

銀行「門水喉」打亂部署

傲翔灣畔或要延遲開賣

估價 插水

全球信貸危機抽高本港銀行拆息，即

使近日拆息回落，但不少買家仍面對估價不足的問題，嚴重打亂發展商的推盤部署。其中，香港置地原本打算在淡市下堅持「開天殺價」開售西環域多利道的傲翔灣畔項目，最近發展商有見銀行「門水喉」，擔心買家未能如期上會，推售大計隨時「流產」，有機會延至明年推出。

即 使金融海嘯拖累本港整體樓價下跌，但香港置地香港區住宅物業主管黎漢群表示，集團利用10年時間不惜工本打造的傲翔灣畔，看不出有平賣的理由。而發展商較早前表示，項目山景單位意向呎價9000元起，海景單位入場呎價1.2萬至1.4萬元，入场費近700萬元。

按揭生意「做一單蝕一單」

不過，受金融海嘯影響，各大銀行已「門水喉」，拆息亦嚴重抽高，甚至高於按揭利率的水平，即銀行做按揭生意已陷入「做一單蝕一單」的困局，加上近日整體樓價不斷下調，買家隨時面對估價不足的問題，發展商對此亦心中有數，擔心買家上會有困難，黎漢群亦坦言：「若銀行銀根短缺，最多今年不售。」

短期能否銷售視銀行取態

黎漢群表示，傲翔灣畔自軟銷至今已收到逾百位買家登記表示有意參選範單位，其中約50名買家已有出價，而物業短期內能否銷售視乎銀行取態。她指出，目前買家的出價將成銀行為物業估價的參考指標，現階段雖有銀行表示有興趣為傲翔灣畔買家提供按揭優惠，但她認為「羊毛出在羊身上」，各項按揭優惠最終只會增加買家負擔，故表明不會在按揭計劃上出花招。

以高價打造無意低價推售

黎漢群強調，集團並沒有急切推售物業的需要，物業於明年中出入伙紙，並將於明年底交樓，屆時更能反映物業價值，故不會以低價推售。她補充，集團最快下周開放示範單位予已登記人士參觀。

二手成交升5%價跌0.7%

金融海嘯推升本港樓價，買家趁機執平貨，形成「量升價跌」現象，利嘉閣地產指出，50指標屋苑上周錄188宗成交，較前周反彈5%，樓價續呈跌勢，上周樓價再跌0.7%，連續17周累跌13.3%，其中北角城市花園一周急跌逾27%最殘。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，金融海嘯影響下，就業前景轉趨悲觀，整體置業意欲依然低沉，縱然樓價已大幅下調，但能落實買賣的個案仍然不多，全港50個指標屋苑於上周（10月13至19日）僅錄188宗



黎漢群強調，集團並沒有急切推售物業的需要，不會以低價推售物業

細價樓按揭多被拒

金融海嘯動搖全球經濟體系，本港銀行亦成驚弓之鳥，按揭態度由往來者不拒變成賒借免問，除動輒逾千萬元的豪宅無可避免要吃閉門羹外，即使細價樓亦遭拒諸門外。

據經紀指出，個別細價盤如天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及沙田中心等150萬元以下的單位按揭，銀行即時「落閘」，導致有買家無法覓得銀行承認按揭下，要被迫撻訂，可見銀行以持現金至上。買家在斷水斷糧之下，形成有樓無人買的現象，無論新盤或二手買家，最終可能要被迫踏上撻訂之路，從而掀起撻訂潮。

，估計本周50個指標屋苑綜合成交量仍會維持200宗水平，樓價走勢則會持續偏軟。

港島區成績最佳，成交量連升3周，9個指標屋苑於上周共錄51宗二手買賣，較前周飆升82%，成為支撐大市的動力。新界區上周累積70宗買賣，較前周減少8%，天水圍嘉湖山莊成交量減少至單位數字，上周錄得8宗成交，該區整體樓價則顯著受挫，按周急跌3%，主要由於個別細價屋苑出現業主榜價沽貨，拖低新界區樓價所致，其中沙田第一城、金獅花園及新港城的樓價，更在上周急挫9.0%至12.0%不等，呈「裂口」跌勢。至於九龍區，20個指標屋苑共錄66宗二手買賣，較前周減少12%，傲雲峰、德福花園、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨減幅均超過30%。

至今仍然生效，即該企業未有任何轉手行動，而集團至今仍未收到任何有關該冰島買家出售業權的舉動。

而設於壹號湖畔基座的商場部分壹號廣場，何超瓊指，商場總樓面面積20萬平方呎，由兩年前起招租，至今已有70%樓面洽商至成熟階段，部分更已簽意向書，最大租戶為國際級品牌，承租商場約2.5萬平方呎的樓面，而呎租最貴過百元。

何超瓊又認為，即使金融海嘯影響全球經濟，集團對旗下物業推售及零售物業出租前景仍有信心，並認為澳門零售市場並未到嚴峻的狀態。

翔龍灣230萬破底

樓價直插谷底，低處未算低，不少屋苑身價已今非昔比，土瓜灣翔龍灣更跌至230萬元，破盡今年底價。

香港置業土瓜灣翔龍灣分行助理區域經理陳煥鈞表示，翔龍灣3座低層G室，面積523平方呎，連租約作價230萬元，平均呎價約4,398元，相對同類型單位造價約240萬元，成交低逾4%，兼創屋苑今年新低，原業主上月中以245萬元放售該單位，但有見樓市情況未明朗，旋即減價約6%沽售套現，持貨半年蝕30萬元。

中原地產沙田區高級分區營業經理黎宗文表示，沙田第一城無窗台單位造價向來穩企130萬元以上，但數日前卻打破宿命，第19座中層G室之卻僅126.8萬元，創本年同類型單位造價新低，按面積395平方呎，呎造3210元。

屋苑租金亦正下試低位，同座低層G室，面積395平方呎，月租僅4300元，包差餉及管理費等雜支，呎租僅10.9元。

利嘉閣地產王屋苑沙田市中心高

級區域經理徐子豪表示，沙田濱景花園繼上周出現一宗呎價3539元的成交，創今年新低後，事隔一周，5座高層E室，三房開闊，望山景，建築面積686平方呎，成交價約235萬元，呎價約3,426元，再破底之餘兼重回去年初水平。

原業主九七年底以443萬元購得上址，今番單位易手帳面虧蝕208萬元離場，折算期間單位跌價47%。

另外，中原豪宅STATELYHOME西半山明苑分行B組分區經理蕭家權表示，薄扶林碧瑤灣20座中層D室，面積1520呎，屬三房套房間隔，業主劈價190萬元即17.6%後，終連車位以890萬元易手，呎價5855元，重返去年初水平。

中原地產杏花邨區域營業經理黎妙蘭表示，杏花邨高層773呎單位，於上月底叫價逾400萬元，該單位業主認為樓市不樂觀，故於月內共減價逾61萬元，終以339萬元沽出其單位，成交價創屋苑同類型單位本年新低。

翔龍灣造價再創新低



海逸豪園呎價跌穿5000

自樓市步入調整以來，樓價已累跌逾10%，不少於去年底至今年初入市的買家近日轉售單位均需蝕讓收場，其中紅磡海逸豪園3期一個園景單位呎價跌穿5000元水平，為3期今年新低，業主持貨10個月蝕70萬元離場。

利嘉閣區域經理趙文基表示，利淡因素不斷衝擊樓市，二手樓價有跌無升，投資者擔心樓價持續下滑，寧願即時沽貨止損。該行日前便錄得一宗海逸豪園園轉線手個案，成交為海逸豪園3期15座低層F室，建築面積702方呎，成交價僅350萬元，折合呎價4986元。據悉，賣方於今年二月以420萬元購入上址，現帳面虧蝕70萬元離場，折算期間單位跌價17%。

海逸豪園10月至今錄8宗二手買賣，成交量雖較上月同期的5宗增加60%，然而，屋苑造價卻大幅下調18%，至目前每方呎5539元水平。現時海逸豪園有約900個二手放盤待售，平均易手帳面虧蝕約10萬元。

高世聰續稱，由於買家觀望氣氛相當濃厚，城中軒本月交投因此急跌，至今僅錄得5宗成交，較上月同期錄得13宗大幅減少62%，因此令愈來愈多業主態度軟化，叫價逐步下調。現時城中軒平均成交呎價約4400元，放盤量約750個，平均每方呎叫價約4600元。

SOHO 38首宗呎租71元

在樓市乏善足陳之際，之前開賣銷情不俗的嘉里建設中山半山SOHO 38錄

得首宗租務，呎租高達71元，僅次於同區區內紀錄保持者的Branksome Crest，該盤呎租75.8元。

中原地產高級營業董事李巍表示，SOHO 38為區內全新物業，上周三起交樓，上周五即錄得首宗租賃成交，單位為中高層C室，單位面積690呎，屬2房間隔，可享全海景，剛以月租4.9萬元出租，平均呎租71元。租客為一名外籍人士，有見SOHO 38位處商業中心地段，且毗鄰SOHO 區，故決定租住於此。該盤共有76個單位，目前已售出近九成。

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

\$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(國貿) (10) 6566 7361
灣仔(東新) (852) 2584 3138 上海(靜安區) (21) 5298 0909
尖沙咀(加拿芬) (852) 2734 0418 上海(徐家匯) (21) 6288 1689
尖沙咀(新港) (852) 3519 6338 上海(徐家匯) (21) 6447 8989
旺角 (852) 2782 8118 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

申請酒牌續期啟事 香港九龍維景酒店

現特通告：吳錦鴻其地址為九龍何文田窩打老道75號現向酒牌局申請位於九龍何文田窩打老道75號1字樓及大堂香港九龍維景酒店的酒牌續期，*附加批註事項為（酒店）。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2008年10月21日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Metropark Hotel Kowloon Hong Kong

Notice is hereby given that NG Kam Hung of 75 Waterloo Road, Homantin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Metropark Hotel Kowloon Hong Kong situated at (L/F-1/F), 75 Waterloo Road, Homantin, Kowloon. *with endorsement of (hotel). 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, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21-10-2008

申請酒牌續期啟事 BARCO Bar+Café

現特通告：莊濤濤其地址為香港中環士丹頓街42號地下，現向酒牌局申請位於香港中環士丹頓街42號地下BARCO Bar+Café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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2008年10月21日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
BARCO Bar+Café

Notice is hereby given that CHONG To G/F, No.42, Staunton St, Central, Hong Kong, is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BARCO Bar+Café at G/F, No.42, Staunton St, Central, Hong Kong. *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, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21-10-2008

申請酒牌啟事 叙好小廚有限公司

現特通告：張文傑其地址為九龍鑽石山鳳德邨硃碌樓2006室，現向酒牌局申領位於九龍牛頭角定富街5-7號地下1及2號舖叙好小廚有限公司的酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2008年10月21日

申請會社酒牌啟事 House 18

現特通告：吳愛璇其地址為九龍黃大仙竹園北邨蕙麗樓618室現向酒牌局申請位於九龍尖沙嘴中心18字樓House 18的會社酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2008年10月21日

移民香港

★ 投資650万港元 移民香港

★ 投資150万新元 新加坡永居

★ 投資50万美元 美国绿卡

★ 小额投资 菲律宾永居

★ 投资25万澳元 移民澳洲

香港世贸通国际发展有限公司

香港 (00852) 28028799 65438285

澳门 (00853) 28728858 28728859

北京 (010) 59073090 13811609111

深圳 (0755) 25076006 13922871243