

# 本港樓價微調屬健康現象

# 黃志祥：豪宅估值宜保守

## 穩打穩紮

自金管局收緊豪宅按揭，加上政府多番表示關注樓市發展後，近期樓市交投趨淡靜。信和置業（00083）主席黃志祥昨日出席股東會後表示，即使樓市出現約5%的調整亦屬正常，認為現時樓市健康穩固，但未有回應樓市是否出現泡沫。至於集團於內地的發展，他表示，內地地價仍然高企，集團將審慎買地。

置旗下烏溪沙上蓋銀湖·天峰的電視廣告被指誤導，執行董事余惠偉表示，電視廣告屬創作，但集團正與廣告有關單位密切聯絡及了解。對於政府要求發展商於售樓書首部分列明基本資料，黃志祥對此表示支持。

## The Hermitage 將應市

同時，對於政府是否應該恢復定期賣地及復建居屋，他並無正面回應，僅稱支持地產建設商會早前所指應降低勾地門檻，認為應彈性及合理地處理有關降低門檻的問題。至於復建居屋，他笑指立法會議員已向政府提出很好的建議。

美國聯儲局宣布維持利率不變，他認為低息環境將維持一段時間，對本港樓市有利。近期銀行對豪宅估值不足，他表示贊同，指銀行對豪宅估值採取保守態度，相信這有助市場健康發展。他又不認為發展商只推售大面積單位，並表明集團亦有推售中細型單位。

## 集團審慎內地購地皮

被問及今年集團的銷售目標，執行董事兼財務總裁鄧永鏞透露，將於未來12個月推售西九龍The Hermitage，總共約900多個單位。他續稱，有關項目向未有售樓紙，集團會視

市場情況逐步推出。內地發展方面，集團於二〇〇七年過後一直沒有於內地購入土地。黃志祥表示，〇七年後集團一直沒有再於內地購入土地，是因為內地地價一直上升，加上內地政府推出貨幣寬鬆政策，今年首8月內地新貸款達7萬億元人民幣，樓價及地價大幅上升，故集團對於內地買地十分審慎，但仍會以發展大城市為主。翻查資料，信置年中指出，集團土地儲備充裕，未來數年可發展的物業總樓面多達500萬平方呎，其中7個重點發展項目部署未來陸續登場，包括西九龍兩個重頭戲海庭道The Hermitage，以及鄰近九龍站的海宏道、欣翔道及友翔道交界項目，Hermitage靈感取材自俄羅斯的聖彼得堡皇宮，是全歐洲擁有最多珍貴藏品的皇宮。Hermitage目前正申請預售樓花同意書，照進度有機會先亮相，項目建有6座提供852伙，銳意打造西九新地標。

黃志祥認為低息環境將維持一段時間，此舉有利本港樓市發展



## 二手公屋交投價量同急挫

樓市吹淡風，二手交投明顯放緩，拖累易上車而又不少炒家的二手公屋買賣同樣轉靜，根據土地註冊處資料顯示，十月份全港僅錄13宗公屋二手買賣登記，涉及總值約939萬元，較九月份分別急挫68%及73%，分別創近34個月及32個月新低外，跌幅遠遠較同期二手大市交投為多。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，按個別屋邨作分析，儘管公屋二手購買力顯著減少，但個別屋邨單位仍受用家追捧。事實上，屯門良景邨上月便錄得5宗買賣登記，打破屋邨九月份「零成交」困局外，並成為上月交投最活躍的公屋屋邨。此外，粉嶺華明邨則錄得3宗買賣登記，排名第二。周滿傑指出，由於市場氣氛已經減退，加

市場憂心政府將干預樓市，在預期樓價回落的情況下，準買家將繼續持觀望態度，放緩入市，估計買賣成交將會在短期內進一步滑落，每月登記量應會在10至15宗之間徘徊。另邊廂，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，十月份共錄得4宗逾百萬元的二手公屋買賣登記，其中沙田顯徑邨顯慶樓20樓5室一單位，以145萬元售出，買賣金額創今年第四高，黃大仙東頭邨振東樓26樓一個單位，成交價錄140萬元，創今年高價二手公屋買賣的第六位，黃大仙東頭邨逸東樓7樓一個單位及沙田恆安邨恆山樓22樓一個單位，涉及金額分別錄136.38萬元及116萬元，自二〇〇九年九月份有記錄以來，歷年達100萬元的二手公屋買賣登記已累積至152宗，今年佔59宗。

# 比墅3期首批門檻1400萬



南豐彩市建局的皇后大道東住宅獲准預售。圖為設計圖片

恒地（00012）早前預告年底前尚有4個全新項目排除出籠，繼西半山天匯後，大埔比華利山別墅3期短期內出擊，市場消息指首批先推10伙，呎價5380元起，最低消費1400萬元。繼天匯後，恒地另一個豪宅接棒登場，大埔比華利山別墅3期即將亮相，昨日率先與代理進行誓師，為樓盤打氣，市場消息指出，該盤首批先推10伙，面積約2600至2700平方呎，呎價約5380元起，入場費約1400萬元，為招徠捧場客，首10名買家可獲贈蓋章費。比華利山別墅3期提供163伙。

另外，地政總署資料顯示，上月僅批出一份住宅預售樓花同意書，為南豐彩市建局合作的灣仔皇后大道東重建項目，建有96伙住宅，另同月待批售樓項目涉及17個，單位總數9869伙。市建局與南豐合作的灣仔皇后大道東235至245號，上月獲地政總署批出樓紙，總共96伙住宅連4700平方呎商用物業項目。參考同區尚翹峰、YORK PLACE以及嘉善軒等目前每呎造價，約介乎逾6000元至1.2萬元不等。此外，同月待批售樓項目共17個涉及9869伙。

## 美孚高層減價10%即獲承接

樓市持續偏淡，業主趕出賃唯有割價求售，減價成交陸續蔓延至多個屋苑，炒家眾多的荔枝角美孚新邨自不能幸免，讓價空間擴大至5%至10%之餘，一名業主減價10%沽出單位。中原地產美孚四期高級分行經理邱少明表示，區內交投放緩，樓價走勢未知去向，大部分區內業主均願意調整單位售價，讓價空間約5至10%，一名業主減價10%即獲買家承接，單位為美孚新邨4期百老匯街93號高層C室，面積956平方呎，3房連套房間隔，開揚內園景，以408萬元易手，呎價4268元。業主原本叫價468萬元，買家還價後，業主最終減60萬元將單位沽出，唯減價後仍獲利192萬元離場，單位升值88.9%。至於港島區方面，中原地產太古城首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城叫價普遍回軟，現時苑苑每呎平均叫價回落至7800元水平

，業主提供讓價空間亦擴闊至3至6%，反令本月交投略為加快，首5天錄約15宗成交，每呎平均造價7509元，最新成交單位包括太古城碧濠閣中層B室，單位面積1137平方呎，成交價為975萬元，呎造8575元，屬近期筭價成交，原業主持貨11年見近期樓價上揚，欲趁機沽出單位，於十月底放盤價為1050萬元，不料單位未沽出，市場卻傳出樓價調整消息，業主只好調低叫價至1020萬元，於本月初單位終獲買家洽購，讓價後再減45萬元，累減75萬元，降價幅度約7%，雖然業主減價沽貨，但賬面仍獲利180萬元離場。美聯物業屯門豐登分行高級營業經理何啟邦表示，海翠花園3座中層A室，單位面積約734平方呎，望海景及樓景，成交價184萬元，呎價約2506元，業主原以190萬元放售，惟最終決定減價。



美孚新邨讓價空間擴至5%至10%

## 銀湖內園低層呎租約15元

香港置業銀湖天峰分行營業經理阮振興表示，銀湖·天峰1座低層G室，面積約697平方呎，2房間隔，座向東南，享內園景，每月租金為10600元，平均呎租約15元，相比現時平均呎租約16元水平略低。租客為同區夫婦，因有感今年樓價升勢過急，遂決定「棄買轉租」，因鍾情上述新晉屋苑的景觀及其會所設施齊備，因此拍板承租。

## 新港城中層短炒微賺8萬

利嘉閣地產王牌屋苑馬鞍山中心分行高級經理楊震霆表示，新港城錄得一宗短炒獲利成交，一名投資者沽出於3個月前購入的兩房單位，帳面獲利8萬元離場，成交涉及新港城R座中層07室，建築面積449平方呎，成交價189萬元，折合每呎售價4209元，原業主在今年七月才以181萬元購入上址。

## 中原料低息至明年第三季

美國聯儲局落實維持息口不變，本港主要銀行匯豐亦跟隨維持現利率，中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，美息短期內難以調頭回升，目前超低息利率水平相信會維持至明年第三季，而且今年第四季樓價預計將輕微調整3至5%，有助降低供樓負擔水平。

有見跡象，導致準買家入市意欲轉淡，交投已見減少，相信樓價將因此作出調整，估計第四季樓價將輕微回落3至5%，這將有助降低供樓負擔水平。以現時樓價、私宅家庭月入中位數24000元，購買面積600平方呎單位，現時息率2.1厘及承造20年、六成按揭計算，供樓負擔水平39.2%，假設樓價回落5%後，供樓負擔可降至37.3%。

## 樓價回落有助降減供款

王美鳳解釋，美國經濟活動雖持續回升，但仍然疲弱，尤其推動實體經濟的就業市場尚未恢復，失業率高企、工資增長放緩及個人信貸仍緊縮，故美國已表明需維持寬鬆貨幣政策，零利率水平仍會維持一段時間。預計美國最快在明年次季才有機會進行首次加息，加息初期亦只為調節過低利率，幅度輕微且步伐溫和，以免掉頭打擊經濟。由於本港市場資金充裕，即使日後美國加息，本港銀行有機會於初期有條件不跟隨，預料目前低息環境及利率水平可維持平穩至明年第三季。

## 銀行體系結餘近2500億

金管局自九月份勸諭銀行勿提供過低按息後，市場上銀行提供的P按息率已由最低2厘（P減3.25厘），略為調升至2.1厘（P減3.15厘），按揭戰明顯暫告一段落。王美鳳相信，雖然近日銀行體系結餘再次接近2500億元高水平，反映市場游資氾濫，但銀行暫不會輕易調頭降低按息，原因是金管局於上月再次要求銀行在釐定按息時，不應以目前資金氾濫的暫時性現象而批出過低利率，並表明會向銀行進行利率風險審查。不過，目前H按息率及P按息率僅分別徘徊於0.8厘及2.1厘的水平，仍屬歷史性最低水平；由於整體利率走勢保持平穩，相信本港會繼續受惠於目前超低息環境。

## 朗豪坊斥千萬引入達洋貓

繼聖誕節過後，各大商場開始為傳統零售旺季——聖誕節進行推廣，冠君產業信託（02778）旗下旺角朗豪坊，將斥資1000萬元，與日本繪本池田晶子合作，以其創作的WACHIFIELD主角達洋貓作為聖誕裝飾藍本，預期今年聖誕節營業額將按年升10%。鷹君事務管理（冠君）總經理梁惠敏表示，今年的聖誕推廣策略，以WACHIFIELD繪本中的動物角色及場景雕塑為主，有別於

過往以主題裝置為主。預期朗豪坊今年聖誕節營業額將較去年同期上升10%，人流可達35萬至40萬人次，按年增加約5%，〇九年全年營業額可望升幅8%。租務方面，梁惠敏表示，目前朗豪坊店舖出租率已達100%，續租租金上升10%，為靈活運用空間，商場開闢短期租約限定店（pop-up store），租約由1至3個月不等，呎租介乎250元至760元，整個商場共有1500平方呎短租店面積。

### 申請酒牌啓事

#### Smiley's Bar & Grill

現特通告：楊潔雲其地址為香港北角雲景道38號雲景台2樓F室現向酒牌局申領位於香港中環嘉咸街49號地下C舖Smiley's Bar & Grill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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號警政司市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2009年11月6日

卓光孝董事

梁惠敏表示，朗豪坊店舖續租租金上升10%

證券代碼：00029、200029 證券簡稱：深深房A、深深房B 公告編號：2009-037

### 深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司 2009年第四次臨時股東大會決議公告

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

**一、重要提示**

本次股東大會期間沒有增加、否決或變更提案。

**二、會議召開情況**

(一) 召開時間：2009年11月5日（星期四）上午9:30

(二) 召開地點：深圳市人民南路深深房廣場48樓會議室

(三) 召開方式：現場投票

(四) 召集人：公司董事會

(五) 主持人：董事長周建國先生

(六) 會議的召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》及本公司《章程》的有關規定。

**三、會議的出席情況：**

1、出席的總體情況：出席股東（代理人）共3人，代表股份646,675,062股，佔公司有表決權總股份的63.92%。

2、A股股東出席情況：A股股東（代理人）共1人，代表股份646,643,562股，佔公司A股股東有表決權股份的72.52%。

3、B股股東出席情況：B股股東（代理人）共2人，代表股份31,500股，佔公司B股股東有表決權股份的0.03%。

4、其他人員出席情況：公司董事、監事、高級管理人員、公司聘請的見證律師等。

**四、提案審議和表決情況**

(一) 審議並通過了《關於免責郭宏壯先生公司董事職務的議案》。表決情況如下：

表決情況	代表股數	同意	同意比例	反對	棄權
與會全體股東	646,675,062	646,675,062	100%	0	0
與會A股股東	646,643,562	646,643,562	100%	0	0
與會B股股東	31,500	31,500	100%	0	0

(二) 審議並通過了《關於增補陳茂政先生為公司董事的議案》。表決情況如下：

表決情況	代表股數	同意	同意比例	反對	棄權
與會全體股東	646,675,062	646,675,062	100%	0	0
與會A股股東	646,643,562	646,643,562	100%	0	0
與會B股股東	31,500	31,500	100%	0	0

**五、律師出具的法律意見**

1、律師事務所名稱：廣東信達律師事務所

2、律師姓名：李征

3、結論性意見：廣東信達律師事務所認為本次股東大會的召集、召開程序符合有關法律、法規、規章和公司章程的規定，出席股東大會的人員資格合法有效，表決程序、表決結果合法有效。

特此公告。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司 董事會 2009年11月5日

### 公司條例 (第32章) 關於

星意娛樂有限公司  
展翹興業有限公司  
金佳輝有限公司  
紅海寶有限公司  
科昌有限公司  
東一概念有限公司  
永明(亞洲)有限公司  
(以上皆在債權人自動清盤中)

#### 債權人會議的通知

根據香港公司條例第241條，上述公司的債權人會議將於2009年11月14日於下述時間在香港上環干諾道中200號信德中心西座3712室召開，屆時將根據公司條例第241、242、243和244條委任清盤人及考慮其他有關於以上公司進行自動清盤的事宜。

公司名稱 (以下皆在債權人自動清盤中) 時間

星意娛樂有限公司	9:15a.m.
展翹興業有限公司	10:00a.m.
金佳輝有限公司	10:45a.m.
紅海寶有限公司	11:30a.m.
科昌有限公司	12:15p.m.
東一概念有限公司	1:00p.m.
永明(亞洲)有限公司	1:45p.m.

債權人可親自或委任代表出席。有權出席上述會議的債權人有權委任一位代表代其出席會議並代為表決。

將在上述會議上使用的委任書必須於會議舉行前24小時遞交到香港上環干諾道中200號信德中心西座3712室。

日期：2009年11月6日

卓光孝董事