

50屋苑一周跌價2.6%

近122周來最大跌幅

市道 下滑

金融海嘯對本港樓市影響立竿見影，原本疲弱不堪的樓市即被「震散」，雷曼兄弟爆煲後的首個星期除了二手成交量下挫之外，樓價走勢更隨着租金下跌再加上金融海嘯，導致上周50屋苑整體二手樓價跌幅更擴大至2.6%，創下近122周最大跌幅，並令樓價累積跌幅相應增加至9.5%。而一向抗跌力最強的港島區卻成為重災區，上周成交價、量齊齊跑輸大市，分別挫20%及3.1%。

嘉閣地產董事陳大偉表示，上周（九月十五至二十一日）全港50個指標屋苑僅錄216宗成交，按周下跌9%，並創下近82周次低水平，港、九、新界三區的成交量均全面下挫，其中港島區僅28宗，較前周銳減20%，筲箕灣杏花邨及小西灣藍灣半島分別顯著減少20%至78%，鯉魚涌南豐新邨、西灣河嘉亨灣及鴨脷洲海怡半島亦錄得20%至33%的減幅。

而九龍區成交量的跌幅為11%，區內20個指標屋苑合共錄82宗買賣，區內僅得將軍澳新都城、蔚

藍灣畔及荔枝角美孚新邨錄得雙位數字的成交量數，各錄10宗買賣，而紅磡海逸豪園、觀塘麗港城、將軍澳維景灣畔、大角咀港灣豪庭及長沙灣泓景臺的成交量分別銳減60%至82%不等。

而金融市場的震盪對細價樓的影響相對輕微，令樓價較低的新界區表現相對穩定，成交量僅由前周109宗減少3%至上周106宗，大埔中心、青衣盈翠半島、瀝源灣、馬灣珀麗灣、元朗錦綉花園及東涌藍天海岸分別下挫25%至86%之間，藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊上周共錄18宗買賣，成為上周成交量最多的屋苑。

▲杏花邨今月表現價量齊跌



杏花邨一個月跌價10%

利嘉閣地產王牌屋苑杏花邨分行經理黃銳平表示，股市持續波動，再加上雷曼事件，樓市氣氛雪上加霜，物業成交量大打折扣，其中藍籌屋苑杏花邨本月價量急挫，成交量較上月同期大幅減少42%，平均成交呎價回落超過10%。

黃銳平續指，杏花邨本月底今錄11宗成交，較上月同期19宗大減逾42%；由於本月成交集中於兩房兼實素較次的單位，拖低平均成交呎

價。▲杏花邨今月表現價量齊跌

苑，但其成交量亦按周跌36%，而大埔太湖花園更是上周3個零成交屋苑其中一個。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，近期樓市氣氛淡靜，買賣承接薄弱，不少持貨業主寧願將樓盤「轉賣為租」，增加市場的租盤供應，拖累各類住宅尤其是中小型住宅租金高位回落，數據顯示，今年八月份全港50個指標屋苑平均呎租為19.2元，按月下跌0.6%，數值更較六月份高位的19.5元下跌1.5%。

周滿傑指出，過去一年，住宅租金升勢雖如脫疆之馬，但隨着樓市走勢顯著放緩，二手承接力減弱關係，不少業主及炒家因應市況無奈將物業出租，以幫補按揭供款。由於盤源供應霎時增多，在激烈競爭下，單位租金升勢亦相應放緩，當中更有屋苑租金已從今年六月高位急挫接近10%。

由於租金高企一直為過去數月支持樓價的重要因素，租金一跌，樓價亦失去最強大後盾，跌幅亦即時擴大，陳大偉表示，上周50大屋苑平均呎價跌幅擴大至2.6%，令樓價累積跌幅相應增加至9.5%。他補充，由於普遍買家仍然採取「唔平唔買」的入市策略，預期二手樓價仍會以每周1%至2%速度向下尋底。

價按月勁跌逾10%，最新報每方呎5,179元。現時，杏花邨有約380個放盤待售，平均叫價每方呎約5,600元，較上月同期回落8%。

黃銳平指出，新近成交的有杏花邨26座低層7室，向東南，單位外望泳池，建築面積751方呎，剛以378萬元獲市場承接，折合呎價5,033元。

據悉，上手業主○二年購入上址，當時作價255萬元，今番易手帳面獲利123萬元，物業期內升值48%。



嘉湖山莊上周共錄18宗買賣，成為上周成交量最多的屋苑，但其成交量亦按周跌36%

海濱南岸「摸上摸」輸14萬

雷曼兄弟爆煲後，幾乎所有二手樓買賣均與蝕讓、減價、低市價成交等扯上關係，近日再有入伙新盤錄得蝕讓成交個案，紅磡海濱南岸罕有出現「摸上摸」個案，一手業主於7月時成功甩身，但接火棒的二手買家最終難逃一劫，輸14萬元離場。

香港置業區域經理宏惠強表示，該行剛促成一宗海濱南岸「摸上摸」成交，成交單位為4座低層E室，面積630平方呎，2房間隔，以318萬成交，平均呎價5047元。買家為外區用家，鍾情屋苑的優質設施及良好配套，加上此成交價屬超筭，故買家很快便決定入市。

宏惠強指出，上述單位的第一手業主以303.6萬經發展商購入，並於今年七月份的調整市中，成功以332萬元高價出貨，獲利28.4萬，而於七月份摸貨入市的買家見勢色不對，即壯士斷臂以318萬易手，帳面輸14萬元「斬鐵」止蝕離場。

宏惠強續指，本月底至今海濱南岸已錄得12宗成交，幾近上月全月的14宗成交，市況非常活躍，平均呎價則維持在5700元，全月的二手成交料會達到20宗。而海濱南岸已錄得超過40宗租賃成交，平均呎

租維持在20元至23元。由於現時的租金水平在該區亦屬相宜，故全月的租賃成交亦有望突破50宗。

事實上，金融海嘯爆發後，已有個別屋苑出現買家「縮沙」捷訂的情況，中原高級分區營業經理蔡世鵬表示，因日前爆發金融危機，股市大幅波動，個別買家信心動搖，決定放棄購入單位，一個於九月中以143萬元成交的粉嶺牽晴間中層2房戶，最近已遭買家捷訂，目前原業主只好進一步減價，希望成功出售單位。

蔡世鵬續稱，大市回軟，買家只尋「筍盤」入市，現時放盤量多，業主若想沽出單位，必先降價求售。牽晴間2座低層D室單位，年初時已叫價160萬元放售，經業主多次減價後，剛以122萬元成交，前後減幅逾20%，單位面積521平方呎，平均呎價2342元。蔡世鵬指，單位於年初叫價為160萬元，原業主多番降價，上月叫價已調低至145萬元，但仍然難獲承接，原業主惟有再度減價，於短短一個月內降價23萬元，單位才獲承接。原業主於九九年以178萬元購入單位，持貨9年，最終帳面蝕讓56萬元離場。

宏惠強續指，本月底至今海濱南岸已錄得12宗成交，幾近上月全月的14宗成交，市況非常活躍，平均呎價則維持在5700元，全月的二手成交料會達到20宗。而海濱南岸已錄得超過40宗租賃成交，平均呎

「四季」周六火併御葡萄

股市近日連環反彈，又加強發展商推盤信心，兩個蓄勢待發的元朗洋房豪宅，鐵定本周上馬正面硬撼，長實今日重新啓動開賣貴重的四季名園，將由執行董事趙國雄作主帥親自率領四大代理高層進行誓師，明日開放示範單位，周六接受預留；至於

事前一直接受預留的御葡萄，據悉5、7、9及10號屋已獲「認頭」，呎價7200至7400元，較意向8000元略低。

軟銷前奏逾月的四季名園，於上月經過一輪狂攻猛打，準備隨時入閘起跑下，卻反高潮突然全

面叫停，今日再重新啓動賣樓程序，並由久未露面的「樓神」趙國雄壓陣，展開第二輪連串軟銷大計，率領四大代理高層為該行舉行誓師，意味樓盤開賣正式轉入大路，不再是只聞樓梯響，明日則會先後與代理為設於佐敦港景匯的示範單位進行揭幕禮，示範單位將會進行多面睇，並以全面大解構形式，即每日只會集中分析其中一部分，直至周六接受預留。

市場人士指出，該盤已展開收票程序，登記費30萬元，但據悉由於該盤之空突無故「凍」來賣，買家熱情不再，初步收票反應一般，看來仍需時發力。

至於部署如火如荼的御葡萄，市場消息表示，該盤的5、7、9及10號屋已獲預留，全部為2500呎的倚巒大宅，作價1830萬至1900萬元，呎價7200至7400元，較原意向呎價8000元低10%。

消息指該盤會於周六正式接受預留，除一年成交期吸投資客外，另提供15%二按首年免息免供。

四季名園及御葡萄將於本周六上演搶客戰，誰勝誰負，屆時將見真章。

此外，興隆（遠東）發展的元朗六本木，中原地產營業董事方啓明指出，六本木至今售出2幢2100方呎的董事屋，2個1400方呎的複式戶以及2個700呎連地下花園單位等，累售單位超逾10多伙，平均呎價4000元。



青島·寶龍城市廣場設回購保證



澳門寶龍集團正式委任美聯中國為青島·寶龍城市廣場的香港獨家代理，圖為寶龍集團總經理洪群峰（左起）、黃詩媛、美聯集團執行董事兼中國部行政總裁郭應龍及美聯工商鋪行政總裁黃子華。

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 上海(靜安區-1) (21) 5298 0909
尖沙咀(加拿芬) (852) 2734 0418 上海(靜安區-2) (21) 6288 1689
尖沙咀(新港) (852) 3519 6338 上海(徐家匯) (21) 6447 8989
旺角 (852) 2782 8118 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

Short form of stock: CIMC CIMC-B Serial No. of announcement: [CIMC] 2008-028 Stock code: 00039 20039

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd
Public Notice on Progress of Acquisition of TGE GAS INVESTMENT SA

Board of Directors of China International Marine Containers (Group) Co., Ltd and directors guarantee the correctness, accuracy and completeness of the contents of information disclosure and confirm that there are no material omissions or errors which would render any statement misleading.

It is noticed that on 22 Jun, 2008, China International Marine Containers (Group) Co., Ltd (hereinafter referred to as "the Company" or "CIMC") signed and concluded acquisition agreement with Luxembourg GASFIN INVESTMENT SA in Bonn, Germany. CIMC will acquire 60% equity of TGE GAS INVESTMENT SA (hereinafter referred to as "TGE SA") held by GASFIN INVESTMENT SA with a consideration of EUR 20 million; The Company will pay EUR 5 million in 2009 and 2010 respectively when the achievements of the acquired company reached the appointed goal.

Details of the aforesaid transaction please referred to Public Notice on Acquisition of TGE GAS INVESTMENT SA with serial No. of announcement [CIMC] 2008-016 published in Securities Times, China Securities Journal, Shanghai Securities News and Hongkong Ta Kung Pao dated 24 Jun 2008 as well as on internet website www.cimcfa.com.cn.

The aforesaid transaction had been authorized by relevant ministry of Germany and P.R.C. successively.

On 19 Sep, 2008, the Company completed the whole delivery procedure of share transfer of TGE SA and became the controlling shareholder formally.

Board of Directors of

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd

23 Sep. 2008

奧運三寶交投激增80%

上周股市連番狂瀉拖累樓價應聲下跌，多個屋苑放盤叫價隨之下調，其中二手業主願意調低叫價6%的奧運站三寶，減價效應立竿見影。

本月交投激增逾80%。

香港置業柏景灣分行（2）高級營業經理

蘇國榮表示，奧運三寶業主普遍願意降低叫價

6%，造就該區交投量有所上升，單計奧運三寶

至今已共錄得15宗成交，較上月同期的8宗成

交大幅上升80%多，其中柏景灣7座低層D室

的成交，面積982平方呎，成交價675萬，呎價

6,874元，屬市價水平。買家為區內換樓客，

有見業主願意下調5%叫價，遂乘勢入市。

原業主○五年1月以514.8萬購入上述單位，現

轉手獲利160.2萬，單位3年多升值31%。

蘇指出，柏景灣本月迄今已錄得4宗成交，較上月同期的2宗成交多逾1倍，呎價約7334元，與上月保持相若水平。

美聯物業西九龍浪澄灣分行助理區域經理

鄭運就表示，向備受金融界人士愛戴的奧運站

屋苑交投亦見回升，剛過去周末兩日，奧運站

屋苑共錄得4宗二手成交，奧運站全部屋苑本

月至今暫錄得29宗二手成交，較上月同期的22

宗