

傲翔灣畔入場費700萬

The Babington 開售迎中秋節

嘉薈軒特色戶灣仔最貴租

灣仔嘉薈軒鄰近金鐘商業區，租務需求強大，物業相當值租，推盤樓盤錄得11萬元月租個案，貴盡灣仔區。

美聯物業灣仔嘉薈軒分行高級區域經理蔡俊雄表示，剛促成一宗嘉薈軒單位租賃成交，每月租金達11萬元，為灣仔區內

新高租金，該單位為嘉薈軒頂層特色戶，單位面積2449平方呎，屬4房雙套間隔，望山景，每月租金為11萬元，平均呎租約45元，租客為跨國公司的外籍員工，鍾情上址內籠寬敞，故租用上址。業主於〇七年八月以3330萬元購入單位，租金回報達4厘。蔡俊雄又指，本月至今嘉薈軒暫錄約18宗租賃成交，平均呎租約35元。

至於九龍區方面，美聯物業西九龍浪澄灣分行助理區域經理鄭運就表示，西九龍區發展迅速，再者環貿廣場（ICC）陸續入伙，外資進駐刺激區內租務需求，奧運站八月份租務交投十分暢旺，全月錄得逾140宗租務成交。

鄭運表示，西九龍區區區租務暢旺，以奧運站屋苑為例，區內7個主要屋苑（帝柏海灣、柏景灣、維港灣、浪澄灣、一號銀海、君匯港及凱帆軒）於八月份已錄得143宗租務成交，其中新晉屋苑浪澄灣租務交投最為暢旺，共錄得69宗租務成交，較七月份的54宗上升約28%。

另外，君匯港租務表現亦相當不俗，八月份共錄得16宗租務成交，而踏入九月份，該屋苑亦於單日連環錄得2宗租務成交，其中一個獲承租之單位為3座高層D室，單位面積621平方呎，月租約為16500元，平均呎租約為26.6元。

鄭又謂，ICC效應將繼續支持西九龍區租務需求，而奧運站樓價低水，有利投資者入市以賺取吸租租金回報，相信在暑期結束，將支持該區屋苑九月份租務交投展現升勢。



灣仔嘉薈軒外型

新盤出籠

新盤搶客戰新一轮高潮即將展開，市場消息盛傳，會德豐地產

(00049) 旗下同位於西半山的The Babington最快中秋節開賣，而且就連向來不算多產的香港置地亦蠢蠢欲動，隨時布陣加入戰團，旗下西環域多利道86號項目命名為傲翔灣畔，預期於下月推出，平均呎價1.2萬至1.3萬元起，660平方呎單位入場費約700萬元，特色單位呎價挑戰2萬元「無難度」。

香

港置地香港住宅物業主管黎漢群表示，傲翔灣畔於七月中已取得預售樓花同意書，但由於早前集團為免與北京奧運撞期，故現在才開始啟動軟銷程序，而項目資料自從在公司網頁曝光至今，已收到近百個查詢，亦有外資基金向集團全幢洽購。

麗星樓重建擬申請售樓紙

傲翔灣畔為單幢式物業，共設95伙，樓高25層，為一梯4伙設計，標準單位面積由660平方呎至1400平方呎。黎漢群稱，標準單位售價參考南區新盤，如薄扶林貝沙灣及靖林等，料呎價1.2萬至1.3萬元起。至於項目同時設9個特色戶，包括3個2000平方呎3房單位、2個2700至3700平方呎的頂層連天台單位及4個連平台花園單位，黎漢群直言，特色單位呎價挑戰2萬元「無難度」。

黎漢群補充說，項目設於中環交易廣場的售樓處地約4000平方呎，目前正趕工中，內設1個1100平方呎的3房示範單位，最快十月完成，雖然項目取得售樓紙後隨時可賣，但集團傾向待示範單位開放後才啟動銷售程序。

傲翔灣畔將於明年下半年入伙，由於物業鄰近中環核心區域，而且享有海景，黎漢群預料其租金回報將相當理想，故估計物業的買家當中，投資者比例將佔約50%。

同系位於大坑的麗星樓重建項目目前正準備入紙申請預售，項目共設275伙，黎漢群坦言，項目位於23樓以下的173伙，須作為麗星樓原居民的賠償，只有23樓以上的102伙可供發售，而項目全為1000平方呎以上的大單位，單位面積由1000至4000平方呎不等。

Babington意向呎價1.5萬

另外據經紀表示，會德豐地產的西半山The Babington籌備開賣如火如荼，發展商兩周前已授權經紀為該盤進行推廣加強對樓盤認知，各大經紀對該盤資料已有相當掌握，代理均對該盤摩拳擦掌。

消息又謂，發展商本周全力催谷，部署最快下周開盤迎中秋，雖則價量兼備的上環半山SOHO38呎價最高達2.12萬元，絕對可以幫手「搭靚個棚」，但據悉The Babington發展商無意乘機坐地起價，意向呎價維持標準戶1.5萬元，特色戶呎價維持2.5萬元以上。



黎漢群表示，傲翔灣畔9伙特色戶呎價挑戰2萬元「無難度」。圖為傲翔灣畔外型

施工量減 二手樓購買力增

住宅施工量及落成量一年比一年少，加上今年以來只有一幅「超蚊型」地皮成功被勾出拍賣，料未來發展商推盤將相當「手緊」，其中七月份更罕有出現「零推盤」的局面，導致八月份一手註冊量不足100伙，創近2年以來新低。香港置業預期，在發展商有限度推盤下，今年一手註冊量只有1.2萬宗，較去年少30%，而購買力將回流至二手市場，令空置率有機會跌至九七年時的水平，即有機會低於3.8%。

香港置業執行董事李志成表示，八月份整體住宅市場僅錄5447宗註冊，其中一手註冊量不足100伙，創近2年以來新低。近年發展商成功勾地個案減少，在吸納土地儲備存在困難下，今年新樓落成量及動工量同告下跌，預計在未來供應量持續

減少下，發展商開價會持續進取，令購買力有望回流二手。

香港置業九龍區營業董事姚偉南指出，今年首7個月累積有5770伙私人住宅動工，較去年同期的9568伙減少40%，預計今年全年的動工量約有1.1萬伙，較去年的1.7萬伙下跌逾35%。若從落成量數字看來，過去6年落成量一直減少，由〇二年的31052伙下跌至去年的11343伙，大幅減少逾6成。至今年首7個月，更只有2037伙新單位落成，較去年同期的3847伙急跌47%；料全年落成量有可能低見9000伙，不足1萬伙水平，為過去10年來的最低。

供應緊縮下，李志成料發展商售樓策略依然可以維持「重價不重量」，預期未來一二手樓價依然會維持有20至30%的差距。

海逸低層5年樓價倍增

上月底開始二手市場變時暢旺，交投淡靜多時的大額豪宅買賣亦見明顯增多。

利嘉閣地產皇牌屋苑黃埔海逸區域經理趙文基表示，錄得一宗海逸豪園臨海三房大戶買賣，作價高達1120萬元，成交涉及海逸豪園17座低層D室買賣，三房套房

開則，直望北海角景，建築面積1479平方呎，成交價1120萬元，折合每呎售價7573元。

賣方於〇三年中以554.6萬元購入，持貨5年後至今轉手，現帳面獲利565.4萬元離場，折算期間單位升值1.02倍。

新盤荒拖累豪宅登記急跌

八月京奧前樓市瀰漫不安情緒，整體成交大跌，而且上月豪宅市場開「新盤荒」下，逾千萬元一手豪宅登記急挫82%至20宗，一手登記比例僅佔13%，是拖累全月同類豪宅急跌至149宗的元兇，較七月銳降55%，創兩年半新低；月內登記金額涉資32.53億元，跌72%。

豪宅登記價量齊尋底

利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文表示，利淡

因素充斥市場，股市反覆向下尋底，豪宅買家入市意欲大減，加上銀行收緊信貸，豪宅物業交投更因而顯著放緩，根據土地註冊處最新資料顯示，八月份全港僅錄149宗價值逾1000萬元的住宅買賣登記（數字反映七月份實際情況），成交總值32.53億元，兩項數字分別較前月急挫55%及72%外，註冊量更創近兩年半（自〇六年三月以來）的單月新低。

上月豪宅市場開「新盤荒」，令上月一手買

賣登記宗數頓時銳減82%至20宗，更令一手登記比例跌至13%，較前月數值急挫21個百分點，成為上月大市交投淡靜的主要原因。與一手市場相比，二手跌幅較為溫和，期間登記宗數則減少40%至129宗，然而，由於大額成交缺乏，令註冊總值下跌63%至27.30億元，跌幅明顯較註冊量高。價值逾億元的「超級豪宅」表現最為失色，成為跌市重災區，註冊量值分別急挫88%及95%至上月的2宗及2.89億元。其次則為價值介乎1500萬元至2000萬元的中價豪宅，買賣登記量值分別減少76%及77%，至17宗及2.87億元。

本月豪宅登記料回升10%

張偉文指出，外圍環境市況轉差及股市持續波動，豪宅交投亦難免受影響。事實上，由於豪宅供應向來短缺，加上大部分豪宅業主資金普遍較一般業主雄厚，故豪宅業主寧願將物業「轉售為租」，作為長線投資，亦不願意調低單位售價將就買家，造成豪宅買賣膠着程度明顯較整體大市嚴重；猶幸，京奧過後，發展商將陸續推出新盤登場，多宗逾千萬元成交即時在二手市場湧現，反映市場氣氛正逐漸好轉，預期市道在穩步復甦的趨勢下，九月份逾千萬元豪宅買賣登記可望回升10%。



價值億元的「超級豪宅」上月註冊宗數及成交額分別急挫至2宗及2.89億元

新界細價樓佔二手成交量61%

美聯集團(01200)根據土地註冊處資料顯示，八月份整體二手住宅註冊量約有5353宗，當中200萬元或以下的個案則錄得約3293宗，佔61.5%，連升兩個月並創11個月新高，細價樓主導大樓，相信與租金回報吸引有關，預期此類細價物業比率可望進一步上升。

美聯首席分析師劉嘉輝表示，細價物業表現跑贏大市，其中與此類物業租金回報率較高有關，加

上細價物業投資成本較低，吸引投資者購入作長線投資。與此同時，目前有不少物業出現供不應求的現象，細價單位尤其普遍，在租金持續向上的情況下，供不應求現象增強「租轉買」意欲。

新界區以細價物業主導，故該區買賣註冊表現亦較為穩定。事實上，若以八月份200萬元或以下的二手註冊量最多的首10個屋苑分析，9個屬於新界區物業，首3名分別為天水圍嘉湖山莊、沙田第

一城及屯門大興花園，另荃灣中心、屯門市廣場、大圍金獅花園、新屯門中心及粉嶺花都廣場更悉數為200萬元或以下的成交。

若按地區劃分的話，新界區200萬元或以下的二手註冊個案共錄得1927宗，佔該區總二手註冊量2866宗約67.2%，足見新界區以細價物業主導。

不過，值得注意的是，雖然港島及九龍區細價物業的二手比率未及新界區，但亦有所上升，其中港島區由年初31.9%增加至8月份37.8%，而九龍區更由46.6%升至66.3%，直迫新界區，足見市區交投亦有偏向細價物業，該類物業成交比例呈升勢。

海南國際租賃有限公司管理人資產追收公告

因深圳信業有限公司與原海南國際租賃有限公司（下稱海國租）簽訂《總結算協議》時，將其從珠海建行購得的澳門新口岸11號地段大樓20%的權益和9號地段的獲多利寫字樓的權益隨L&N公司90%股權一起轉讓給了海國租所屬的新國大（澳門）投資有限公司，以衝抵深圳信業公司所欠海國租的債務，至此海國租擁有在澳門的債權資產約7億元人民幣。1998年5月，澳門L&N集團有限公司簽字代表，在無任何對價情況下，出具《授權委託書》將獲多利大廈授權香港廣南公司處置，上述7億資產被廣南公司控制。本管理人現向社會公開誠邀追收上述資產的代理人，凡了解、掌握上述資產或資產線索的單位和個人，均可以與本管理人簽訂風險代理協議，本管理人按照實際追收到帳的資產金額的25%至50%的比例向追收資產的代理人支付代理費。本公告有效期為一年，自本公告登報之日起算。

聯繫地址：海南省海口市龍昆北路2號帝豪大廈19層
聯繫電話：0898-68585650
聯繫人：劉先生
郵編：570125

2008年9月2日

賽西湖高層3個月賺百萬

炒股有一手的前港姐葉翠翠，連炒樓亦獨具慧眼，3個月前以1490萬元購入的北角半山賽西湖大廈1座高層B室，成功以1590萬元沽出，3個月動賺100萬元。

中原豪宅STATELYHOME北角半山助理分區聯席董事區國良表示，北角半山8月至全月共錄得約23宗成交，當中逾千萬元成交佔8宗。區內傳統豪宅屋苑賽西湖大廈於上月則錄得2宗逾千萬元成交個案。其中一宗成交個案乃賽西湖大廈1座高層B室，面積1260平方呎，成交價1590萬元，折合呎價12619元，原業主本年5月以1490萬元購入上述單位，持貨3個月，轉手帳面獲利100萬元，單位升值6.7%。據悉業主為前港姐葉翠翠。

SBC 駿業 www.sbc.com.hk

註冊香港及海外有限公司

- ◆ 提升企業形象
- ◆ 無經營範圍限制
- ◆ 一人便可成立辦理
- ◆ 拓展國際商機
- ◆ 資金進出自由
- ◆ 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eFax：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(燕京) (10) 6566 7361
灣仔(東新) (852) 2584 3138	北京(燕京) (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