## 中原CCL跌至68.4點 36周最差

# 豪宅價勢挫 細價樓撐大市

豪宅盤君頤峰錄一宗低價成交，呎價更是創〇八年新低

**再試低位**

**金融海嘯衝擊全球經濟，病入膏肓的本港樓價再直插谷底，反映樓價走勢的中原城市領先指數每況愈下，最新報68.4點，較上周跌0.77%，36周最差，連續11周累跌6.79%。香港置業則預期，股市狂升暴跌，料最受股市影響的豪宅物業將罕有地跑輸大市，第四季豪宅樓價隨時跌10%以上，並預期細價樓將「撐起」第四季樓市。**

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至本月十四日，反映本港整體樓價的中原城市領先指數（CCL）最新報68.4點，較上周公布的68.93點下降0.77%，連跌11周並創36周新低，僅高於今年一月六日的67.59點。與六月底73.38點的高位比較，樓價於11周內已累跌6.8%。

### 愈快調整愈快得支持位

本周一發生全球金融海嘯，勢必加速香港樓價向下調整，不過，黃良昇卻認爲，樓價愈快調整，便愈快找到支持位，他估計第一個支持位是66點，如果估計無疑，樓價將會在66點上下水平止跌兼反彈。

樓市市況跟隨股市應聲下挫，樓價再試低位，香港置業預期，第四季整體樓價將有5至8%的調整空間，其中向來被視爲升市火車頭的豪宅物業，將罕有地跑輸大市。

香港置業執行董事李志成認爲，過去兩年樓價升得最快的豪宅物業，在現有價位難獲承接，加上豪宅市場受股市影響較大，料其樓價將有較深調整，調整幅度最少10%。

另一方面，該行則看好對股市敏感度較低的200萬元以下物業，認爲該類物業一手供應量相對較少，且入場費較低，加上在現時息口仍處於低水平、以及供平過租的情況持續下，相信即使樓市逆轉，第四季仍有細價物業交投支撐大市。

李志成預期，細價樓樓價跌幅將較豪宅物業輕微，料細價樓樓價下調5%即可獲初步承接，而事實上，根據過去幾次調整市的出現，均可見細價樓的成交比例會在逆市增加，反映市場的基本置業需求存在。該行預期，今年全年200萬元以下物業將錄6萬宗成交，料佔總成交量60%以上。

### 細價樓回報高成吸引力

該行亦調整全年二手總成交量的預測，由年初的12萬宗下調至10萬宗水平。

李志成表示，市況逆轉，過去3個月成交量持續萎縮，令全年成交量升幅不斷收窄中，今年至今整體二手住宅註冊量達73552宗，較去年同期的67588宗，僅增加8.8%，預計全年成交不會超過10萬宗，樓價方面，預期第四季樓價將有5至8%的下調空間，若全年計，年初的升幅將完全蒸發，甚至倒跌2至5%。

根據資料顯示，今年以來細價物業的成交量表現不及去年，惟在註冊比率方面，卻持續上升。本月截至十六日，細價物業雖然僅錄得1702宗二手註冊，但註冊比率卻突破61%，連續2個月高佔六成以上，爲今年以來高位，預期今年全年細價樓的成交比率會由目前的56%攀升至62%。

香港置業營業董事王品弟指出，細價樓另一個吸引的原因是租金回報高，在十大二手註冊量最高的細價屋苑中，荃灣中心及沙田金獅花園，租金回報率平均超過6厘，吸引更多租客轉租爲買，有助帶動細價物業的二手交投。

## 君頤峰呎價跌穿9000元

樓價連跌11周，雖然指數未至跌穿今年低位，但不少屋苑造價已重返去年底的水平，其中大升市時最風光的豪宅物業，已出現升得急、跌得快的現象，何文田君頤峰近日便錄一宗低價成交，呎價跌穿9000元，創〇八年新低。

利嘉閣區域經理余成偉表示，一名君頤峰業主日前以屋苑今年的新低呎價售出5座低層A室，單位建築面積1309平方呎，連車位，成交價1150萬元，每呎售價8785元。上址成交屬君頤峰本月首宗二手買賣，對上八月份市場累錄4宗買賣，平均成交呎價10161元。現時，君頤峰約有220個單位放盤待售，分層單位開價一般介乎每平方呎9000元至1.2萬元。余成偉補充說，由於目前市場氣氛低沉，加上利淡因素不時出現，準買家出價極爲審慎，一般較放盤開價低8%至10%，相信持貨業主沽貨需面對現實，將單位開價調減至準買家的目標價後，才可獲得用家首肯承接，故不排除屋苑造價再試低位。

面對金融海嘯突如其來的侵襲，個別物業造價已較六、七月樓市剛步入調整時低20%，利嘉閣高級區域經理徐子豪表示，錄得沙田希爾頓中心低價買賣，涉及單位爲C座高層06室，3房開則，面積659平方呎，成交價僅約176萬元，折合每呎售價2671元，造價較2、3個月前易手的同類型單位成交價223萬元低近20%。

徐子豪又謂，希爾頓中心本月至今暫錄6宗二手買賣，成交量雖較上月同期增加2倍，惟屋苑造價對比上月同期的2929元，則見下跌1.9%至每平方呎2874元水平。目前，希爾頓中心有約120個放盤待售，業主平均開價約爲每平方呎3100元。

## 四季名園最快月內開賣

「雷曼效應」令本港樓股重傷倒地，直至昨日中央終以「白武士」身份出招打救，刺激港股反彈1600點，大市得以喘定令發展商稍爲放下心頭大石，連番施射獨欠「埋門一腳」的長實（00001）錦田四季名園，落實下周開放設於佐敦港景匯的示範單位，意味月內開賣；另會德豐地產（00049）西半山The Babington設於總部的展覽廳今日繼續接受貴賓預約參觀。

市場盛傳四季名園發展商下周二將向代理「吹風」，磋商樓盤開賣部署兼與代理溫故知新，長實高級營業經理袁添鴻承認，下周二的確會晤經紀就樓盤進行「吹風」會，稍後時間將開放設於港景匯的2個示範單位，其後則會部署開賣，袁強調雖然現時氣氛的確「麻麻地」，但集團仍會企硬首批以800萬至1200萬元開賣，無意調低售價，該盤至今已接獲1300個登記查詢，反應不俗。

另外，會德豐地產西半山The Babington上周開展覽廳，「撞正」中秋不少準買家出門，有不少向隅貴賓本周連日來向經紀要求今日預覽，集團亦樂於順應民意繼續開放展覽廳，據代理接獲的查詢及資料，估計今日約有數百枱客參觀。

## 西九四小龍放盤降價10%

股市表現無定向風，樓市也頓失方向往下沉，投資者心灰意冷減價趕出貨，割喉戰已然展開，西九四小龍150放盤將價就貨降價10%，其中屬投資者貨盤的宇晴軒減價10萬元即脫手。

中原地產泓景臺高級分行經理許永生表示，受股市波動影響，買家入市態度觀望，西九四小龍現時放盤量約有1560個，當中近10%業主均願意將放盤叫價調低，平均減幅8%至10%，投資者持有的宇晴軒高層戶減價10萬元即甩身，單位爲5座高層C室，面積655平方呎，獲同區換樓客以312.8萬元承接，呎價4776元，業主爲投資者以298萬元購入上址，持貨一年，見對股市表現反覆爲求盡快沽出單位，遂減價10萬元，是次轉手帳面獲利14.8萬元，單位升值5%。

香港置業美孚六期分行營業經理李嘉維說，荔枝角美孚新邨自本周初美國金融危機進一步擴大後，不少業主主動減價5至8%以求放售手上的單位，本月迄今美孚新邨共錄33宗成交，平均呎價則較上月同期微跌1%，由上月的3780元下調至本月的3741元。

## 核心商廈租金有下調壓力

受外圍因素牽連，商廈市道未來一年難樂觀

環球信貸危機觸發駐港外資撤走，令暢旺5年之久的商廈市道表現陷入低潮，中環核心區商廈八月份租金及售價均呈跌勢，倘若美資大企業破產潮持續惡化，料未來一年租金將下挫10至15%。

香港高力國際的每月調查顯示，八月份甲級寫字樓平均實際租金按月微跌0.1%，每月每平方呎報69.36元，因個別業主降價求租，中環及金鐘租金按月下調0.4%。環球信貸危機熾烈導致寫字樓租金升幅不明朗及融資成本上升，打擊買家入市意欲，令銷售市場淡靜。根據高力國際的研究，中環／金鐘寫字樓物業平均售價於八月份按月下調1.8%。

九龍東逐漸轉型爲非核心商業區，對於追求較佳寫字樓裝修的非金融業租戶甚爲吸引。

展望後市，香港寫字樓物業市場持續5年暢旺之後，料市場需求放緩，市度周期處於整固階段。儘管在傳統商業區沒有大量新供應，次級市場的空置率可能上升，構成一定威脅。若外圍情況繼續惡化，甲級寫字樓租金料將於未來一年下挫10至15%。

住宅方面，該公司指，八月十六日至九月十五日期間，一手共324個住宅單位推售，較對上月同期535伙跌39%。在宏觀經濟方面，環球股市大幅波動及對經濟前景的負面預料，均繼續打擊買家的入市意欲。

環球信貸危機及近期的雷曼兄弟倒閉事件，均強化負面情緒，令更多賣家割價求售。另一方面，因最近的外圍情況轉變，準買家在出價時亦預留更大風險保障。近期租金叫價下調，故此高力國際預測本地住宅物業價格將於未來12個月下挫10至15%。

## 睇樓量下跌7.5%

港股大幅波動，令買家入市更趨審慎，不少買家更擱置入市大計，導致本周六、日的睇樓量應聲下挫，根據美聯（01200）物業分行統計，本港15個大型二手熱門屋苑於本周末預約睇樓量暫錄得1873組，較上周下跌7.5%。當中九龍區最慘淡7個主要屋苑共錄得846組周末預約睇樓量，較上周末的953組下跌11.2%。

美聯物業助理區域經理盧家明表示，大角咀維港灣本周末預約睇樓量下跌17.6%，錄140組，睇樓客當中以用家爲主。港島區預約睇樓量下跌3.4%至570組。至於新界區屋苑預約睇樓量共錄得457組，較上周同期減少5.2%。

---

### 上期開獎結果及派彩

2 17 34 38 46 49 + 33

| | |
|---|---|
| 頭獎 | $5,000,000(1注中) |
| 二獎 | $721,365(2注中) |
| 三獎 | $73,985(52注中) |
| 四獎 | $4,800（固定） |
| 五獎 | $320（固定） |
| 六獎 | $160（固定） |
| 七獎 | $20（固定） |

### 特碼靚膽

18 31

無多寶獎金

| | |
|---|---|
| 旺門號碼 | 2 8 9 10 22 31 34 38 49 |
| 10期或以上盲門 | 6 11 19 28 30 32 39 41 43 47 |
| 今期提供 | 13 19 28 33 40 41 |

### 上期開獎日期 18/9/2008 今晚開獎時間 9時正 下次開獎日期 23/9/2008

心水推介 22 39 44

資料庫（本年度開獎次數／最近20期開獎次數／攪出號碼相隔期數）

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 2 9 1 | 15 4 0 2 | 17 5 2 3 | 12 2 1 4 | 18 1 4 5 | 18 2 15 6 | 17 3 4 7 | 24 4 2 8 | 16 4 1 9 | 15 6 5 10 |
| 12 2 16 11 | 10 2 3 12 | 20 2 7 13 | 11 2 1 14 | 21 3 4 15 | 12 4 2 16 | 11 3 0 17 | 13 2 5 18 | 14 3 10 19 | 13 5 3 20 |
| 11 3 9 21 | 20 4 5 22 | 17 4 4 23 | 23 3 7 24 | 18 5 1 25 | 15 4 6 26 | 11 2 9 27 | 11 1 16 28 | 17 1 4 29 | 12 2 10 30 |
| 22 4 6 31 | 17 3 13 32 | 14 1 0 33 | 16 5 0 34 | 14 3 5 35 | 16 1 1 36 | 10 2 8 37 | 21 5 0 38 | 17 1 13 39 | 20 2 1 40 |
| 14 2 11 41 | 14 4 2 42 | 10 3 10 43 | 11 2 8 44 | 15 1 1 45 | 14 5 0 46 | 10 1 18 47 | 17 1 4 48 | 18 4 0 49 | |

### 六合彩 改爲49個號碼後

每一號碼攪出次數（二〇〇二年七月四日開始）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ① | 126 | ② | 121 | ③ | 119 |
| ④ | 110 | ⑤ | 134 | ⑥ | 144 |
| ⑦ | 137 | ⑧ | 122 | ⑨ | 143 |
| ⑩ | 153 | ⑪ | 121 | ⑫ | 123 |
| ⑬ | 141 | ⑭ | 137 | ⑮ | 116 |
| ⑯ | 114 | ⑰ | 116 | ⑱ | 129 |
| ⑲ | 118 | ⑳ | 110 | ㉑ | 119 |
| ㉒ | 152 | ㉓ | 129 | ㉔ | 132 |
| ㉕ | 118 | ㉖ | 121 | ㉗ | 117 |
| ㉘ | 122 | ㉙ | 115 | ㉚ | 134 |
| ㉛ | 132 | ㉜ | 123 | ㉝ | 131 |
| ㉞ | 116 | ㉟ | 132 | ㊱ | 131 |
| ㊲ | 124 | ㊳ | 141 | ㊴ | 121 |
| ㊵ | 142 | ㊶ | 131 | ㊷ | 136 |
| ㊸ | 134 | ㊹ | 112 | ㊺ | 129 |
| ㊻ | 97 | ㊼ | 105 | ㊽ | 132 |
| ㊾ | 140 | | | | |

### 最近十期紀錄

第98期8月28日：①㉑㉗㉛㉞㊳・⑩162 小 雙
第99期8月30日：②⑧⑩㊲㊹㊾・㉒172 小 雙
第100期9月2日：⑨⑬⑯㉒㉔㉛・⑱133 小 雙
第101期9月4日：⑦⑰㉒㉖㉛㊷・⑫157 小 雙
第102期9月6日：④⑩⑱㉒㉓㊳・㉟150 小 單
第103期9月9日：③⑦⑮㉓㉙㊽・⑤130 小 單
第104期9月11日：②⑧⑫⑳㉕㊾・㉞150 小 雙
第105期9月13日：③⑧⑨⑯㉞㊻・㊷158 小 雙
第106期9月16日：④⑨⑭㉕㊱㊵・㊺173 小 單
第107期9月18日：②⑰㉞㊳㊻㊾・㉝219 大 單

### 最近十期號碼開獎走勢圖

| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ | ⑪ | ⑫ | ⑬ | ⑭ | ⑮ | ⑯ | ⑰ | ⑱ | ⑲ | ⑳ | ㉑ | ㉒ | ㉓ | ㉔ | ㉕ | ㉖ | ㉗ | ㉘ | ㉙ | ㉚ | ㉛ | ㉜ | ㉝ | ㉞ | ㉟ | ㊱ | ㊲ | ㊳ | ㊴ | ㊵ | ㊶ | ㊷ | ㊸ | ㊹ | ㊺ | ㊻ | ㊼ | ㊽ | ㊾ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | | | | | ⑩ | | | | | | | | | | | 21 | | | | | | 27 | | | | 31 | | | 34 | | | 38 | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | 8 | | 10 | | | | | | | | | | | | ㉒ | | | | | | | | | | | | | | | 37 | | | | | | 44 | | | | | 49 |
| | | | | | | | | 9 | | | | 13 | | | 16 | | ⑱ | | | | 22 | | 24 | | | | | | | 31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 7 | | | | | ⑫ | | | | | 17 | | | | | 22 | | | | 26 | | | | | 31 | | | | | | | | | 42 | | | | | | | | |
| | | | 4 | | | | | | 10 | | | | | | | | 18 | | | | 22 | 23 | | | | | | | | | | | ㉟ | | | 38 | | | | | | | | | | | | |
| | | 3 | | ⑤ | | 7 | | | | | | | | 15 | | | | | | | | 23 | | | | | | 29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 48 | |
| | 2 | | | | | | 8 | | | | 12 | | | | | | | | 20 | | | | | 25 | | | | | | | | ㉞ | | | | | | | | | | | | | | | 49 |
| | | 3 | | | | | 8 | 9 | | | | | | | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | 34 | | | | | | | | ㊷ | | | | 46 | | |
| | | | 4 | | | | | 9 | | | | | 14 | | | | | | | | | | | 25 | | | | | | | | | | | 36 | | | | 40 | | | | ㊺ | | | |
| | 2 | | | | | | | | | | | | | | | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | ㉝ | 34 | | | 38 | | | | | | | | 46 | | 49 |