

較吹風價800萬元低25%

四季名園入場費661萬

市況逆轉

長實(00001)元朗四季名園賣近一個月關子的開價謎底卒揭盅，面對逆境，今年賣樓未逢敵手的長勝將軍亦要被迫唱高開低保「招牌」，首批20座洋房最低消費661萬元(定價，下同)，平均呎價4343元，倘扣除一連串優惠，折實後入場門檻僅609萬元，較其吹風價800萬元低25%。

四季系列樓盤備受矚目，全因四季豪園一度被質疑過度「發水」(篤大實用面積)，長實今次嚴陣以待，對四季名園的面積表述方式極之謹慎，為求做到足兼提高透明度，名園詳列所有面積，與四季豪園及四季雅苑內所見的面積「堆堆埋埋」有分別，單位內的面積分6部分陳述，計有單位主體面積的複式1層及2層面積(連露台)、室內車庫、攤分公共面積、將上述3個面積加埋等同銷售面積、前後花園以及天台，的確較姐妹盤的豪園及名園清晰兼更無欺，舉例以50號屋計，銷售面積為1677方呎，售價668萬元，呎價為3983元，為呎價最低單位。

趙國雄親擔大旗

四季名園及四季豪園分別於○三及○六年先後開賣，前者分兩種類型，屋苑面積1480及1280方呎，另加天台及前後花園，時價約400萬至500萬元；另豪園則於○六年低調沽出，樓書及價單全部欠奉，今次長實肯詳列細節，的確從善如流。

四季名園由「揸盤人」高級經理袁添鴻軟銷逾月後卻失諸交臂無法「入屋」，在樓盤開

盤不容有失下，索性陣前易帥由將軍執行董事趙國雄擔大旗，肩負救盤兼救市重任，連日來為四季名園「拉票」造勢，更粉墨登場親自介紹花園大宅外，昨日不忘賣一把開價，但面對市況逆轉，今年賣樓績績彪炳的長實，亦要靠唱高開低招徠。

平均呎價4343元

首批20座洋房售價由661萬元至董事屋的920萬元，平均呎價4343元，倘扣除即供2%、西九龍住戶有2%以及送贈印等同樓價的3.75%等合共7.75%優惠，折實後入場費低至609萬元，較其早前吹風價800萬元低25%。

趙國雄承認，該批單位較市價低約2至3%，主要經紀資料顯示喜歡園景單位的買家較多，加上園景單位接受能力較強，集團遂將首批「換貨」，由原先有多幢董事屋，換成園景主打兼只得2幢董事屋，故價格較低，至於加推會因應市況調整價格，但強調低市價開賣與現市況無關，亦不認為樓市有問題，即使豪宅盤出現劈價風或樓市現提訂個案，亦只屬少數，更不諱言同系的馬鞍山風岸亦有6個單位無法完成交易，但僅佔不足1%，情況並不普遍。



趙國雄(中)助袁添鴻一臂，為四季名園公布價格

市場擔心加息潮進一步將樓市推向深淵，趙國雄認為現時買樓與息口沒必然關係，息口上落實屬正常，加息純粹個別銀行的商業決定，況且仍有5間甚至多於5間銀行願意為四季

名園提供P減3厘的低息按揭。趙國雄表示，四季名園今日會全面對外開放示範單位，國慶假期翌日(周四)先到先得開賣。

SOHO 38呎價近2萬

即使長實(00001)元朗四季名園唱高開低，亦無阻其他發展商堅持「重價不重量」的售樓策略，嘉里(00683)旗下挾租金回報高兼傳統豪宅地段優勢的西半山SOHO 38再獲投資者大手買入3伙，共涉資3587萬元，平均呎價近2萬元。

美聯(01200)助理聯席董事黎志康表示，旗下分行剛協助一名外籍投資者購入3個SOHO 38一手單位，涉及金額達3587萬元。上述單位分別為2伙高層C室及1伙高層B室，面積分別為690平方呎及400平方呎，涉資達3587萬元，3個單位平均呎價1.97萬元。

據悉，買家為一名長線投資者，鍾情西半山租金回報吸引，加上物業位處半山行人電梯，景觀優美，物業配套設施完善，加上買家看好香港樓市，故購入上址作長線投資之用。

而個別發展商為了在淡市中突圍而出，則借「十一」黃金周的假期推出優惠催谷銷情，其中億京旗下深水埗尚藍天便新增90日長成交期的付款辦法，買家只須付15%首期，餘款可於90日後付清。億京項目策劃經理黎裕宗表示，尚藍天目前尚餘約20伙待售，2房面積760平方呎，售價339萬元起，3房單位面積968平方呎，售價411萬元起，較今年七月首推輕微加價近5%。而為配合推售，發展商將於今日起開放物業會所予買家參觀。

黎裕宗表示，雖然近日樓價下調，但物業已售出的28伙中，買家以用家為主，受樓價波動影響較小，目前已有15伙以上完成交易。對於多家銀行相繼加息，他認為，加息後利率仍低，對買家影響不大，反而有助信貸環境恢復穩定，買家較易上會。

康怡呎價跌穿4000元

金融海嘯淹沒本港樓市，樓價創新低的屋苑陸續有來，港島東指標屋苑亦相繼「淪陷」鯽魚涌康怡花園一個2房單位，呎價跌穿4000元，創屋苑本年呎價新低，呎價與東涌二房聯齊，同區南豐新村低層細單位200萬元有找，與新界樓聯齊，港島區「災情」嚴重，引發骨牌效應，市區「上車樂園」九龍灣淘大花園及屯門大興花園樓價亦齊創今年新低。

減價32萬沽出

香港置業助理區域經理司徒偉文表示，市場



康怡花園一個2房單位，呎價跌穿4000元，創屋苑本年呎價新低，呎價與東涌水藍、天岸相若

剛錄得一名2房單位業主因看淡樓市前景，將叫價大幅降低32萬元沽出，單位呎價創出本年新低，跌破4000元水平。單位為康怡花園N座低層14室，面積582平方呎，於業主減價32萬元後，即以228萬元成交，平均呎價3918元。

二手成交下跌44%

受股市反覆不穩影響，康怡花園近日的睇樓量明顯減少，部分業主將單位售價一再下調約4%至7%，圖吸引買家承接。司徒偉文表示，康怡花園九月的二手交投表現大幅下跌，整月錄得10宗二手成交，較上月同期下跌44%；至於呎價方面則錄得5560元，較上月同期下跌5%。

中原助理區域營業董事許志凌表示，南豐新村近日二手呎價大幅回落，較年初下跌19.4%。該屋苑本月至今暫錄得14宗成交，平均呎價為4675元，成交單位中更錄得樓價跌穿200萬元的成交個案，創下本年同類單位新低紀錄。成交個案為南豐新村3座低層B室，面積474呎，199.8萬元沽售，折合平均呎價4215元，創本年同類單位新低。

九龍新界樓價亦下調

買家為投資者，有見南豐新村呎價較年初已

大幅下跌，加上樓價已回落至200萬元以下，睇樓後即決定入市，打算作長線收租之用。上述單位市值租金可高達1.1萬元，料租金回報率可達6.6厘，回報可觀。

港島樓價急挫，九龍區及新界區樓價亦隨之而下調，美聯物業營業經理黃建聰表示，淘大花園一個低層單位剛以呎價2794元易手，創屋苑年內呎價新低。剛獲承接之成交單位為K座低層5室，單位面積501平方呎，成交價為140萬元，平均呎價約為2794元，為該屋苑近1年內呎價新低。原業主於去年七月以130萬元購入上址，是次成交賬面獲利10萬元。

中原分行經理葉璋珩表示，屯門區內一線屋苑大興花園，日前亦出現一宗罕有優質單位以低價成交個案。單位為1期1座高層F室，面積500呎，剛以92萬元易手，呎價1840元，較市價低8%。上述單位座向東南，享開揚屯門碼頭景致，屬屋苑中之樓王。

原業主於3個月前開始放售物業，開價為110萬元，多番減價至92萬元才獲買家承接。葉氏指，過去周末區內睇樓量不俗，然而大部分買家抱持觀望態度。現時區內業主開價一般已較年初調低約10%。大興花園九月錄得15宗成交，平均呎價為2089元，較上月2144元跌2.6%。

豪宅市道32個月最差

金融海嘯震散本港樓股，豪宅市道首當其衝，代理資料顯示，九月份逾千萬元二手豪宅註冊僅得115宗，較八月同期回落近10%，為眾物業跌得最勁，料全月僅得120宗左右，肯定為32個月最差，樓價持續跌勢，料下月該類註冊宗數有機會跌穿100宗關口。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據土地註冊處資料顯示，截至29日為止，9月份逾1000萬元的二手住宅註冊宗數僅得115宗，較8月份同期127宗回落9.4%，跌幅為各類物業之冠，預期全月宗數最終數字約120宗左右，將創自06年1月後的32個月新低。期內所有樓價範圍全線報跌，惟逾1000萬元的二手個案跌近10%最多，足見豪宅跑輸大市，其中細價物業表現則較佳。劉嘉輝表示，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記一般需時一個月左右，因此上述9月份土地註冊處數字主要反映8個月市況，因此9月份金融海嘯衝擊本港物業的市況要到10月份土地註冊處註冊個案才能反映出來。由於經濟環境急速逆轉，金融業首當其衝，而豪宅物業受到極大影響，料表現持續跑輸大市，預料逾1000萬元二手豪宅註冊宗數將有機會跌穿100宗關口。



第三季樓市大跌，但映灣園樓價逆市上升0.8%，至每呎3130元的水平

50屋苑跌穿去年底水平

本港樓市承接第二季尾的頹勢，於第三季更急轉直下，期內樓價急跌愈深，上半年所有升幅於季內已全數蒸發，利嘉閣地產指出，全港50個指標屋苑平均成交呎價最新報4526元，較今年三月份的4998元顯著回落9.4%外，並跌穿去年十二月每呎4529元水平。而一直被認為抗跌力最強的港島區，在是次跌市中跑輸大市，3月至今累積跌幅達11.9%，而旺市時最當炒的屋苑可謂「屍橫遍野」，全部跌逾10%，其中荃灣中心更急挫逾20%。

下季二手樓價料挫10%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，隨着環球信貸危機有蔓延跡象，加上華府7000億救市方案又遭否決，另一邊廂，本港陸續有銀行調高加息，借貸成本提高，直接影響買家預算，令他們入市態度更加審慎。因此，相信第四季二手樓價料會在現水不再下挫最少10%，屆時整體二手樓價將會貼近去年九月份每方呎約4000元水平。

按地區分析，港島區屋苑樓價跌幅最大，9個屋苑的平均成交價最新報每方呎6268元，三月至今累積跌幅達11.9%，較大市高出2.5個百分點。九龍區三月至今樓價跌8.7%，平均成交呎價報4751元。至於新界區，21個指標屋苑平均成交呎價為3400元，折算樓價在過去半年間貶值9%。

新界低價屋苑有抗跌力

是次大跌市中，個別新界低價屋苑有不俗抗跌力，例如大埔中心、粉嶺峯閣及東涌映灣園的樓價便逆市上升0.8%至2.8%不等；新晉屋苑如長沙灣灣畔軒、土瓜灣傲雲峰及將軍澳維景灣畔的樓價跌幅亦不多於3%。

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，受環球金融危機影響，股市表現反覆，業主及買家均信心受挫，故目前十大屋苑的叫價全線下滑，跌幅介乎1.3%至4.8%。他又指出，過去1個月有不少買家因見屋苑呎價累積一定跌幅，選擇趁低吸納，故十大屋苑本月成交量錄得的跌幅不大。根據中原地產十大屋苑資料顯示，十大屋苑本月共錄得359宗成交，較上月的397宗，跌9.6%。

圓方商場營業額升30%



梁羨靈指，商場開業至今一年，已發展成熟，故預期今年十一假期商場人流及生意額將較去年上升10至15%

即使經濟前景不明打擊消費信心，但港鐵(00066)旗下去年十月開幕的商場九龍站圓方，過去一年仍大豐收，港鐵物業管理投資物業總經理梁羨靈表示，商場開業至的營業額上升30%，料圓方於十一假期的人流及營業額按年均可有10至15%的增長。

梁羨靈指，由於去年十一假期時，商場剛處於起步階段，而商場開業至今一年，已發展成熟，故預期今年十一假期商場人流及生意額將較去年上升10至15%，其中內地客比例佔35%。她表示，雖然環球經濟出調整，但本港的調整時間料會較短，對消費市場影響亦較細。

申請酒牌續期啟事

Bobby London Inn (Tai Po)

現特通告：曾敏華其地址為新界上水天平邨安盛苑A座1樓104室現向酒牌局申請位於新界大埔廣福道147號地下及閣樓 Bobby London Inn (Tai Po) 的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2008年10月1日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Bobby London Inn (Tai Po)
Notice is hereby given that Tsang Man Wa of Flat 4, 1/F, Blk A, 50 Tin Ping Rd., On Shing Court, Sheung Shui, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Bobby London Inn (Tai Po) at G/F & C/F, No., 147 Kwong Fuk Road, Tai Po, N.T. with endorsement of bar. 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, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 1-10-2008

申請酒牌續期啟事

EMBARGO

現特通告：陳嘉琪其地址為香港銅鑼灣軒尼詩道523-527號恆和鑽石大廈19樓現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣軒尼詩道523-527號恆和鑽石大廈19樓 Embargo 的酒牌續期，附加批註事項為(酒吧)。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2008年10月1日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
EMBARGO
Notice is hereby given that Chan Ka Ki of 19/F, Continental Diamond Plaza, 523-527 Hennessy Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Embargo at 19/F, Continental Diamond Plaza, 523-527 Hennessy Road, Causeway Bay, H.K. with endorsement of (bar). 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 1-10-2008

申請酒牌啟事

Japanese Restaurant

DORAYA (Mong Kok)

現特通告：劉國邦其地址為新界屯門豐景園1座10樓2室現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街8號地下 Japanese Restaurant DORAYA (Mong Kok) 的酒牌。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10月1日

申請酒牌啟事
Hyatt Regency Hong Kong, Sha Tin
現特通告：楊雲雲其地址為九龍尖沙咀堪富利士道8號格爾中心1203室現向酒牌局申請位於新界沙田澤洋街18號(香港凱悅酒店-沙田)第四層(部份) Hyatt Regency Hong Kong, Sha Tin 的酒牌，附加批註事項為酒吧及酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。
日期：2008年10月1日

啟事

本人孫達開月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人孫志仁的骨殖遷出於柴灣墳場拱字5號並葬回原處，現尋該墓地之原申請人孫志義先生，其最後地址為香港繼園街36號。如有反對上述申請或得知其下落者，請於二零零八年十月十八日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7811)聯絡姜先生。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

惠刊廣告請駕臨

健康東街39號柯達大廈2座4字樓廣告部
電話：28310500 28310501
傳真：28346631