

# 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，揸重貨的炒家紛紛劈價加佣求甩身，其中揸重屯門大興花園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，其中搵10伙在身的炒家，更套用一手劈價兼加佣的「絕橋」但似乎暫時未見奏效。至於青衣瀝景灣一名中層業主，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個單位的炒家，眼見市場氣氛突由濃轉淡，最重要乃本身揸重貨，唯有把心一橫劈價減磅逃出生天，新近劈價13%沽出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，相對於去年購入價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%兼加佣至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，決定斬纜離場，有一名投資者寧蝕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「得個咭」。涉及單位為雅典居9座高層C室，望上海景，建築面積1068平方呎，由580萬輾轉減價至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，青衣瀝景灣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。

## 城中駁高層降價14萬

又據中原地產葵青區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，呎達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，其中一調景嶺城中駁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，而於購洽單位期間，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，隨著樓市氣氛回軟，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，加上隨著多個大型新盤相繼入伙，最新摸貨（以確認身分轉售個案）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個百分點。

## 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。隨著整體市況回軟，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，相信隨著區內基建日潮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

## 帝柏海灣半個月「未開單」



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厘

市況難測，買家觀望寧租不買擱置置業大計，投資者亦紛紛售轉租，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厘個案。

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。現時嘉亨灣平均呎租約30元左右。

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座高層相連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。

# 50屋苑半月交投量急挫31%

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錦綉花園，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宗銳減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，美國房貸危機升級，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，多家發展商揚言推盤策略不受影響，並紛紛提早公布旗下「未耐」開售的項目之推售安排，期望藉此「煲乾」樓市，其中由高富諾集團及泛海(00129)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○九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，

回顧各區市況，港、九、新界三區的二手交投均全線下滑，當中尤以九龍區表現最為差勁。該區20個屋苑於上半月僅錄187宗買賣，較六月同期的308宗急挫39%；至於新界及港島區，成交量亦分別銳減26%及25%，至233宗及85宗。

按屋苑劃分，列入觀察範圍的50個指標屋苑內，有40個屋苑買賣交投有所下降，其中成交量跌幅逾半的屋苑共有13個，其中西灣河嘉亨灣跌63%、粉嶺寧晴閣跌61%、青衣盈翠半島跌62%，大角咀柏景灣跌83%及沙田中心更大跌83%，而大角咀帝柏海灣更成唯一零成交屋苑，半個月「未開單」。

廖偉強指出，由於上述大部分屋苑均屬中價屋苑，且早前樓價升勢更屬領先一群，反映中產用家是目前靜市中入市態度最為審慎的客源。

樓價方面，由於市場承接顯著減少，加上準買家出價及追價極為謹慎，買賣成交造價普遍偏低，導致半月二手樓價下跌1%，其中九龍灣德福花園、長沙灣昇悅居、荔枝角美孚新邨、沙田第一城、大埔太湖花園、青衣盈翠半島及元朗錦綉花園的樓價，更分別急挫4.3%至最高7.5%不等，走勢至為疲弱。

灣萬景峯去年年初成交的複式戶，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，發展商推盤時多掙探惜售態度，故料整體樓價不會下滑。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，集團仍採惜售策略，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，預期供平過短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

令九龍東部物業租金回報更為吸引，吸引投資者入市收租。現時區內屋苑平均約為4.6厘，部分屋苑如得寶花園、淘大花園等租金回報更可達5厘或以上。由於下半年銀行息口將持續低企，供樓成本有限，相信下半年供平過租及租金回報理想之優勢將繼續支持九龍東部下半年二手交投，料下半年區內二手交投將再升20%，接近1.2萬宗水平。

證券代碼：000505、200505	證券簡稱：珠江控股、珠江B	公告編號：2008-022
<b>海南珠江控股股份有限公司董事會決議公告</b>		
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》、《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》 馮祥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。根據鄭清董事長的提名，聘任顧利榮先生（簡歷附後）為本公司董事會秘書，聯繫電話：（0898）—68581888轉，傳真：（0898）68581026，電子信箱：Hnpcair@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： 顧利榮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》等法律法规和《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 顧利榮 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 就讀於北京航空航大大學，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 海南物資招商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
<b>深圳赤灣港航股份有限公司2007年度分紅派息實施公告</b>		
本公司及董事、監事、高級管理人員保證信息披露的內容真實、準確、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，現將具體事宜公告如下： 一、分紅派息方案 本公司2007年度分紅派息方案為：以公司現有總股本644,763,730股為基數，向全體股東每10股派6.78元人民幣現金（含稅，B股股東暫不扣稅）。A股扣稅後，個人股東、投資基金實際每10股派6.102元現金。 B股股息折算匯率按本公司2007年度股東大會決議日後的第一個工作日（2008年5月30日）中國人民銀行公布的港幣兌人民幣的中间價（1港幣=0.8903元人民幣）計算。 二、股權登記日和除息日 1、A股股權登記日為2008年7月24日，除息日為2008年7月25日。 2、B股最後交易日為2008年7月24日，除息日為2008年7月25日，B股股權登記日為2008年7月29日。 三、分紅派息對象 1、截止2008年7月24日下午深圳證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的本公司A股股東。 2、截止2008年7月29日（最後交易日為2008年7月24日）下午深圳證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的本公司B股股東。 四、分紅派息方法 1、A股： (1) 無限售條件流通股股息於2008年7月25日通過股東託管券商直接劃入其資金帳戶。 (2) 有限售條件流通股（含高管鎖定股份）股息由本公司派發。 2、B股： (1) B股股息於2008年7月29日通過股東託管券商或託管銀行直接劃入其資金帳戶。 (2) 若B股股東在2008年7月29日辦理了「深赤灣B」轉託管，其所得的股息仍在原託管券商或託管銀行處領取。 五、諮詢辦法 諮詢機構：深圳赤灣港航股份有限公司董事會秘書處 諮詢聯繫人：步丹、胡錦強 諮詢電話：（0755）2669 4222 傳真號碼：（0755）2668 4117 六、備查文件：2007年度股東大會決議及公告 特此公告。		
深圳赤灣港航股份有限公司董事會 二〇〇八年七月十七日		



韓家輝（右）表示，The Westminster Terrace全部單位提供59個複式戶，造價期望挑戰同區新高紀錄，旁為馮兆滔