

失業率急升 新盤劈價 利淡因素湧現

業主求用身醞釀蝕讓潮

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，一衆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樸表示，新春過後，愉景灣業主叫價態度回軟，其中一個特色自相連單位減價8%沽售，涉及單位為愉景灣5期韶山閣高層自相連單位，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。

香港置業荃灣御凱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，現易手帳面虧蝕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37%，與其他單位賺50%以上或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，今月上半港全宗指標屋苑僅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，青衣盈翠半島樓價內跌8.3%最殘。

綜合利嘉閣地產研究部數據，二月上半港全宗50個指標屋苑僅561宗二手買賣，較上月同期減少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，加上筍盤消耗後未及補充，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，出價亦不如此前進取，令新季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，包括鯉魚涌康怡花園、柴灣杏花邨、小西灣藍灣半島、紅磡海逸豪園、田北匯景花園、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，以及筍盤供應減少的關係至大。

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，價値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

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，豪宅市場繼續成爲重災區，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，同爲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爲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



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

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，推錦田四季名園湊熱鬧，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，以低者爲準。

長實營業經理曹皎明表示，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，其後爲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170幢洋房，套現近12億元，售價介乎660萬至1000多萬元，該盤尚餘

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園特色戶獲北美投資者洽購。

涉資約3000萬元。

恒地營業部總經理林達民表示，旗下西半山西摩道輝煌園2100平方呎的特色戶，獲北美投資者出價每呎1.4萬元斟洽，涉資約3000萬元，交易尚在磋商當中。

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，海逸豪園爲例本月迄今暫錄得15宗成交，當中連租約戶成交

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，西貢區指標屋苑匯湖居亦於一年內下跌30%，廖振雄表示，單位爲期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，租金爲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。上述成交單位爲1座中層B室，單位面積1935平方呎，月租約爲5.6萬元，平均呎租約28.9元，爲近年較低之租金。

據了解，租客鍾情上述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寶駕灣杏花邨，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。

佔6宗即40%，較以往比例大幅上升，一名長線投資者見現時銀行息口低，存款貶值，認爲投資物業市場長遠而言除可升值外，即時亦可收取穩定租金回報，遂連環購入2伙

海逸豪園連租約戶，分別16座低層E室及17座低層H室，面積同爲1157平方呎，屬3房連套房間隔，可享全內園景，兩個單位均連環購入後續出售，成交價合共1330萬元，平均呎價爲5748元。

基於16座低層E室月租2.7萬元，而17座低層H室之每月租金爲2.3萬元，故該名

投資者可分別享4.9厘及4.2厘之租金回報

，回報不俗。

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，成交價爲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，較市場高達5%，創海嘯後新高。

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號瀝山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，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署申明理由之反對書，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：林漢攀其地址爲上水清河邨清澤樓14樓15室，現向酒牌局申領位於新界粉嶺聯和墟及泰街61-63號地下源泰餐廳小廚的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署申明理由之反對書，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

股東簡稱：深國商、深國商B 公告編號：2009-04

股東代碼：000056、200056

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《關於同意爲國商林業發展有限公司擔保的議案》。國商林業公司爲我司控股子公司深圳國商投資有限公司的全資子公司。爲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」作爲抵押物爲深圳國商林業發展有限公司在中國農業銀行深圳國資支行申請的小企業流動資金貸貸（人民幣陸佰萬元）提供擔保。

會議決定：批准上述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

股東簡稱：深國商、深國商B 公告編號：2009-04

股東代碼：2381、8008、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2197、2198、2199、2200、2201、2202、2203、2204、2205、2206、2207、2208、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2259、2260、2261、2262、2263、2264、2265、2266、2267、2268、2269、2270、2271、2272、2273、2274、2275、2276、2277、2278、2279、2280、2281、2282、2283、22