

失業率急升 新盤劈價 利淡因素湧現 業主求甩身 醞釀蝕讓潮

走為上着

政府剛公布最新失業率，由4.1%急升至4.6%，創〇六年新高，加上新盤劈價潮的火上加油，引發一度現虛火的二手樓展開減價及蝕讓第二波，二手業主心態軟弱索性長痛不如短痛，紛紛減價甩身求存，一眾屋苑減價與一手抗衡，大市再陷入另一輪無底深潭的劈價潮。

美聯物業愉景灣分行高級營業經理潘慶標表示，新春過後，愉景灣業主叫價態度回軟，其中一個特色自製相連單位剛減價8%沽售，涉及單位為愉景灣5期韶山閣高層相連單位，合共面積約1373平方呎，設全新靚裝修，成交價為440萬元，呎價約3205元，單位上月以480萬元放售，其後

見市況回調，即減價8%出貨。原業主去年先後以170萬元及280萬元購入上述兩個單位，其後自製相連單位，是次成交帳面虧蝕10萬元。

香港置業按揭網分行高級營業經理朱達強表示，購入海韻花園2座中層F室，業主僅持貨2個月，便蝕讓離場，單位面積832平方呎，3房間隔，成交價164.8萬元，呎價約1981元，

原業主去年十二月以180萬元購入上址，持貨約2個月，現易手帳面蝕讓15.2萬元，物業貶值約8%。

美聯物業青衣機鐵站分行助理營業董事何勇方表示，藍澄灣5座高層C室，單位面積約683平方呎，業主最終肯割價14萬元後以221萬元沽出，平均呎價約3236元，原業主四年前以約233萬元購入單位，是次易手微蝕12萬元。

利嘉閣地產王牌屋苑映灣園第二分行高級經理區國健指出，單位為映灣園3座中高層G室，飽覽機場海景，獲用家以260萬元承接，按單位建築面積1050平方呎計算，呎價僅2476元，低市價約3%。據悉，原業主〇七年底購得物業，當時作價265萬元，今番易手帳面微蝕5萬元

離場。

美聯物業荃灣麗城三期分行高級營業經理李杏儀表示，海濤花園2座中層A室，單位面積約1630平方呎，望全海景，連車位成交價765萬元，平均呎價約4693元，較市場低約3%。

美聯物業東堤灣畔分行高級營業經理張廣

輝表示，映灣園7座低層E室，單位面積約728平方呎，望山景，成交價169萬元，呎價約2321元，低市價8%，原業主〇三年七月以約123萬元購入單位，是次轉讓僅小賺46萬元。以沙士撈底的單位賺幅僅得37%，與其他單位賺50%以上又或1倍實在差天共地。



藍澄灣外觀

盈翠樓價跌8.3%

負面消息不斷湧現，樓市反彈曇花一現，不但打破過往農曆年後例必出現小陽春的傳統，今月上旬全港50個指標屋苑僅561宗二手買賣，較上月同期銳減22%，期間整體二手造價橫行，甚至有屋苑升勢力弱掉頭回落，青衣盈翠半島樓價期內跌8.3%最殘。

綜合利嘉閣地產研究部數據，二月上旬全港50個指標屋苑僅錄561宗二手買賣，較上月同期718宗減少22%。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，農曆年後為傳統樓市旺季，二手成交量價每較過

年前大幅飆升，然而，裁員消息近日頻頻出現，市場觀望氣氛轉濃，準買家追貨意欲減退，加上筭盤消耗後未及補充，阻礙成交進度，樓市小陽春願景亦因此落空。

廖偉強指出，農曆年後發表經濟數據欠佳，發展商亦同時大幅調整售價促銷一手餘貨，準買家入市畏首畏尾，拖慢應有成交進度外，出價亦不如早前進取，今新春後二手交投較為慢熱，相信隨着市場觀望氣氛逐步淡化，準買家入市意欲料會重新加快，二手業主亦有可能因應市況擴大議價空間，推動買賣促成，下半

月二手交投可望較上半月增加10%。

按屋苑劃分，列入觀察範圍的50個指標屋苑當中，有37個屋苑買賣交投減少，比例高達74%，可見受影響範圍甚廣，7個屋苑成交量跌幅多達50%或以上，包括鯽魚涌康怡花園、柴灣杏花邨、小西灣藍灣半島、紅磡海逸豪園、藍田匯景花園、奧運站柏景灣及大埔中心，跑輸大市，而表現失色相信與用家及投資者未肯高位追價，以及筭盤供應減少的關連至大。

由於二手樓價已在過去數月回升不少，加上租金持續下滑，用家及投資者未敢高追入貨，樓價升勢因此受阻，其中盈翠半島的樓價，便因單位缺乏承接而下跌8.3%，成為上半月樓價跌幅最大的指標屋苑。

天璽2070呎單位售4100萬

新盤減價戰無阻新地（00016）旗下九龍站天璽的強勁氣勢，市場消息指出，項目至今累錄70宗預留個案，而第1座20至80樓A、B室已接近沽清，市場一般估計發展商將於日內加推日鑽璽或月鑽璽的C室或D室應市。而市場昨日再錄一宗大宅門單位預留個案，涉及金額接近4100萬元。為進一步刺激項目銷情，發展商為每名購入天璽的買家送出私人航空會籍一年，價值178萬元。

市場消息稱，昨日獲買家「認頭」的大宅門單位為日鑽璽79樓A室，單位面積2070平方呎，以平均呎價1.98萬元獲買家預留，涉及金額達4098.6萬元。

有代理透露，發展商及各大代理連日來均集中火力催谷天璽，令物業銷情突飛猛進，項目至今已累錄逾70宗預留個案，第1座日鑽璽

及月鑽璽20至80樓A、B室已接近沽清，料發展商於日內推出日鑽璽或月鑽璽的C或D室應市。資料顯示，日、月鑽璽的C室及D室面積分別接近1400平方呎及約1200平方呎，C室及D室單位，兩類單位均為3房連套房間隔，其中C室廳房單向，景觀大致與B室相同，而D室則可享有西海景及昂船洲海景。為進一步刺激項目銷情，發展商更與VistaJet合作，為每名購入天璽的買家送出私人航空會籍，新地代理執行董事雷霆表示，購入特色單位的買家可獲贈5年的會籍，而分層單位的買家，則可獲贈1年會籍，每年會費為178萬元。

另外，市場消息又謂，新世界發展（00017）何文田衛理苑A座，中層意向呎價約1.1萬元，入場費有機會低至1800萬元，今日交代開賣詳情。

四季貨尾藉拆息按揭重推

長實（00001）趁新盤劈價風暴加入戰團，推銷田四季名園湊熱鬧，夥拍渣打銀行引入拆息（HIBOR）按揭計劃，首3年可低至拆息，現時一個月拆息僅0.18厘，其後全期H加0.7厘或P（最優惠利率）減1.65厘，以低者為準。

長實營業經理曹校明表示，長實旗下錦田四季名園，獲渣打銀行引入拆息按揭計劃，首3年低至HIBOR，現時一個月拆息低至0.18厘，其後為HIBOR加0.7%，名額少於10個，發展商不會作任何補貼。

長實高級營業經理袁添鴻表示，四季名園去年十月推售至今，已售逾1700幢洋房，套現近12億元，售價介乎660萬至1000多萬元，該盤尚餘

70多幢洋房待售，最快本周重新推出市場，售價待定。市場消息又謂，系內劈價20%重售撻訂貨的北角CASA880，昨日即沽2貨，分別為36C及38C，1066平方呎，呎價7000及7200元，涉資746萬餘及767萬餘元。

另一方面，泛海執行董事關傑林表示，南灣御園首批12伙經已沽清，平均呎價維持6100元，套現7000萬元，外區佔逾70%，不乏來自九龍區藍籌屋苑的買家，另本區客則佔25%，計劃周四展開第2階段銷售程序，詳情稍後交代。市場消息人士表示，南灣御園周四宣布第2階段銷售大計，預期推出10餘伙，以中層B至D室為主，呎價維持6100元不變。

漆喬畢架山峯租金見新低

二手樓價拾級而下拖累租金狂瀉不止，豪宅市場繼續成為重災區，洋房集中地西貢區，全區租金普遍按年下調30%，區內樓齡最新的洋房項目漆喬，最近錄得一宗大單位租賃成交，月租僅6萬元，創屋苑入伙以來租金新低，較細單位去年月租6.5萬元再低7.7%。同屬傳統豪宅地段的九龍塘，同為區內樓齡最新的畢架山峯亦錄一宗創屋苑租金入伙後新低的租賃成交，平均呎租不足30元。

世紀21奇豐物業區域經理廖振雄表示，漆喬迎林大屋單號屋，面積2883平方呎的，剛以月租6萬元租出，平均呎租20.8元。他表示，同類單位於去年同期市值租金為9萬元。

匡湖居租金下調30%

廖振雄又謂，上述成交創屋苑入伙4年以來租金新低，較去年金融海嘯前一個1908平方呎細洋房6.5萬元的月租更低7.7%。而上述單位

在旺市時，若連裝修出租，最高曾創月租12萬元的紀錄，平均呎租達41.6元。

除了漆喬外，西貢區指標屋苑匡湖居亦於一年內下跌30%，廖振雄表示，單位為5期A段雙號屋，面積1918平方呎，成交租金3.5萬元，平均呎租18.2元。該單位在去年第二季，租金為5萬元，租金下調30%。

另外，美聯高級營業經理黃季麟表示，剛促成一宗畢架山峯租務成交，呎租僅28.9元創入伙以來新低。上述成交單位為1座中層B室，單位面積1935平方呎，月租約為5.6萬元，平均呎租約28.9元，為近年較低之租金。

據了解，租客鍾情上座單位望正南煙花海景，加上近日豪宅租金回落，故租住上址。業主於〇七年十一月以2929萬元購入上址，租金回報約2.3%。

租金跟隨樓價全線受壓，港島區指標屋苑之一的筲箕灣杏花邨，屋苑一個細單位以月租9000元租出，較市價低5%。利嘉閣分行經理黃銳平表示，上述租賃個案涉及杏花邨27座低層05室，望內街景，建築面積579平方呎，月租9000元，呎租15.5元；業主於九六年買入單位，當時成交價280萬元，現將單位放租，租務回報約3.9厘。

黃銳平續稱，近日杏花邨租務成交暢旺，與上月同期比較，租賃宗數升近50%，二月至今暫錄得24宗租務成交，平均成交呎租約16元。現時，杏花邨有約80個盤源放租，業主意向租金約每月每平方呎18元。



漆喬最近錄得一宗大單位租賃成交，月租僅6萬元，創屋苑入伙以來租金新低

證券代碼：000016、200016證券簡稱：深康佳A、深康佳B公告編號：2009-01

康佳集團股份有限公司
第六屆董事局第二十一次會議決議公告

本公司及其董事保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

康佳集團股份有限公司第六屆董事局第二十一次會議，於2009年2月16日（星期一）在深圳華僑城洲際大酒店會議室召開。本會議通知於2009年2月6日以電子郵件、書面及傳真方式送達全體董事和全體監事。會議應到董事7名，實到董事6名，公司董事王曉雯女士因公出差，委託董事蘇征先生代為出席並表決；監事會全體成員和部分公司高管人員列席了會議，會議由董事局主席侯松容先生主持。會議符合《中華人民共和國公司法》和本公司章程的有關規定。會議經過充分討論，審議並通過了以下決議：

一、以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於聘任總裁的議案》。

會議決定公司董事局主席兼CEO侯松容先生不再兼任總裁職務，公司日常經營工作交由一位專職總裁負責。根據董事局提名委員會的提名，經董事局審核，會議同意聘任陳躍華先生為公司總裁（陳躍華先生簡歷附後），任期兩年，其中第一年為試用期。公司董事局主席兼CEO侯松容先生主管公司全面工作，公司總裁陳躍華先生主持公司日常經營工作。

二、以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於高級管理人員換屆的議案》。

鑒於公司高級管理人員的任期已屆滿，根據董事局提名委員會的提議，會議決定續聘楊國彬先生為公司財務總監，續聘程大厚先生、王友來先生、何建軍先生為公司副總裁，任期兩年（簡歷附後）。特此公告。

康佳集團股份有限公司
董事局
二〇〇九年二月十八日

附：陳躍華先生、程大厚先生、楊國彬先生、王友來先生、何建軍先生簡歷

陳躍華，男，漢族，1963年出生，本科學歷，高級工程師。歷任康佳集團技術開發中心設計師、業務經理、開發中心總經理、總裁辦公室總經理，東莞康佳電子有限公司總經理，多媒體事業部副總經理兼開發中心總經理、康佳集團副總裁等職務。

程大厚，副總裁兼黨委副書記。男，漢族，1962年8月生，中共黨員，本科學歷，高級工程師。曾任華僑城物業管理有限公司副總經理、華僑城房地產有限公司客戶服務中心總監、華僑城集團公司人力資源部總監、華僑城新僑實業發展有限公司董事長等職務。

楊國彬，財務總監。男，漢族，1969年出生，本科學歷，註冊會計師。歷任華僑城集團公司財務部副總監等職務。

王友來，副總裁。男，漢族，1961年出生，研究生學歷，工程師。歷任康佳集團品質部業務經理，公司助理總經理等職務。

何建軍，副總裁。男，漢族，1969年出生，本科學歷，經濟師。歷任董事局秘書處副主任，戰略發展部副總監、總監，董事局秘書等職務。

申請會社酒牌啓事 Le Cafe

現特通告：馬偉庭其地址為新界小欖青發里9號達山C2座3字樓B室現向酒牌局申領位於九龍旺角彌敦道570至572號基利商業大廈2字樓202室Le Cafe的會社酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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：2009年2月18日

申請酒牌啓事 源泰餐廳小廚

現特通告：林漢攀其地址為上水清河鄉清澤樓14樓15室，現向酒牌局申領位於新界粉嶺嶺聯和墟和泰街61-63號地下源泰餐廳小廚的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓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樓酒牌局秘書處。

日期：2009年2月18日

輝煌特色戶洽購價3000萬

不利消息陸續浮面，樓價再度下挫，業主免夜長夢多減價甩身，投資者卻人棄我取趁低吸納，恒地（00012）表示，旗下西半山西摩道輝煌豪園特色戶獲北美投資者洽購，涉資約3000萬元，交易尚在磋商當中。

股票簡稱：深國商、深國商B
股票代碼：000056、200056
公告編號：2009-04

深圳市國際企業股份有限公司第五屆董事會
二〇〇九年第一次臨時會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

本公司於二〇〇九年二月十日以專人送達和傳真的方式發出召開第五屆董事會二〇〇九年第一次臨時會議的通知，會議於二〇〇九年二月十六日以通訊方式召開。公司實有董事八人，實際出席會議董事八人。會議程序符合《公司法》及《公司章程》的規定，會議合法有效。

會議審議通過了《關於同意為國商林業發展有限公司擔保的議案》。國商林業公司為我司控股子公司深圳融發投資有限公司的全資子公司。為了促進公司林業項目的發展，董事會同意公司以自有物業「發展中心大廈23層」作為抵押物為深圳市國商林業發展有限公司在中國農業銀行深圳國貿支行申請的小企業簡式流動資金貸款（人民幣陸佰萬元）提供擔保。

會議表決情況：8票贊成、0票棄權、0票反對；

以上議案需提交股東大會審議通過。

公司將根據擔保的後續進展情況按有關規定及時履行信息披露義務。

特此公告。

深圳市國際企業股份有限公司
董事會
2009年2月18日

另邊廂，中原地產海逸豪園（B組）助理分區營業經理王淑儀表示，海逸豪園為例本月迄今暫錄得15宗成交，當中連租約戶成交

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau

全港歷史悠久之偵探社創辦於1976年7月8日
創辦成立本至今已超過30年，辦理案件經驗豐富30餘年
創辦至今每年獲案件約1000宗，近兩年每年案件量已達100%完成

民有假離婚兒分通大攝婚失探正註冊業界知名女居查探影察陳謝派員跟蹤商行家話語錄外察陳謝派員搜查探路往婚婦據查官廳查閱密

自置旺角總社：九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008（天字電話C1出口）

自置北角分社：香港北角康翠園21樓七海商會中心1樓101室
電話：2578 3600（港幣兌美金匯豐大廈對面）

杏花邨中層480萬易手

美聯物業杏花邨分行營業經理李聖智表示，杏花邨47座中層07室，單位面積約779平方呎，望東南全海景，成交價為480萬元，平均呎價約6162元，屬市價。李聖智指出，同類型單位於去年12月的造價僅430萬元，可見該類單位樓價於2個月內反彈12%。

美聯物業青衣城分行（3）營業經理楊少炳表示，盈翠半島1座高層D室，單位面積約983平方呎，望海景，成交價554萬元，平均呎價約5636元，較市場高逾5%，創海嘯後新高。

惠刊廣告請駕臨

健康東街39號科達大廈2座4字樓廣告部

電話：28310500 28310501

傳真：28346631

啓事

本人馮錦翔月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人陳雪梅的骨殖遷出於荃灣墳場重字3號並葬回原處，另加葬馮錦倫之骨灰，現尋該墓地之原申請人吳友文，其最後地址為（1）香港灣仔道224A號；（2）香港灣仔道193號；（3）香港山街11號；（4）香港英皇道846號。如有反對上述申請或得知其下落者，請於二零零九年三月四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。

本人歐惠珍月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人梁煥金的骨殖遷出於荃灣墳場典字51號並葬回原處，另加葬歐帝容之骨灰，現尋該墓地之原申請人曹新，其最後地址為九龍漆咸道240號。如有反對上述申請或得知其下落者，請於二零零九年三月四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。