

沙田第一城樓價從高峰回落17%

二手樓價再跌 交投回升

低位承接

樓市步入調整期兩個多月後，各區樓價已見明顯下調，利嘉閣地產指出，上週50大屋苑樓價再跌0.8%，連跌6周

，目前整體樓價已較三月的高峰期低4.5%，「筍盤」隨處可見，加快買家入市步伐；以沙田第一城為例，屋苑樓價已從三月高峰期下跌17%，故屋苑在踏入八月短短數日，即錄10宗成交，較上月同期勁升1倍，目前每平方呎造價重見3940元。

上週（七月二十八日至八月三日）50大屋苑成交量達298宗，較前周升14%。雖然成交量止跌回升，但利嘉閣地產董事陳大偉認為，整體成交量仍然未能衝破300宗關口，數字仍屬偏低水平。港、九、新界三區中，以九龍區表現最好，累積119宗二手成交，增幅19%；區內20個指標屋苑當中，紅磡海逸豪園、九龍灣德福花園、將軍澳廣場及荔枝角美孚新邨分別增加40%至73%，將軍澳新都城更激增1.4倍，錄得12宗成交。

是由於樓價下調幅度顯著，吸引買家動身入市所致。就以幾個龍頭屋苑為例，觀塘麗港城、美孚新邨及天水圍嘉湖山莊過去一周樓價下挫5.8%至9.4%不等，刺激成交量造好，按月增幅介乎33%至73%之間。

陳大偉表示，業主態度軟化，令樓價有較大幅度折讓，吸引力大增，令各區樓量上升。另一方面，準買家與業主拉鋸多時，亦開始妥協，還價轉趨合理，雙方分歧收窄，有助交投回順，預期未來數周50個指標屋苑綜合成交量將會以每周5%至10%的速度穩步上揚。

租金回報有吸引力

香港置業執行董事李志成解釋，連月來整體二手租務市場活躍，在租金升勢持續下，不少屋苑的租金回報率已重上4至5厘的吸引水平，與此同時，美國將於本週二再度加息，受次按危機未解決影響，市場普遍預期息口將維持不變，在低息環境持續下，加上租金高企，近期樓市二手交投已出現回升的現象。

美聯集團(01200)資料研究部經理張蓓蓓表示，目前樓市基本因素向好，尤其租金上升令供

平過租現象出現，供樓置業更划算。當樓價略為調整下，租金回報率更顯吸引，承接力隨即釋放出來。

以新界指標屋苑沙田第一城為例，屋苑樓價已從三月高峰期下跌17%，故屋苑在踏入八月短短3日，即錄10宗成交，較上月同期勁升1倍。

利嘉閣分行經理馬寶通表示，由於業主讓價態度回軟，屋苑造價再下跌3.5%至目前每平方呎約3940元。最新成交為9座中層A室的細三房單位，建築面積544平方呎，成交價235萬元，折合每呎售價4320元。

賣方於四月初以143萬元購得上址，易手帳面賺92萬元，折算期間單位升價64%。另外，30座低層A室，建築面積562平方呎，獲買家出價220萬元承接，每呎售價3915元；賣方早在八三年以約26.1萬元向發展商購得單位，持貨25年現帳面獲利193.9萬元，期間單位升價7.4倍。

新都城交投量止跌

另一上車屋苑將軍澳新都城於叫價下調的支持下，交投量亦止跌回升，屋苑在本月首4天已錄得約6宗二手買賣，利嘉閣區域經理高世聰表示，剛促成新都城2期3座中層F室減價成交，建築面積516平方呎，投資者以210萬元承接，折合呎價4070元。現時該類單位月租約9000元，租金回報率約5.1厘。據悉，原業主於二〇〇〇年以204萬元購入上址自住，今番易手帳面微利6萬元離場。

高世聰補充，新都城八月共錄約6宗二手成交，平均呎價約4000元。現時，該屋苑有680個二手放盤，每方呎叫價約4200元。



沙田第一城踏入八月短短3日即錄10宗成交，表現出色

駿景炒家求離場少賺百萬

信置(00083)於五月初時高價開售旗下沙田御龍山叫好座，令同區駿景園不少業主隨即進入亢奮狀態把放售單位「吊高賣」，可惜好景不常，近日市況急轉彎，不少業主最終面對現實調低叫價，令駿景

園近日連錄減價成交個案。其中一個單位半年內前後更減價100萬元才能轉手，減幅逾10%。

利嘉閣聯席董事石家麟表示，上述單位為駿景園10座高層A室，建築面積約1206平方呎，原業主於

三月樓市最高峰時期，以770萬元放售單位，叫價一直企硬，直至上月初樓市進入調整期一個月後，業主見勢不對，故減價至730萬元放售單位，而經過買家一輪討價還價後，單位最終以672萬元將單位轉手，折合每呎售價5572元，與業主最初叫價前後差幅近百萬元。據悉，原業主於四九年九月以約538萬元購得單位，業主帳面仍獲利134萬元離場，賺幅25%。

至於駿景園八月份的首宗成交，亦為減價成交個案，香港置業高級營業經理羅楚國表示，一名外區買家見業主願意減價21萬元，故隨即決定承接駿景園10座中層F室。上述單位面積1127平方呎，3房加工人房間，坐擁優質東南馬場河景，成交價659萬元，平均呎價5847元。原業主於九六年以589萬元一手購入，現易手獲利70萬元，物業升值約12%。

羅楚國續稱，市場上同類型單位放盤較為少有，平均叫價介乎680萬元至730萬元不等，由於駿景園單位實用率高，加上景觀不俗，故除區內外，亦獲不少外區客垂青，佔整體成交比例約六成。

駿景園七月份共錄約4宗買賣，平均成交呎價約6010元。目前，駿景園有約155個放盤量，山景單位叫價介乎每平方呎6350元至6800元不等，馬場單位叫價則徘徊每平方呎7380元至8400元不等。



駿景園八月份的首宗成交，亦為減價成交個案

滙豐重登按揭一哥

樓市吹淡風，銀行爭取按揭業務更見積極，其中滙豐銀行早前以低浮息按揭優惠計劃吸客奏效，七月以18.4%的市佔率取代中銀香港，為六九年九月以來首度重登按揭「一哥」，利嘉閣按揭代理聯席董事黃詠欣指出，數據反映出客戶以穩息為先，重視實際息率，相信此舉將激起更多銀行仿效，推出更優惠的按揭計劃作招徠。

黃詠欣續指，由於市場競爭激烈，今番滙豐銀行重奪按揭市佔率一哥地位後，預料其他銀行尤其是中銀香港將會推出新招，爭取更多生意，以增加其市場佔有率，相信置業人士新造按揭將會因此受惠。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國

圓則表示，在第二季的按息變動潮中，大型銀行由於資金成本相對較低，仍能提供相當具吸引力的按揭計劃，令四大銀行七月份的按揭市佔率進一步擴大，至55.6%。

不過，部分中小型銀行表現亦愈益進取，值得注意的是，永亨銀行之按揭市佔率持續擴大，七月份更升至5%，為〇五年以來的新高，排名亦上升一級至第6位。

經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，七月份的按揭市佔率排名中，連續22個月稱冠的中銀香港居第二位，市佔率為15.9%，緊接着是恒生銀行，佔12.2%；第四位是渣打銀行，佔9.1%。

栢慧高層減值5%

近日不少業主減價單位才獲承接，再有去年高價開售的新盤近日錄得蝕讓成交，利嘉閣分行經理黃景豪表示，錄得一宗天水圍栢慧豪園蝕讓成交，一名業主於去年八月購入單位後，由於近期樓市氣氛突然逆轉，業主擔心短期樓價有機會下調，為免鎖死資金，決定蝕讓9萬元沽出單位。

黃景豪稱，涉及單位為栢慧豪園6座高層E室，建築面積656平方呎，獲買家以163萬元承接，折合呎價2485元。據悉，原業主於去年八月以172萬元購入上址，持貨至今將單位易手，現帳面虧損9萬元，期內物業貶值5%。

黃景豪續指，七月份栢慧豪園共錄約18宗二手買賣，平均成交呎價約2850元。現時，屋苑有約600個放盤待

售，平均叫價約每平方呎3000元左右，視乎單位面積及景觀而定。

至於同屬新界西北區上車熱門的屯門大興花園近日亦有業主以低市價10%放售單位，放盤2小時後即獲承接，中原分行經理陳志輝指出，單位為大興花園2期9座中層B室，面積583平方呎，擁護新裝修，剛以114萬元易手，呎價1955元，低市價10%。原業主於九八年以160.3萬元購入單位，持貨10年，蝕46.3萬元離場。

陳志輝表示，屯門大興花園過去3

天連環錄得4宗成交，交投暢旺。他解釋，近日業主開始接受現實，願意以低市價放盤，故單位能短期內獲買家承接。上述同類型單位於本年一月造價曾高達140萬元，較上述成交價高23%。

整體註冊量上月急降24.8%

隨着樓市於五月下旬步入調整，成交量逐步減少，雖然上週二手交投止跌回升，不過，反映六月份實際市況的七月份整體物業註冊宗數(一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位等)為8930宗，較六月減少24.8%，並創18個月新低。

美聯集團(01200)首席分析師劉嘉輝表示，七月份各類物業註冊量同告下跌，導致整體物業宗數回落。當中新盤市場跌幅較大，主要是自沙田御龍山及何文田半山壹號推售後，未再有大型新盤緊接推出，導致一手交投放緩。據資料顯示，一手私樓註冊量僅得319宗，較六月份大幅減少80.9%。至於二手住宅市場方面，七月份則錄得7236宗二手註冊登記，較六月份回落13.5%，創10個月新低，重返去年大市前的水平。

美聯集

SBC 駿業 www.sbc.com.hk

註冊香港及海外有限公司

- ◆ 提升企業形象
- ◆ 拓展國際商機
- ◆ 無經營範圍限制
- ◆ 資金進出自由
- ◆ 一人便可成立辦理
- ◆ 身份保密安全

港幣 **\$2,000**

商務通訊組合

註冊地址：代收信件、包裹、轉寄服務。

代聽電話：獨立專線號碼，按指定公司名稱接聽。

網上傳真Fax：網上即時收發傳真，無需傳真機，高效率。

香港 中國

總行 (852) 8206 3139	深圳(羅湖區) (755) 8247 8991
中環 (852) 2293 4318	深圳(福田區) (755) 8828 6939
銅鑼灣 (852) 2836 8218	廣州(天河區) (20) 3877 1394
灣仔(胡忠) (852) 8206 0218	廣州(越秀區) (20) 8732 3668
灣仔(國衛) (852) 8206 9319	北京(國貿) (10) 6566 7361
灣仔(東新) (852) 2584 3138	北京(燕莎) (10) 5923 1188
尖沙咀(加拿芬) (852) 2734 0418	上海(靜安區-1) (21) 5298 0909
尖沙咀(新港) (852) 3519 6338	上海(靜安區-2) (21) 6288 1689
旺角 (852) 2782 8118	上海(徐家匯) (21) 6447 8989
	南京 (25) 8689 9889
	杭州 (571) 8725 7009

全中港辦事處共20間，專業員工超逾400人

查詢熱線：(852) 8206 1931

申請酒牌續啟事 粗菜館

現特通告：崔明祺其地址為西貢筆徑篤路3號C1樓，現向酒牌局申請位於九龍佐敦道10號地下及閣樓粗菜館的酒牌續期。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：2008年8月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Tso Choi Restaurant

Notice is hereby given that Chui Ming Ching of 1/F, 3C Che King Tok Rd., Sai Kung, is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tso Choi Restaurant at G/F, & Cockloft, No.10 Jordan Road, 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, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 5-8-2008

申請酒牌啟事 CLUB R

現特通告：彭偉雄其地址為香港灣仔莊士敦道120號宜興大廈18樓現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心地庫一層CLUB R的酒牌，附加批註事項為酒吧及跳舞。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年8月5日

審閱報告書

致香港亞洲註冊總會有限公司各董事 (以下簡稱「該機構」)

我們已根據香港會計師公會頒布的實務說明第850號「資產負債表之審閱」進行雙方協定程序，並審閱該機構於二零零八年五月十日舉行的股東週年大會的收支帳(以下簡稱「收支帳」)。我們僅就上述收支帳的真實性發表意見，其與該機構其他財務資料無關。我們已進行的雙方協定程序及審閱，並不同於核數，因此，絕不可期望其確信程度與核數相同。

本報告書的用途
本報告書僅供該機構用以履行香港特別行政區政府社會福利署公開審閱許可證內所載的條件。

審閱結論
根據已進行的雙方協定程序之結果：
甲、我們認為：
一、隨附的收支帳是根據該機構向我們提供的帳簿和記錄適當編製；和
二、隨附的收支帳所反映之慈善實業籌款活動所得的款項總額，已悉數存入該機構名下的銀行帳戶內；和
乙、我們並未發現任何事項，足以顯示隨附的收支帳沒有完全反映上述慈善實業籌款活動所收集的所有款項和從中所賺取的支出。

香港亞洲註冊總會有限公司
二零零八年五月十日舉行的
股東週年大會

	HK\$
收入	
實業籌得款項	512,007.70
其他捐款	25,450.70
	537,458.40
支出	
工資	24,495.00
臨時僱員工資	9,720.00
廣告費	4,111.00
核數費	2,000.00
匯費及文具印刷費	1,960.50
保險費	2,060.00
雜項	1,570.00
郵費	4,502.10
運輸費	3,289.00
	53,207.60
盈餘	483,250.80

何達會計師事務所有限公司
二〇〇八年八月五日

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院公告

劉文山、劉漢良：
本院受理(2008)越法民三初字第2254號原告徐佩玲訴被告劉文山、劉漢良所有權確糾紛一案，因被告劉文山、劉漢良目前下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百四十七條第(七)項、第二百四十八條的規定，向你公告送達起訴狀副本及開庭傳票等應訴材料。自本公告發出之日起，經過六十日，即視為送達。被告劉文山、劉漢良提出答辯狀的期限為公告期滿後的三十日內。本院定於2008年11月13日上午8時45分在本院法庭306審理庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院
二〇〇八年八月四日

百樂門酒店

牌照號碼H2714

賓館價錢 酒店式服務及設備
地點旺盛 交通方便並可以代訂
各類交通票及旅遊等歡迎各大旅行社合作

九龍旺角彌敦道739號14/F B座(金輪大廈對面)
訂房電話：852-23812880
傳真：852-23911596
中國手提：13902285287

舉行債權人會議通告

香港特別行政區原訟法庭高院破產程序
臨時命令申請案件二零八年第八三三號
關於：劉煥強
臨時命令申請人：二零八年八月八日
令：根據二零八年七月三十一日頒布的臨時命令，於二零八年八月八日(即二零八年八月九日)上午十一時正，在香港灣仔軒尼詩道三九九號中國海外大廈二十樓，由破產署破產主任(即劉煥強)主持債權人會議，討論債權人對劉煥強破產程序所作出的建議，目的與會議有關的資料，即(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書；(三)債權人對建議的意見；(四)委託書；(五)由債權人對建議的意見；(六)委託書；(七)債權人可同業諮詢律師行索取。(編號：TS/DT/07/07/08)(電話：34722900)

日期：二零八年八月五日
代名人 盧榮堂會計師