

太古城本月仍未錄成交

政府出招幾乎令二手樓市死寂。美聯統計顯示，上周本港35個大型屋苑只錄得30宗成交，平均每個屋苑全星期的成交量不足0.9宗，交投量少過2003年的沙士期間的低位38宗。其中，有多達18個屋苑「食白果」，成交量最多的天水圍嘉湖山莊等屋苑，成交量亦只有3宗。太古城由三月初至今錄得零成交。

18屋苑上周「吞蛋」

辣招威力逐步浮現，美聯首席分析師劉嘉輝表示，綜合該行資料，上星期全港35個大型屋苑只有30宗成交，按周再挫21%，全星期成交量未及2003年沙士爆發後的低位38宗，創10年新低。「食白果」的屋苑遍布全港，35個屋苑中有18個全周未錄成交。即使「有單開」的屋苑情況一樣慘淡，例如天水圍嘉湖山莊、荔枝角美孚新邨及將軍澳新都城，成交量雖然位列榜首，但其實3個屋苑各自只得3宗買賣。

該行認為，除政府出招外，新界北區有大型新盤即將推出亦是另一原因。按地區劃分，上周新界區17個屋苑成交量按周跌46%至只有13宗；港島區8屋苑則維持只有4宗成交；九龍區10個屋苑成交量雖然按周回升三成，但原因是前個星期基數太低，區內指標屋苑實際只錄得13宗買賣。

中原統計數字同樣顯示二手成交淡靜，該行指十大屋苑3月份首10日，只錄得35宗成交，較上月農曆新年淡季再回落58%。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，多重稅項下置業成本加重，放盤業主缺乏減價理由，買家又無追價動力，令買賣雙方嚴重拉鋸。

陳永傑認為，由於市場缺乏炒家，即使成交量大幅下滑，樓價亦未會「插水式」下挫，相信要3至6個月才見明顯調整。至於一手項目，由於供應量多，陳永傑相信，一手所受壓力較二手大，一手訂價需有吸引力，或需以各項優惠作招徠，才可將現時市場僅有的用家招攬。



▲嘉湖山莊雖屬上周最多成交的屋苑亦僅錄3宗

旺角兩舊樓7350萬成交

市區舊樓有價，市場消息透露，旺角廣東道1166至1168號兩幢在1940年代落成的唐樓，新近以7350萬元成交，按現有物業面積計算，呎價逾1.45萬元。原業主持貨未足兩年，帳面賺2750萬元。

市場消息透露，旺角廣東道1166至1168號舊樓，總面積5038方呎，新近以7350萬元成交，成交呎價14589元。土地註冊處資料顯示，物業上業主Mayfair Worldwide Invest Limited，為一間海外註冊公司，該公司在2011年11月以4600萬元購入物業，是次轉售帳面獲利2750萬元，物業升值六成。

據悉，物業連地舖樓高4層，每層實用面積1138至1344方呎不等，地舖現由建材店租用，樓上則有22間套房，每月租金收入18萬元，回報2.88厘。該廈早在1940年代落成，樓齡約70年，2010年上址曾獲屋宇署批出建築圖則，可興建一幢樓高15層的商住物業，總樓面8451方呎，若按此樓面計算，每方呎樓面地價8697元。市場人士指，項目具重建價值，相信新買家有機會為發展商。

另外，出招後工商舖成交減少，有投資者拆售物業以增加客源。市場消息稱，資深投資者黃海明去年斥資6050萬元購入的深水埗桂林街151至157號地舖，原先在市場上叫價7000萬元放售。不過因應政府出招，黃海明變陣將舖位分拆成21個舖位出售，面積由30至200方呎，售價230萬至860萬元，呎價2萬至6萬元，提供首兩年5厘回報。



▲馮秀炎表示，apm今年復活節生意額料升15%

apm引入設計師商戶

新地(00016)旗艦商場apm打破「倒模式」商戶傳統，今年計劃引入最少10間創新商戶，頭炮是4大國際潮流設計師精品店，該4間店舖本月底起陸續進駐apm，涉及樓面共逾2000方呎。

新地代理租務總經理馮秀炎表示，今年apm引入10至12間首度登陸的店舖，首4間商戶包括全球首間的日本親子豆腐旗艦店TO-FU OYAKO、首度進駐東九龍的五月天阿信等，為商場注入新元素。她又指，配合復活節，apm耗資190萬元宣傳推廣，按年升10%，預計3月29至4月1日推廣期間，該商場生意額約3500萬元，按年升15至20%。今年1月份旗下12個商場的生意額升幅約10至20%，比全港零售升幅約10.5%為高，其中以旗下珠寶商戶的生意額最驚人，1月份升幅高達30%，其次為化妝品，升幅達20%以上。

逸峯今售料達九成

低價推出396伙收票逾千張

政府「新雙辣」後市場上頭炮新盤——粉嶺逸峯今日開賣，在低價效應下，該盤收票已逾千張，料今天發售的396伙最少賣90%，發展商亦趁旺勢加推1伙頂層特色戶，實用呎價15477元（建築呎價11500元），貴絕粉嶺區。同時，多個新盤群起散貨，遠展(00035)深水埗晉嶺昨天派發樓書，市傳低層2房參考價約620萬元；宏安(01222)同區營盤街項目今天亦公布命名，本月最少8個新盤涉逾2400伙候命出擊。

本報記者 林惠芳

政府上月拋出「新雙辣」後，發展商普遍按兵不動，直至長實旗下長沙灣一號、西九龍宜布開價後，其他發展商的推盤步伐明顯加速。其中，香港小輪(00050)旗下粉嶺逸峯上周五突擊公布價單，首批138伙，即供減6%後平均實用呎價8782元（建築呎價6562元），入場費僅265萬元，在平價效應下，該盤短短2日市場收票逾千張，反應非常踴躍，發展商昨天已向代理派貨，市場估計今日發售的396伙可賣90%。

晉嶺補貼DSD買家付舊稅

鑑於初步反應熱烈，發展商昨晚乘勢加推1伙頂層特色戶，單位屬1座36樓A室，實用1174方呎，建築1580方呎，訂價1817萬元，實用呎價達15477元，建築呎價11500元，即供減6%後呎價亦達10810元，貴絕粉嶺區。市場人士分析稱，逸峯為「新雙辣」後首個全新住宅盤，鑑於項目訂價屬今年新盤之中最平，但卻比毗鄰逾14年樓齡的綠悠軒貴24%，今天的銷售成績勢成上車盤的風向標。

除逸峯外，多個新盤亦蓄勢待發。其中，醞釀多時的遠展深水埗晉嶺，昨天派發樓書，以及安排地產代理參觀示範單位，市場亦流傳該盤12伙參考價，單位分布於9、16、20及22樓，每層3伙，最平入場費為9樓B室開

放式戶型，實用215方呎，建築317方呎，參考價348.7萬元，實用呎價16219元，建築呎價1.1萬元；另9樓A室2房單位參考價則約626.7萬元，實用呎價14574元，建築呎價9900元。至於流傳價單最貴單位暫為22樓C室，實用429方呎，建築632方呎，參考價676萬元。據市傳消息，該盤訂金5%，首期20%，發展商以3%高佣兼額外獎金催谷2房銷情。

遠展發展高級營業及市務總監方俊表示，晉嶺今日將安排公眾人士參觀，最快今日開價，下周開價，樓盤意向呎價維持1.1萬至1.2萬元，項目佔三分二屬2房，入場費約650萬元，開放式入場費約350萬元，而只有2伙的33樓A及B室特色戶，意向呎價比標準單位貴10至20%。

值得注意的是，因應政府雙倍印花稅(DSD)措施，發展商願意為首批15伙買家補貼DSD，故此買家只須付舊稅，為了率先響應政府下月實施的一手新例，該盤訂金只須5%，而樓盤亦會提供即供折扣優惠，但折扣率未定。

8新盤候命涉逾2400伙

事實上，本月發展商出貨意欲強勁，最少有8個新盤涉逾2400伙可望出擊，其中3個豪宅項目必具參考指標，例如大鴻輝首個住宅項目何文田加多



▲粉嶺逸峯今日開賣，屬「新雙辣」後首個全新住宅盤

| 本月最少有8個新盤應市 | | | |
|-------------|------------------|---------|------------------|
| 發展商 | 樓盤 | 最新動向 | 項目單位總數 |
| 香港小輪 | 粉嶺逸峯 | 今日開賣 | 728伙 (今賣396伙) |
| 遠東 | 深水埗晉嶺 | 最快今日開價 | 83伙 |
| 莊士 | 佐敦珀軒 | 最快本周開價 | 114伙 |
| 宏安 | 深水埗營盤街142號 | 今日公布命名 | 約100伙 |
| 長實 | 荃灣國瑞路昇柏山 | 最快本月出擊 | 402伙 |
| 大鴻輝 | 何文田加多利亞 | 最快本月出擊 | 55伙 |
| 新地 | 元朗爾登 | 本月內出擊 | 780伙 |
| 資本策略 | 銅鑼灣yoo Residence | 爭取本月內開售 | 144伙 |

利峯，市傳發展商日內開價，項目主打千呎大單位，意向呎價達2萬元。此外，新地(00016)元朗低密度住宅爾登亦頻頻軟銷，發展商揚言洋房入場費5000萬元起，本月一定開賣。而資本策略銅鑼灣yoo Residence屬精品豪宅，意向呎價達3萬元，發展商稱已接逾百查詢，正爭取本月內開售。

住宅租金趨升新盤溢價收窄

政府接二連三推出辣招，令樓市急速降溫。香港置業指出，在多重辣招之下，令部分買家選擇「轉買為租」，令購買力轉移至租務市場。據該行統計，政府新雙辣招後，新界區主要屋苑租務成交上升，因區內屋苑「租平過供」情況明顯。在辣招下，市民置業成本增加，該行預計新界區住宅租金將向上調整。

表示，據該行統計，沙田第一城轉買為租個案於出招後按周上升約60%，元朗YOHO TOWN亦按周上升約40%。

同時，新界區主要屋苑按周租務成交在新辣招出台後均有所上升。現時多個屋苑的樓價已跑贏租金，當中新界區屋苑「租平過供」的情況更為明顯，如屯門大興花園及天水圍嘉湖山莊租平過供幅度達22%，將軍澳新都城及沙田第一城分別為

21%及16%，反映現時租金與樓價已存在明顯差距，相信在新辣招下，市民置業成本進一步增加，區內租務市場需求持續，料租金將向上調整。

香港置業高級營業董事王品弟指出，現時本港不少大型屋苑「租平過供」，準買家轉買為租情況亦見增加，相信建築面積600至1000方呎的租盤需求急升，今年第2、3季租務成交升幅將達15%。

值得留意，新雙辣措施下，發展商推盤策略有所改變，有新盤更率先「劈價」，一手盤較二手盤溢價大幅收窄至13%，令新盤吸引力大增，尤以供應較多的新界區，今年將成焦點。

該行估計，今年第一季一手住宅註冊量料約2800宗，隨着多個新界區大型新盤有機會第2季推出，屆時一手註冊量有望錄得約3500宗水平。

王品弟指出，根據該行數據，自去年10月政府出招後，新盤較二手溢價已由第3季的約24.3%急降11個百分點至第四季約13.3%，反觀08/09年金融海嘯時新盤溢價水平亦只是約8.3%，反映現時發展商定價轉趨保守，相對二手呎價亦為近年較吸引水平。

香港中山僑商會

關於開除彭少榮先生的會籍通告

因彭少榮先生違反本會會章，本會於2013年1月29日召開第20屆會董會第18次會議，討論事項議程(三)：

「關於本會收到會員來信投訴質疑三區常務會董彭少榮申報所屬會員區份不符，誠信大有問題，違反本會章程第七條，又經本會2012年12月27日會董會第17次會議議決，按照會章第七條處理，應否開除彭少榮之會籍，提議通過案。」

經彭先生解釋後，進行投票，結果如下：
贊成：44票 反對：7票 棄權：18票
總數共69票，議案獲得通過。

根據上述會董會決議之表決結果，本會現對開除彭少榮先生會籍的決定予以公布，其會籍資格及有關之一切福利及權利自2013年1月29日起終止，其會員證同時作廢，彭先生今後不得以本會名義發表意見或參與任何活動，其一切行為及活動一概與本會無關。

特此通告

香港中山僑商會
二〇一三年三月十二日

申請酒牌續期啟事

Happy Valley Bar + Grill

現特通告：陳祖健其地址為新界深井麗都花園3座F室，現向酒牌局申請位於香港跑馬地黃泥涌道37號愉園大廈地下37A-B號舖及舖前的行人路露天座位Happy Valley Bar + Grill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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年3月12日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Happy Valley Bar + Grill

Notice is hereby given that Chan Cho Kin of Flat F, Block 3, Lido Garden, Sham Tseng, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Happy Valley Bar + Grill at Shop 37 A-B, G/F., and the outside seating accommodation on pavement at shop front, Race View Apartments, 37 Wong Nai Chung Road, Happy Valley, 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:12-3-2013

申請酒牌續期啟事

PINK BAR

現特通告：黃志成其地址為九龍大角咀道63號6樓505室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀山道34號地下Pink Bar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：2013年3月12日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
PINK BAR

Notice is hereby given that Wong Chi Shing of Flat 505, 6/F, No.63, Tai Kok Tsui Rd., Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Pink Bar at G/F, No.34 Hillwood Rd., Tsim Sha Tsui, Kln. * 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamsui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:12-3-2013

申請酒牌續期啟事

CORNER SEAFOOD & OYSTER

現特通告：招君翰其地址為九龍油麻地茂林街16-18號茂林商業大廈地下及閣樓現向酒牌局申請位於九龍油麻地茂林街16-18號茂林商業大廈地下及閣樓CORNER SEAFOOD & OYSTER 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：2013年3月12日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CORNER SEAFOOD & OYSTER

Notice is hereby given that Chiu Kwan Hon Lee of G/F - M/F, Mau Lam Commercial Building, 16-18 Mau Lam Street, Yau Ma Tei, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CORNER SEAFOOD & OYSTER at G/F - M/F, Mau Lam Commercial Building, 16-18 Mau Lam Street, Yau Ma Tei, 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, Shamsui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 12 March, 2013