各區二手樓市跌勢加劇

君頤寶翠柏景藍澄創今年新低價

業主投降

多家銀行在惡劣環境下宣布大幅加息後，樓市或要面對前所未見的「大災難」，二手市場已出現恐慌性拋售，涉及層面甚廣，由中小型屋苑以至豪宅物業、由港島區以至新界區，多個屋苑的呎價創今年新低，何文田君頤峰千呎大戶900萬元不到，大角咀柏景灣呎價跌穿5000元，200萬元可入住青衣藍澄灣，各區業主紛紛「投降」，二手市場已全面「淪陷」。

金融海嘯加上加息的雙重打擊，就連過去數年樓價一直跑贏大市的豪宅物業亦已倒下，何文田君頤峰及西半山寶翠園齊創今年新低價。中原助理分區聯席董事伍國俊表示，君頤峰2座中層D室，面積1119呎，獲一名外區換樓客以870萬元承接，折合平均每呎造價7774元，屬同類單位今年新低。

業主一月內減價130萬

伍國俊續指，上述單位業主於九月初時叫價1000萬元，惟見市況回軟，決定減價求售，不足一個月內已先後共減價130萬元至870萬元，打破屋苑同類單位900萬元的關口位。與上述屬同類單位但樓層較高的2座高層D室，於八月份時曾以1098萬元易手，呎價爲9812元，即該類單位一個月已貶值近20%。目前君頤峰業主將單位叫價調整，平均下調幅度爲10%至15%。

中原高級分區經理黃國明表示，該行剛促成一宗寶翠園成交個案，寶翠園8座低層D室，單位面積1066平方呎，成交價爲760萬元，折合平均呎價7129元，創寶翠園同類型單位今年新低價。原業主於本年一月旺市時以952.5萬元「摸頂」購入上述單位，持貨9個月，易手帳面蝕讓192.5萬元，單位貶值20.2%。

奧運站一帶成重災區

是次「大冧市」的「火頭」可謂隨處可見，除豪宅外，中價樓集中地奧運站一帶亦成重災區，其中柏景灣一個低層單位，平均呎價更跌穿5000元大關，利嘉閣分行經理李博儒表示，柏景灣10座低層G室，成交價313萬元，按建築面積645方呎計算，呎價4853元，低市價15%成交。

據悉，賣方於〇五年八月斥資302萬元購入上址，持貨逾3年，今番易手帳面微賺11萬元離場。李博儒預期，屋苑跌破5000元心理關口，料會增加業主減價壓力。他補充，柏景灣本月至今暫錄5宗二手買賣成交，個別單位成交價格迥異，平均成交呎價約6100元。柏景灣現有200餘個放盤，叫價由每方呎5500至1.2萬元不等，視乎單位景觀及質素而定。

香港置業高級區域經理鍾坤文表示，奧運三寶本月成交價持續下滑，部分成交價更重返去年十一月以來的低位，呎價僅徘徊於約5000元之水平，除柏景灣外，維港灣及帝柏海灣本月的平均呎價分別爲5970元及6710元，分別較上月同期下跌10%和5%。

新界區亦不能獨善其身，位處新界而樓價較高的青衣區情況相當嚴重，中原地產藍澄灣分行經理彭少忠指出，藍澄灣出現一宗「裂口價」成交個案，單位爲藍澄灣6座低層C室，面積683呎，以196萬元易手，呎價2870元，爲藍澄灣同類型單位首宗售價低於200萬元之成交個案，亦爲過去半年第二低價成交呎價。彭氏指，上述「裂口價」成交出現後，相信業主將陸續調低叫價。現時藍澄灣放盤中最低叫價爲200萬元，介乎200萬元至210萬元放盤則不足10個。

君頤峰造價較八月低20%

四季名園今公布售價

長實旗下軟銷接近2個月，推售計劃一波三折的元朗四季名園，極有機會提早於明日「十一」假期開售，而發展商一直保持神秘，項目的售價之謎，謎底亦將於今日揭盅，長實執行董事趙國雄表示，首批單位價單將於今日公布，而示範單位亦會隨即開放。而發展商亦特別爲來自西九龍區的買家提供2%樓價折扣優惠，爲物業開售前作最後打氣。

趙國雄表示，集團原計劃於下周一才派價單，但有見項目售樓處開放後買家反應熱烈，故提早於今日公布價單，最快可於國慶日正式推售，而示範單位亦將於下午五時起開放予買家參觀。

長實高級營業經理袁添鴻則表示，該盤自上周五開放售樓處後，買家反應理想，上周五至周日已有過萬名準買家參觀，當中約7至8成爲西九龍區買家，故集團特別爲該類買家提供2%樓價折扣優惠，優惠不設名額限制，但將於開售後4日取消。

雖然近日部分銀行再度調高按揭息口，但趙國雄指，早前已承諾爲該盤提供按揭優惠的銀行，暫不會調高該盤買家的按揭利率。他又認爲，銀行加息反映個別銀行資金成本問題，又指即使加息，現時息口仍屬低水平，故不會對用家及投資者入市有所影響。

另外，趙國雄又指出，集團旗下新加坡商業項目Marina Bay雖於2011年才入伙，但現時已租出約7成樓面，由於該盤目平均每平方呎地價只需約340餘坡元，平均呎租則約12至16坡元，租金回報甚爲理想。

而四季名園開售前夕，同區洋房亦連錄減價成交個案，美聯物業高級營業經理余卓偉表示，其中一雙號屋更減價10%獲承接，單位爲J段2街雙號屋，面積約1500平方呎，成交價約568萬元，平均呎價3787元。據了解，上述單位曾減價10%，買家見「筍價」即時入市。原業主於〇四年二月以360萬元購入單位，是次成交帳面獲利208萬元。

另一宗成交爲B段2街雙號屋，面積約1138平方呎，成交價約408萬元，平均呎價3585元。據了解，買家爲一名外區用家，見上述單位裝修企理，故購入單位作自住之用。原業主去年一月約288萬元購入單位，是次成交帳面獲利約120萬元。

趙國雄（右）表示，四季名園首批單位價單將於今日公布，而示範單位亦會隨即開放，旁為袁添鴻

豪宅業主狠劈500萬

二手樓市全面「淪陷」，老牌豪宅業主亦加入「刀手」行列，價錢愈劈愈狠，北角半山摩天大廈一名業主，爲「甩身」不惜於兩日內把單位狠劈逾500萬元，單位最終以1280萬元成交。

中原高級分行經理林龍南表示，成交個案爲摩天大廈低層C室，單位面積2009呎，成交價1280萬元，折合平均呎價6371元。上述單位叫價爲1800萬元，原業主有見投資氣氛不好，後市前景不樂觀，再加上買家的誠意打動下，於2日內大幅減價520萬元成交，單位折讓28.9%。

原業主於〇四年十一月以935萬元購入上述單位，即使大幅減價逾500萬元後，是次轉手帳面仍獲利345萬元，單位升值36.9%。

海濱南岸租金挫20%

整體二手樓價下跌，個別不願蝕讓的業主把單位轉售爲租，引發骨牌效應，租盤增加令租金跟隨樓價應聲下挫，其中近日頻錄蝕讓成交的紅磡海濱南岸，本月租金亦跌20%，平均呎租由上月25元跌至現時20元水平。而去年旺市時樓價升幅最快最高的九龍站，近日樓價急跌而且租盤亦大幅增加，有跡象步海濱南岸後塵，香港置業預期，九龍站物業的樓價及租金年底前分別向下調整15%至20%。

中原分行經理林麗華表示，物業市況回軟，不少海濱南岸業主決定把單位「轉賣爲租」，屋苑將有大量新租盤湧現，故現已收樓的業主爲求盡快租出單位，紛紛減價，呎租由上月的25元，下跌至現時的20元，跌幅達20%，刺激區內租賃成交，海濱南岸本月迄今暫錄得50宗租賃成交。

林麗華指，其中一宗租賃成交爲海濱南岸6座低層C室，面積770呎，以月租1.4萬元租出，折合平均呎租爲18.2元，同類單位早前月租平均爲1.6萬元，故上述單位的租金現錄得12.5%跌幅。林麗華續指，另一宗租賃成交爲海濱南岸5座低層K室，面積630呎，以每月租金9800元租出，呎租15.6元，較早前的1.3萬元至1.4萬元，下跌24.6%至30%。

去年旺市時，九龍站屬成交價、量升幅最高的地區之一，近日該區遭遇與海濱南岸極爲相似，香港置業執行董事李志成表示，以投資者及外資公司租客爲主的九龍站豪宅物業，近月各種負面因素加劇交投萎縮，相信年底前九龍站物業的樓價及租金向下調整15%至20%。

香港置業營業董事姚偉南表示，截至九月二十四日，九龍站四個主要屋苑漾日居、擎天半島、凱旋門及君臨天下的整體二手註冊量合共錄得6宗，較去年同期大幅下跌83%，而四個主要屋苑的整體平均呎價亦由三月份的高位15328元，大幅下滑16%，至現時的12944元，並重返去年底的水平。他預期，四大屋苑整體平均呎價於第四季將下試1萬元水平。

香港置業九龍區助理區域董事梁偉明表示，近期外資企業備受經濟衝擊，令九龍站租務市場亦備受壓力，其中尤以大額租金的單位較受衝擊。不排除租客爲減省開支而轉租較便宜單位，年底前時或會出現退租潮，租金亦會隨之下降，料租金跌幅可達15%至20%。

李志成（中）表示，相信年底前九龍站物業的樓價及租金向下調整15%至20%，旁為梁偉明（左）及姚偉南

全層商廈成交量下跌

金融市場波動引發一連串連鎖反應，各行各業擴充步伐放緩令商廈交投量亦應聲下挫，中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，八月份九龍區主要全層商廈買賣成交僅錄得4宗，按月跌20%，自〇六年二月份錄得2宗後，30個月以來新低。

若以金額劃分，八月份500萬元至1000萬元分類成交共2宗，涉及1085萬元；500萬元以下分類同樣錄得2宗成交，涉及408萬元，按月升1倍及67.9%。另外，八月份最高金額的九龍區主要全層商廈買賣成交個案，爲佐敦白加士街59號健能發展大廈2樓全層，涉及金額585萬元。

另外，中原高級營業經理林美珠表示，觀塘開源道63號福昌大廈地舖，4200方呎，最近獲銀行以月租68萬元承租，平均呎租約162元，創該地段新高紀錄。據悉，新租客爲渣打銀行，該行一直有意於觀塘區物色優質地舖作長遠發展。

御皇庭業主蝕11萬

美聯高級營業經理楊雪平表示，該行剛促成一宗上水御皇庭單位成交，業主減價10萬元即錄承接。

淘大花園交投反彈

香港置業高級營業經理江仕秋表示，在業主陸續將叫價回落約5%至8%下，九龍灣淘大花園本月交投反彈，至今已錄得33宗二手成交，較上月同期增加約94%，日前該行便協助一名港島區用家，以低於市價約3%，購入淘大花園一個優質山景連天台單位。該單位爲4期S座頂層連天台單位，單位面積442平方呎，而天台單位則約300多平方呎，2房間隔，擁開揚東南山景，成交價193.8萬元，平均呎價4385元。原業主於〇二年一月以189萬元購入。

簡訊

剛獲承接之單位爲3座高層B室，單位面積558平方呎，望開揚景觀，成交價200萬元，平均呎價約3584元。原業主爲同區投資者，在區內持有其他物業，由於急於求售，因此減價10萬元，該單位於〇五年十月以211.8萬元買入，是次成交帳面蝕讓11.8萬元。

50屋苑上周交投減11%

金融海嘯一波未平，銀行調高按息一波又起，準買家入市意欲嚴重受損，二手市道再陷困局。根據利嘉閣地產研究部數據顯示，全港50個指標屋苑於上周（九月二十二至二十八日）僅錄193宗二手買賣，較前周（九月十五至二十一日）的216宗減少11%；倘撇除近兩年農曆新年首周成交特少的特殊情況外，成交量已創下自〇六年十二月以來、即近85周新低；期間整體二手樓價按周下跌0.6%，令樓價累積跌幅增加至10.9%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，多家銀行陸續跟隨加息，令大市觀望氣氛進一步轉濃，準買家入市更爲審慎。縱然美國政府落實7000億救市方案，亦難以蓋過加息帶來的負面影響，故相信短期內二手表現仍會低沉。因此，預期本周50大指標屋苑綜合成交量將會在200宗以下的偏低水平徘徊，樓價則會繼續以每周少於1%速度緩步下跌。

按地區分析，港島區表現最爲失色，期間9個指標屋苑合共錄得18宗買賣，較前周銳減36%，由於市場承接極度疲弱，屋苑一周成交量全數陷入「1宗起、3宗止」困境。新界區成交量則由前周106宗，顯著減少18%至上周87宗，跌幅僅次於港島區；銀行加息嚇怕上車客，隨即令細價屋苑包括大圍金獅花園、馬鞍山新港城、荃灣綠楊新邨、荃灣中心、元朗YOHO Town及天水圍嘉湖山莊的成交量更急挫28%至75%之間。

九龍區在靜市中突圍而出，20個指標屋苑的成交量共錄88宗二手買賣，逆市增加7%，主要由於上周交投量太低所致，事實上，九龍區交投仍處於低位徘徊，將軍澳蔚藍灣畔、將軍澳中心及荔枝角美孚新村的交投則分別下挫50%至80%之多。而大角咀維港灣則「捧蛋」，未錄任何成交。

維港灣上周未錄任何成交

獨立鑒證報告
致 自由黨四川地震賑災基金委員會(「主辦機構」)
（公開籌款許可證編號2008/156/1；2008/201/1；2008/324/1；2008/345/1）
按照我們雙方所協定的應聘條款，我對隨附本報告書關於主辦機構於二零零八年五月十四至六月十五日舉行的一般慈善籌款活動（「自由黨四川地震賑災基金」籌募活動）（「有關活動」）的收支結算表進行鑒證工作。
委員會成員及我各自的責任
根據香港特別行政區政府社會福利署（「社會福利署」）發出的公開籌款許可證所列條件，委員會成員須負責按照附註1所載的編製基準編製隨附的收支結算表，列出有關活動所籌集的總捐款及實際開支。這責任包括設計、實施及維護與編製及列報收支結算表的內部監控，使收支結算表反映有關活動所籌集的捐款及實際開支不存在任何重大錯誤陳述。
我的責任是根據我鑒證工作的結果對隨附的收支結算表作出結論，並向委員會成員報告。
結論的基礎
我已根據香港會計師公會（「公會」）頒佈的鑒證業務準則第3000號「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」及參考公會所頒佈「有關申報獲發社會福利署公開籌款許可證的一般慈善籌款活動（賣旗日除外）的通函」進行工作。
由於我按照應聘條款進行工作的範圍較按照香港審計準則進行審核的範圍爲小，所以不能保證我會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我不會發表任何審核意見。
此外，基於一般慈善籌款活動以現金收支，我難以確定主辦機構的收支結算表及帳冊與帳目紀錄是否已包括所有有關活動的交易，亦難以量化其對收支結算表的潛在影響。因此，我僅與按照主辦機構帳冊及帳目紀錄所載交易編製的收支結算表作出報告。
我的工作包括採取有限程序獲取充分和適當的憑證以作出結論，例如主要向負責財務會計事項的人員詢問，對財務數據實施分析程序及其他我認爲必要的審閱程序。
結論
根據以上所述，我並沒有注意到任何事項，使我相信隨附的收支結算表在所有重大方面沒有反映我所獲取按照附註1所載的編製基準而編製的帳冊及帳目紀錄所載有關活動籌集的總捐款及實際開支。
報告用途
本報告僅爲協助主辦機構遵守社會福利署就有關活動所發出公開籌款許可證所列的條件而編撰，不擬亦不得用作其他用途。
我同意主辦機構可向社會福利署署長提供本報告，且主辦機構亦可根據有關公開籌款許可證所列條件刊載本報告而毋須再徵詢我意見。
潘堅榮
執業會計師
香港，二零零八年九月十六日
收支結算表附註
1. 收到的捐款全部都來自此次慈善籌款活動。
2. 所有收到的捐款全數送交香港紅十字會作爲四川地震受害人的援助。
自由黨四川地震賑災基金
（公開籌款許可證編號2008/156/1）
收支結算表
於二零零八年五月十四至五月三十一日止期間
（以港元列示）
收入 284,147.20
支出 0.00
盈餘 284,147.20
自由黨四川地震賑災基金
（公開籌款許可證編號2008/201/1）
收支結算表
於二零零八年五月十七至五月二十五日止期間
（以港元列示）
收入 159,220.60
支出 0.00
盈餘 159,220.60
自由黨四川地震賑災基金
（公開籌款許可證編號2008/324/1）
收支結算表
於二零零八年五月二十八至六月一日止期間
（以港元列示）
收入 51,650.50
支出 0.00
盈餘 51,650.50
自由黨四川地震賑災基金
（公開籌款許可證編號2008/345/1）
收支結算表
於二零零八年六月四至六月十五日止期間
（以港元列示）
收入 1,366.00
支出 0.00
盈餘 1,366.00
主辦機構於二零零八年九月十六日核准

名震中外 擅批過去未來相命風水姓名能反敗為勝
名師 鍾應堂 相掌精批命運
儒家秘學、擅論終身、事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書。請駕臨彌敦道227號五樓4字下午一時至七時
預約請電 2730 5518 國內聯絡電話 13600072711

尋人啓事
莊炳權 54歲於7月15日開始離家失蹤如發現請電 93683873洽

出租
廣州某大學行數分鐘到農莊有工商牌二萬學生宜做食街土地月租5毫尺可建多間二三千尺棚造價5元尺特靚15元能用七八年磚屋50元尺除自用外亦可轉租轉讓852-62863385

廣東省廣州市番禺區人民法院
公 告
德明包裝製品有限公司、梁維光：
本院受理原告花旗銀行訴德明包裝製品有限公司、梁維光、廣州德田包裝製品有限公司融資租賃合同糾紛一案，現依法向你們公告送達起訴狀副本、開庭傳票等法律文書。原告起訴請求：1、解除原告與德明包裝製品有限公司簽訂的編號爲002-0010376-000的《租賃協議》及原告與你們簽訂的編號爲SL210376《分租協議》；2、確認原告對涉案租賃物享有所有權，三被告應將租賃物歸還原告；如租賃物滅失，三被告連帶賠償原告的經濟損失914102港元；3、三被告承擔本案訴訟費。自本公告發出之日起，經過六十日即視爲送達。提出答辯狀的期限爲送達期滿後十五日內，舉證期限爲送達期滿後三十日內。本院定於2008年12月8日上午9時，在本院第十三審判庭開庭公開審理。逾期將依法缺席判決。
特此公告。
廣州市番禺區人民法院
二〇〇八年九月五日