手住宅註冊冊量創03年以來的9年新低紀錄。他預期，政策市持續，料2013年樓價升幅將不及2012年，惟「實用面積呎價」可望突破9000元水平。而受到10月底公布的「雙辣招」影響，二手住宅成交量於2012年11月起將持續多個月低於5000宗水平，並料最快於春節後二手購買力有機會進一步釋放。

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事
Enomod
現特通告：吳俊武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1樓 Entourage 的酒牌轉讓給何子彬其地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心22樓C室及續期並作以下更改：
「店號名稱更改為Enomod」。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：2013年1月1日

APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
Enomod
Notice is hereby given that Ng Chun Mo of Unit C, 22/F, Lockhart Centre, 301-307 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Entourage at 1/F, 1-5 Elgin Street, Central, Hong Kong to Ho Tsz Pun of Unit C, 22/F, Lockhart Centre, 301-307 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong and the following amendment.
"Shop sign changes to Enomod". Any person who knows any reason why this transfer, renewal and amendments 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: 1 January, 2013

申請酒牌續期啟事
皇朝匯
現特通告：余文健其地址為九龍深水埗長沙灣道54號廣興大廈6樓3室，現向酒牌局申請位於香港灣仔道199號天輝中心2樓皇朝匯的酒牌續期，*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：2013年1月1日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
DYNASTY
Notice is hereby given that Yu Man Kin of Flat 3, 6/F, Kwong Hing Bldg., 54 Cheung Sha Wan Road, Sham Shui Po, Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dynasty at 2/F., Tiffan Tower, 199 Wan Chai Road, 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: 1-1-2013

申請會社酒牌轉讓及續期啟事
健基
現特通告：胡家銘其地址為藍田興田村美田樓2502室，現向酒牌局申請把位於香港謝非道409-413號港佳商業大廈2字樓A及B室健基的會社酒牌轉讓給劉肇基其地址為新界荃灣和宜村87號3樓及續牌。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：2013年1月1日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
KIN KEI
Notice is hereby given that Wu Ka Ming of Rm 2502, Mei Tin House, Hing Tin Est., Lam Tin is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Club Liquor Licence in respect of Kin Kei at Unit A & B, 2/F., King Power Commercial Building, 409-413 Jaffe Road, H.K. to Lau Siu Kei of 3/F., 87 Wo Yi Hop Village, Tsuen Wan, N.T. 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: 1-1-2013

申請酒牌續期啟事
花園酒家
現特通告：麥旺東其地址為沙田愉翠苑欣閣閣2401室，現向酒牌局申請位於葵涌葵興邨葵興商場101號舖花園酒家的酒牌續期。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：2013年1月1日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
GARDEN RESTAURANT
Notice is hereby given that Mr. MAK Wong-tung of Flat 2401, Yu Yan House, Yu Chui Court, Shatin is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Garden Restaurant at Shop No.101, Kwai Hing Shopping Centre, Kwai Hing Estate, Kwai Chung, 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: 1-1-2013

申請酒牌啟事
德國福斯丹堡啤酒坊路德園店
現特通告：徐俊賢其地址為新界荃灣路德園2及6號及海墘街77/81號荃運樓二期地下B舖現向酒牌局申請位於新界荃灣路德園2及6號及海墘街77/81號荃運樓二期地下B舖德國福斯丹堡啤酒坊路德園店的酒牌。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：2013年1月1日