

# 減價幅度由 10% 至約 20%

# 炒家劈價求出貨漸增加

## 少賺離場

環球經濟持續轉差及股市暴瀉等負面消息，進一步將本已續走下坡的樓市推向深淵，觸發炒家信心動盪乍現恐慌性拋售，捨重貨的炒

家紛紛劈價加價求甩身，其中捨重屯門大興花園 30 單位的炒家，見勢色不對，全速劈價減磅；另去年開賣的紅磡海濱南岸，其中揀 10 伙在身的炒家，更套用一手劈價兼加價的「絕橋」但似乎暫時未見奏效。至於青衣灝景灣一名中層業主，減價達 100 萬元，卒以 430 萬元將單位脫手，減幅逾 18%。

## 美

聯物業屯門大興分行營業經理高文帆表示，一名持有大興花園約 30 單位的炒家，眼見市場氣氛突由濃轉淡，最重要乃本身捨重貨，唯有把心一橫劈價減磅逃出生天，新近劈價 13% 活出 1 伙，涉及單位為 7 座高層 B 室，單位面積 583 平方呎，原開價 155 萬元，唯市況逆轉拖慢接貨速度，向現實低頭減價至 135 萬元，最終獲承接，呎價 2316 元。查實該名炒家減價後，相對去年購入價 93 萬元帳面仍賺 42 萬元。

### 海濱南岸二手盤減價 10%

另外，據指早前錄得零星蝕讓的海濱南岸，有

代理聲稱一名早前極度心雄的炒家，以高價購入全層 10 個單位，有見市況愈來愈淡，上周即時反應將單位劈價 10% 兼加價至 2%，惟買家觀望氣氛濃厚，對炒家減價甚為麻木，故暫時不為所動。

另邊廂，利嘉閣地產馬鞍山海柏分行高級經理黃溢霖表示，雖然大部分業主減價意欲不高，但個別投資者見勢色不對，決定斬鐵離場，有一名投資者寧歛手續費亦大幅割價逾 10% 售出雅典居單位，持貨 8 個月帳面「打個和」，一來一回「得個桔」。涉及單位為雅典居 9 座高層 C 室，望全海景，建築面積 1068 平方呎，由 580 萬輒減價至 515 萬元連車位成交，累積減價 11%，每呎售價 4822 元。

據悉，原業主於去年十一月以 515 萬元購得上址，持貨 8 個月，現帳面平手離場。

此外，中原地產葵青區助理區域營業經理黃國強指出，青衣灝景灣 8 座中層 E 室，擁內園景致，面積 917 平方呎，屬 3 房一套間隔，原業主長居外國，一年購入單位後一直作渡假用途。最近決定定居外國故將單位放售。業主於本年二月開始放售，叫價為 530 萬元，及後見市況回軟，降低叫價至 500 萬元，至六月份進一步調價至 430 萬元最終易手，前後減價達 100 萬元。

### 城中駅高層降價 14 萬

又據中原地產葵青區域營業董事程尚傑指出，盈翠半島 5 座極高層 H 室，面積 649 平方呎，業主減價 30 萬元後即以 350 萬元易手，呎造 5393 元。

中原地產將軍澳廣場分行高級分區營業經理楊展強表示，其中一間景嶺城中駅 8 座高層 H 室，面積 882 平方呎，屬三房套房間隔，單位享內園景，以 426 萬元易手，呎價 4830 元，買家為一名外區客，見現時區內業主議價空間擴闊，為入市良機，而於購得單位期間，業主願意由原先開價的 440 萬元，減價 14 萬元，故令買家加快入市，終以 426 萬元承接單位。

海濱南岸亦有炒家劈價出貨



## 摸貨獲利比率 跌至 73%

樓市陰霾滿布，整體交投顯著減少，炒家出貨難度倍增，反映炒家活躍程度的摸貨比率亦有所下調，香港置業指出，本月最新摸貨比率持續下跌至 1.8%，不少心急業主為求不上會不惜蝕讓離場，導致本月新盤摸貨獲利比率急挫近 20 個百分點，至 73% 水平。

香港置業行政總裁胡日發指出，隨着樓市氣氛回軟，不少投資者不願降價求售而暫緩出貨，部分更決定將單位轉售為租，加上隨着多個大型新盤相繼入伙，最新摸貨（以確認人身分轉售個案）比率連續 4 個月下跌，香港置業資料研究部指出，截至本月十四日，土地註冊處共錄得 3422 宗二手註冊量，較去年同期減少約 9%，當中只有 62 宗為摸貨註冊，摸貨比率只有 1.81%，較上月的 2.32% 再度回落 0.51 百分點。

### 嵐岸 9 宗摸貨全獲利

研究報告又指，上月同期錄得 100 宗摸貨註冊，本月至今摸貨註冊量則較上月減少 38%，主要由於新盤摸貨減少所致。隨着整體市況回軟，部分投資者不惜蝕讓離場，綜合本月至今錄得 22 宗新盤摸貨註冊計算，整體摸貨獲利比率為 73%，較上月同期高達 90% 的新盤摸貨獲利比率大跌 17 個百分點，而 22 宗新盤摸貨個案中有 4 宗蝕讓個案，佔整體 18%，其餘 2 宗為平手轉售個案，其中馬鞍山嵐岸本月暫錄得 9 宗成交，全數屬於獲利個案，最高賺幅為 17%，平均獲利幅度高達 9.1%。

不過，胡日發指出，本月新盤摸貨獲利比率仍然維持於 70% 以上，反映願意蝕讓出售的只佔少數，加上業主寧選擇將單位轉售為租，相信未來新盤摸貨的獲利比率仍會維持於 70% 以上的高水平，而最新摸貨比率回落至 1.8%，顯示樓市投資氣氛回復健康。

## 維港灣呎租 24.4 元尤勝康怡

中原地產新九龍奧運站區高級區域營業董事蔡日基表示，奧運站區內租賃成交活躍，今年區內平均每月錄得 63 宗租賃成交，較去年的 48 宗，升 31.3%，呎租更已超越港島東區。

蔡日基以維港灣為例，屋苑現時平均呎租為 24.4 元，較港島區大型屋苑康怡花園的 22.2 元，高出 10%，維港灣近日錄得新高租務，為 7 座高層 D 室面積 950 平方呎，屬三房連套房間隔，可享煙海海景，月租 2.7 萬元，呎租 28.4 元。

另外，維港灣 10 座中層 F 室，面積 609 平方呎，擁兩房，以每月租金 1.55 萬元租出，平均呎租為 25.5 元，亦創下同類單位近日新高，相信隨着區內基建日漸成熟以及環球貿易廣場效應日漸彰顯，相信奧運站區內物業發展將跑贏大市，料屆年底，奧運站的呎價可錄得 3 至 5% 的升幅，而新盤落成，可有助帶動區內二手交投，故蔡日基相信，奧運站物業呎價年底可

## 50 屋苑半月交投量急挫 31%



升 5%，並取代港島傳統地段，成為中產聚居地。

### 嘉亨灣高層回報 5 呎

市況難測，買家觀望寧租不買擋置置業大計，投資者亦紛售轉租，致近期租務活動極為活躍，西灣河嘉亨灣錄得租金回報高達 5 個厘。

美聯物業嘉亨灣分行高級區域經理邱鵬表示，嘉亨灣屬港島東區會所設施齊備的新晉屋苑，吸引不少日韓籍的租客承租，本月至今該屋苑已錄達 15 宗租賃成交，近期 1 座高層 B 室單位面積約 922 平方呎，剛以月租 3.6 萬元獲承租，呎租約 39 元，屬近期新高租金，業主購入價 888 萬元，現租金回報 5 厘。

此外，美聯物業西半山助理營業董事鄭兆康表示，上環聚賢居 2 座高層連 D 室，單位面積 1218 平方呎，屬兩房間隔，望向樓景，成交價 6.8 萬元，呎租約 56 元。業主今年五月以 1688 萬元購入上述單位，租金回報率逾 4.8 厘。

樓市如同一潭死水，成交疏落，利嘉閣地產指出，50 個大型屋苑於七月上半月交投量較上月同期急挫 31% 至 505 宗水平，其中大角咀帝柏海灣足足半個月「食白果」，而 50 大屋苑的平均呎價亦下調 1%，其中長沙灣昇悅居造價，更跌 6%，而去年底被炒高的元朗綿綉花園，樓價更跌 7.5%。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，承接六月份弱勢，樓市整固持續，二手買賣交投更為疏落，樓價亦顯著下滑。綜合利嘉閣地產研究部數據，七月上半月全港 50 個指標屋苑僅錄 505 宗二手買賣，成交量對比上月同期的 735 宗急挫 31%，成交量創下去年二月下半月以後的半月新低外，期間二手樓價亦下跌 1%，與上月同期的 0.2% 同比跌幅相比，擴大 0.9 個百分點，反映樓市調整步伐有加快趨勢。

廖偉強預期，環球股市走勢欠穩，美國房地產升級，更有可能進一步累及股市急挫；況且美國延遲加息，多少預示樓市前景仍然不明朗，準買家面對逆境時考慮更多，入市料會更謹慎，加上普遍業主減價既少且慢，與準買家出價仍有相當差距，預期短期內二手承接力仍難望顯著改善，下半月二手市道更會持續低迷，樓價跌幅則會在 1% 至 2% 之間徘徊。

### The Westminster Terrace 最快明年賣

樓市步入全面調整，多家發展商揚言盤策略不受影響，並紛紛提早公布旗下「未有耐」開售的項目之推售安排，期望藉此「逼起」樓市，其中由高富諾集團及泛海 (0129) 合作發展的荃灣油柑頭項目已正式命名為 The Westminster Terrace，發展商將於 09 年初以現樓形式推售物業，物業清一色提供複式單位，至於意向價不僅只參考同區同類單位造價，目標直指同區新高。

### 單位悉為複式戶共 59 伙

高富諾亞洲區董事韓家輝表示，The Westminster Terrace 最快明年第一季待項目的入伙紙批出後便即推出市場。雖然集團同時有為物業入紙申請預售樓花同意書，但由於項目屬豪宅物業，故集團傾向以現樓形式推出市場，並強調不是因為近日市況不順而押後推售日期。

The Westminster Terrace 樓高 39 層，共提供 59 個單位，全為複式戶，

面積由 3000 餘至 5000 餘平方呎。韓家輝又謂，物業定價將參考同場上各區同類單位的造價，期望挑戰同區新高紀錄。調查資料，發展商於去年十月旺市時曾表示，物業整體意向呎價 1.5 萬元，入場費 4500 萬元起。

毗鄰 The Westminster Terrace，卓能旗下的一號九龍山頂，市傳最快九月推出市場，第一期提供 49 個單位，面積 1300 至 2257 平方呎，市場消息稱，發展商目標價達 1 萬元。

有市場人士認為，一號九龍山頂將成為 The Westminster Terrace 的試金石，其開價及市場反應對後者有一定參考價值。

有區內代理分析稱，鄰近 The Westminster Terrace 的金麗苑，目前平均呎價為 5000 餘元，屋苑所有單位面積均為 1380 平方呎，售價處於 600 萬至 700 萬元的水平。若以級數相若的物業計，則可參考深井碧堤半島或荃灣萬景峯，碧堤半島的一手複式單位，發展商目前叫價每呎 1.2 萬元，而荃

灣萬景峯去年初成交的複式戶，平均呎價則為 8000 餘元。

韓家輝又認為，本港樓市自去年第三季起轉趨活躍，而近期樓市回落，屬衝刺後的緩衝期，由於本港及內地的經濟基調仍然良好，料過一段時間後便會回復正常，且以豪宅表現較佳。

### 南灣御苑不會低價出售

泛海國際主席馮兆滔則指出，近日樓市的調整，屬環球經濟問題，加上美國經濟不景，相信美國下半年不會加息，而港息亦不會上調。他又預計，下半年本港樓市將平穩發展，料一手成交量繼續維持於低水平，但由於本港通脹因素，以及發展商增加土地困難，發展商推盤時多掙扎售售態度，故整體樓價不會下滑。對於早時該集團旗下香港仔南灣御苑減價促銷，馮兆滔回應指只是測試市場反應，集團仍採惜貨策略，不會以低價售樓。



## 九龍東樓價落後料交投增

美聯物業九龍區營業董事郭玉滿表示，九龍東區內物業的樓價仍落後於西九龍區，市場對九龍東一帶的物業需求將與日俱增，由於物業消化力強，預期供平過租效應繼續支持九龍東二手樓市發展，將軍澳及東、南九龍區下半年二手交投將可較去年同期增加 20%。

基於租金上升除令供平過租情況持續外，同時

證券代碼：000505、200505 證券簡稱：珠江控股、珠江 B 公告編號：2008-022

### 海南珠江控股股份有限公司

#### 董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

海南珠江控股股份有限公司於 2008 年 7 月 11 日以傳真方式發出通知，2008 年 7 月 16 日以通訊方式召開第五屆董事會第十七次會議，應到董事 9 人，實到董事 8 人，會議的召開符合《公司法》及《公司章程》有關規定。會議以通訊表決方式一致同意通過如下決議：

《關於變更董事會秘書的議案》  
馮潤先生由於個人工作變動原因辭去本公司董事會秘書、副總經理職務，公司董事會對其在珠江控股任職期間作出的貢獻表示肯定。根據鄭鈞清董事長的提名，聘任馮潤先生（簡歷附後）為本公司董事會秘書，聯繫電話：(0898) - 68581888 轉，傳真：(0898) 68581026，電子郵件：Hpear@public.hk.hk.cn。

本公司獨立董事張陶偉、楊衛平對此事項發表獨立意見如下：

馮潤先生具有董事會秘書的任職資格，教育背景和工作經歷符合相關要求。未發現其有《公司法》第 147 條規定的情況及被中國證監會確定市場禁入者的情況。本次高級管理人員聘任程序符合《公司法》等法律法規和《公司章程》的規定，同意聘任。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司

董事會

二〇〇八年七月十七日

個人簡歷  
馮潤 男 1967 年 10 月出生 漢族  
教育背景、工作經歷：  
1990 年 7 月 畢業於北京國際關係學院，大學本科學歷  
2000-2001 年 就讀於北京航空航天大學，在職 MBA  
1990 年 8 月-1992 年 2 月 在中國煤炭物資南京公司經濟研究室工作  
1992 年 3 月-1995 年 7 月 海南珠控招售總公司金融證券部經理  
1995 年 8 月-1996 年 12 月 江蘇中銀招商有限公司董事會秘書、金融證券部經理  
1997 年 2 月至今在海南珠江控股股份有限公司工作  
曾任總經理辦公室副主任、證券事務代表、證券部經理  
現任海南珠江控股股份有限公司總經理助理兼證券部經理  
董秘任職資格：2001 年 10 月參加深圳證券交易所培訓獲得董事會秘書任職資格  
與控股股東及實際控制人關係：無  
持有珠江控股股份數量：0 股  
是否受過中國證監會及其他部門處罰和證券交易所的懲戒：否

股票簡稱：深赤灣 A、深赤灣 B 股票代碼：000022、200022 公告編號 2008-031

### 深圳赤灣港航股份有限公司

#### 2007 年度分紅派息實施公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

本公司 2007 年度分紅派息方案已獲 2008 年 5 月 29 日召開的公司 2007 年度股東大會審議通過，現具體事宜公告如下：

一、分紅派息方案  
本公司 2007 年度分紅派息方案為：以公司現有股本 644,763,959 股為基數，向全