

報 63.45 點 較上周再跌 1.84 %

中原 CCL 創 48 周新低



疊茵庭一個低層單位以 100 萬元成交，與鄰近的居屋兆康苑樓價相若

疊茵庭低層跌至「居屋價」

私人屋苑樓價連番下挫，部分上車盤已跌至「居屋價」，繼天水圍嘉湖山莊樓價跌穿 100 萬元後，同位於新界西北區的屯門疊茵庭樓價亦幾近與居屋睇齊，屋苑一個低層單位以 100 萬元成交，與鄰近的居屋兆康苑樓價相若。而將軍澳區樓價率先失守 200 萬元的新寶城，再下試低位，一個 2 房單位剛以 150 萬元易手。市區亦有「居屋價」私樓，九龍灣淘大花園有單位以 125 萬元成交，再創新低。

中原地產高級分行經理楊俊偉表示，疊茵庭 1 座低層 D 室，面積 572 平方呎，以 100 萬元成交，折合每平方呎造價 1748 元。原業主於六月時仍堅持叫價 125 萬元，後見市況急轉直下，才願意議價，近日遇上買家出價洽購，業主雖身在內地，仍願意主動到關口收訂，可見業主放售之急切。

疊茵庭十月錄 8 宗成交，較九月份多出一宗，平均呎價則錄得明顯跌幅，本月平均呎價 1946 元，較上月下調 12.7%，為今年屋苑平均呎價首次跌破 2000 元。楊又指出，現時買家還價幅度為 20%，與成交價仍有距離，需遇上急售之業主，才能促成交易，待業主接受現實，成交始可回覆。

新寶城中層呎價 2841 元

香港置業高級營業經理黎少敏表示，樓價持續維持跌勢，其中將軍澳區細價物業新寶城於十月份整體樓價回落達一成，該行剛錄得一宗新寶城 5 座中層 C 室的成交，單位面積 528 平方呎，2 房間隔，成交價 150 萬元，較市價低約 8%，平均呎價約 2841 元。

原業主於九八年四月以 213.8 萬元購入，現易手蝕讓 63.8 萬元，物業貶值約 30%。十月份迄今新寶城錄得約 20 宗二手成交，較九月份整月錄得的 11 宗增加約 82%，而平均呎價約為 3200 元，較九月份回落約 14%。

香港置業高級營業經理江仕秋指出，一名九龍灣租客因見近日樓價回軟，積極趁低吸納。最新購入單位為淘大花園一個 2 房單位，該單位為本月第 4 宗呎價低於 3000 元的成交。

上述成交單位為○座高層 4 號室，面積 443 平方呎，成交價為 125 萬元，平均呎價約 2822 元。原業主月初放盤價為 150 萬元，後見市況未明途減價約 17% 沽售。原業主今年六月以 163 萬元買入上址，原本打算作長線投資之用，但對後市缺乏信心寧願蝕讓離場套現，持貨僅 4 個月蝕 38 萬元。淘大花園十月共錄得 25 宗成交，平均呎價約 3360 元，較上月同期已下跌了約 10%。

50 屋苑睇樓量回升 3.3%

港股大幅上揚振奮人心，加上樓價由高位累積相當跌幅，成功吸引一心「執平貨」的買家四出撈底，利嘉閣地產研究部最新數據所得，全港 50 個指標屋苑共錄 2027 組客戶於本周末預約睇樓，較上周增加 3.3%，重越 2000 組關口。

睇樓客源比例亦出現明顯變化，由於樓價於過去一個月跌勢加劇，購入物業收租兼作長線投資的債博率明顯增高，投資者睇樓比例因此大幅提高 2.7 個百分點至 16.9%。除此之外，換樓客亦趁機換馬，趕着低買低買，換樓客佔睇樓客源比例維持逾 32% 水平。

新界區整體預約睇樓量增加 4%，升幅最高，部分屋苑如沙田第一城、荃灣麗城花園、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園升幅均超過 5%。

九龍區睇樓量增加 3%，各個屋苑睇樓量增幅相若，其中紅磡黃埔花園、九龍灣淘大花園、將軍澳新都城及大角咀維港灣周末預約睇樓量較上月同期分別增加 4% 至 10% 不等。

港島區睇樓量增加 2.7%，升幅最溫和，而龍頭屋苑鯉魚涌太古城和康怡花園，以及小西灣藍灣半島預約睇樓量分別增加 4% 及 9% 不等，西灣河嘉亨灣及柴灣杏花邨則僅維持平穩。

逾跌愈深

金融海嘯殺傷力巨大，即使港股連續多日絕地反彈，未能為樓市止咳，樓價繼續陸沉，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報 63.45 點，較上周跌 1.84%，跌穿年初的 66.98 點水平，顯示屋苑樓價已然倒跌，更創 48 周新低，買家全面跌入極度恐慌，料今月二手註冊量再跌 17% 至 4500 宗，36 個月最差。

中

原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至十月二十六日，中原城市領先指數最新報 63.45 點，較上周的 64.64 點跌 1.84%，連續 10 周共跌 9.99%，是有紀錄以來最長的連跌紀錄，並創 48 周新低。

港島區指數 51 周最低

本地樓價自今年第三季展開跌勢，在六月二十九日 73.38 點至十月二十六日的 17 周內，CCL 有 16 周錄得下跌，累積下跌 13.53%，仍未止住跌勢。

新界東區指數按周跌 3.07%，是 128 周以來最大按周跌幅，指數報 61.01 點的 47 周新低。九龍區最新報 61.22 點，按周跌 1.62%，同為 47 周新低。至於港島區指數最新報 68.55 點，按周跌 1.44%，51 周以來新低。新界西指數最新報 48.37 點，按周跌 0.69%，42 周以來新低。

反映整體大型屋苑樓價的中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）最新報 61 點，較上周公布的 62.01 點下降 1.63%，亦創二〇〇七年十一月二十五日錄得 60.73 點後 48 周新低。

二手註冊量估計瀉 17%

另外，香港置業行政總裁胡日發指出，本月至三十日的整體二手註冊量只有 4325 宗，料全月將跌至 4500 宗的水平，較上月 5428 宗的註冊量急挫約 17%，

四季 6 財務機構駐場助買家



近日拆息雖大幅回落，但銀行對按揭生意的態度仍然冷淡，發展商見買家因上會問題而缺乏入市信心，亦急謀對策，其中向來賣樓奇招百出的長實（0001），便在旗下元朗四季名園的售樓處中，設立銀行按揭諮詢服務站，站內共有 6 間財務機構派員駐場「傍住」發展商賣樓兼助買家上會。長實執行董事趙國雄認為，只要價錢合理，便不用擔心按揭問題，又笑稱「唔通銀行有生意都唔做」。

近日不少買家面對估價不足的情況，其中以入伙新盤的問題最為嚴重，趙國雄指出，以旗下元朗四季名園

趙國雄為設於四季名園售樓處的銀行按揭諮詢服務站揭幕。

陳韻雲擔任地監管局主席

地產代理監管局前主席潘國謙離任後，新任主席之謎終於揭盅，政府宣布委任職法律界的陳韻雲出任地監局新主席，任期兩年，由即日起生效。而陳韻雲為物業市場的活躍投資者，有業界人士認為，陳上任後，應小心避免利益衝突。

任職律師的陳韻雲擁有豐富物業投資經驗，並於數年前創辦 VCC LAND 集團，發展服務式住宅業務。現時位於銅鑼灣、灣仔、跑馬地 3 個區域均有 V 服務式住宅，涉及 206 個單位，每年租金收入約 7000 萬元。

陳韻雲除為 VCC LAND 的常務董事外，其父則為永傑集團老闆陳澤偉，該公司剛於上月向身兼地監局成員的美聯集團（01200）主席黃建業，以 1.72 億元購入位於灣仔譚臣道 135 至 139 號兩幢商住物業。

申請酒牌啓事

Tony Roma's

現特通告：莊家康其地址為九龍尖沙咀廣東道 33 號中港城一座 19 樓 1 號室現向酒牌局申領位於香港灣仔軒尼詩道 314-324 號 W Square 4 樓 1 號舖 Tony Roma's 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此啓事發報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號諾克道市政大廈 6 字樓酒牌局秘書處。

日期：2008 年 11 月 1 日

慈雲山加高限遭地產商反對

西半山及慈雲山加入高度限制，遭發展商及地產建設商會群起反對，前者經過審議後維持原定區內 27 個高度級別，不獲放寬；後者諮詢期完結接獲 29 個反對意見，除地建會外，持有區內譽・港灣項目的新地（00016）最為大力反對。

城規會發言人表示，就發展商以及地建會群起反對在西半山加入高度級別，並建議由 27 個減至 5 個，同時提出每個高限級別介乎 170 至 320 米，即樓高最少 50 層，惟城規表示該 27 個高度級別主要反映本土的特質以及普遍的位置狀況，而發展商以及地建會均沒有就減低高度級別而提出充分理據，只着重於地皮價值，故均不獲支持。

同時，該署不欲西半山建有太多過高的建築物，希望改善通風效果保留及山脊線，決定加入發展附加條文，發展商於區內興建的樓宇，必需加強通風以及減低退入線，和建議盡量少建太多層的基座平台。

城規會發言人又表明，由於該區加入 27 個高限級別，地盤的最終地積比率仍需個別審理，城規亦會賦予彈性，不希望令政策

個別屋苑樓價更已跌至去年年中至年底時的水平。

香港置業資料研究部分分析認為，全港最高註冊量的 30 大屋苑本月共錄得 743 宗，較上月的 864 宗減少約 14%。

其中有 6 個屋苑註冊量較上月同期急挫 40% 以上，當中包括深井碧堤半島、大嶼山愉景灣、馬灣珀麗灣、薄扶林置富花園、鴨脷洲海怡半島和紅磡海逸豪園，其中珀麗灣成為重災區，本月交投較上月急跌 58.5%，從上月 41 宗跌至本月至今只有 17 宗註冊而已。

四季 6 財務機構駐場助買家

為例，所有買家均成功承造按揭，足證只要發展商開價合理，便會有銀行願意為買家提供按揭，又認為銀行不會「有生意都唔做」。

為增強買家入市信心，四季名園的售樓處便新設銀行按揭諮詢服務站，場內共有 6 大財務機構進駐，包括滙豐、渣打、東亞、星展等 4 家銀行，以及尚乘財富及經絡按揭轉介。上述 6 大銀行為買家提供 2 個按揭計劃，包括全期 P（最優惠利率為 5.5 厘）減 3.5 厘，即實際利率低至 2 厘，以及全期折息（最新一個月銀行同業折息為 2.1 厘）加 0.5 厘，即實息 2.6 厘，並鎖定最高利率為 P 減 1 厘。

長實營業經理楊聰永表示，四季名園峰景大宅的示範單位已接近完成，最快明天開放予已預約的買家參觀，涉及逾百組買家。

太過僵化。

至於嘉里建設（00683）同時間將中半山海道 3 號 Gladdon 申請擬建 1 座 21 層高，地積比率 5 倍的住宅，較其現有的 0.57 倍及樓高 2 層的物業，地積比率足足大 10 倍，由於加大 10 倍的交通流量將令該段不勝負荷，已遭運輸署反對，城規會的決定亦跟從運輸署意向，不過發展商可選擇以 0.5 倍的地積比，或以樓宇高度作發展基礎，以高者為準。

另外，政府就慈雲山、鑽石山及新蒲崗區地皮全面加入高限，勢必打擊區內發展，地皮重建價值大降，觸發地建會及地產商群起發展，批評該區全面設定高限將打擊發展商於區內進行重建，其中持有譽・港灣項目的新地為最大力的反對人士。

地產建設商會提出意見，強調不反對設定高限的原則，除可清晰發展指引，但設定高限除考慮對景觀及空氣流通造成影響外，亦應顧及有關發展對香港經濟的影響、地皮業主的權益，以及發展商進行重建活動等。商會建議，可以提供發展彈性，建議放寬該區的住宅用地高度限制。

貝沙灣海景戶折返一手價

銀行高調表明收緊豪宅按揭，豪宅業主劈價大逃亡，南區指標豪宅屋苑薄扶林貝沙灣連錄低價成交，其中 4 期一個中層海景單位，造價雖曾一度升值近 30 至 40%，但近日已重返九九年發展商開售時的水平，業主沽貨帳面雖獲微利 26 萬元，但扣除手續費隨時「得個咭」。

中原分區經理王漢聰表示，貝沙灣 4 期 1 座中高層 A 室，面積 1710 平方呎，擁 3 房連套房，另設工人套房，單位享 180 度迷人海景，主人房更靠車邊，享落地弧形玻璃窗設計，單位屬屋苑較罕有的優質放盤，日前連租約及車位以 1650 萬元易手，折合平均呎價 9649 元。

買家為用家，打算購入單位先收租後自住，依原有租約，單位及車位合共月租為 6.5 萬元，租金回報率達 4.7 厘，回報十分理想。原業主則於○四年以 1623.3 萬元向發展商一手購入物業及車位，持貨 4 年，是次轉手帳面獲利 26.7 萬元。

貝沙灣本月至今暫錄約 10 宗成交，平均呎價由 7700 元至 1 萬元不等，視乎單位期數及座向景觀而定。

香港置業高級營業經理羅楚國表示，樓市氣氛減弱，本港不少豪宅呎價屢創新低，其中沙田駿景園最新一宗成交的樓價更重返九九年水平。

羅楚國指出，該行剛錄得一宗駿景園新低價的成交，單位為



貝沙灣 4 期單位呎價不足萬元