

將軍澳掀劈價 5-8%

樓市走勢逆轉，將軍澳隨即變成劈價「重災區」，據代理透露，一向樓價低水的怡心園，亦要劈價求售，屋苑一個單位剛以268萬元易手，低市價8%；將軍澳中心2房造價亦跌穿300萬元，以295萬元沽出，低市價5%。



▲怡心園一個3房單位剛以268萬元賣出，較市價低8%

美聯物業營業經理劉浩勳謂，將軍澳怡心園2座中層E室，781方呎，屬3房設計，原價290萬元，最終減價7.5%以268萬元賣出，獲長線收租客承接，呎價3431元，較市價低8%。

將軍澳中心2房造價亦跌破300萬元。美聯物業助理區域經理馬立成表示，將軍澳中心剛錄本月首宗成交，單位為8座中層F室，面積546方呎，上車客以295萬元購入，呎價5403元，較市價低約5%，同類單位以往造價普遍逾300萬元。

區內因怡心園亦錄劈價個案。香港置業助理區域經理黃一堂說，茵怡花園6座頂層單位，面積633方呎，2房間隔，享山景，因原業主肯減價5%，遂獲用家以254.5萬元承接，呎價約4021元。原業主今年3月以199萬元購入，帳面獲利約55.5萬元，物業升值約28%。

市況淡靜，西半山豪宅亦不能倖免。香港置業營業經理黃傑康說，干德道慧豪閣1座中低層D室，面積586方呎，2房設計，望開揚景，原業主減價22萬以628萬元沽貨，呎價10717元，買家購入作換樓之用。原業主於97年8月以580萬元購入上址，帳面獲利約48萬元。

利嘉閣地產分行經理池俊傑謂，新入伙的烏溪沙銀湖，天峰亦錄減價個案，單位為7座高層B室，999方呎，原業主減價4%以668萬元沽貨，呎價6687元，賣方去年6月一手購入價585萬元計算，帳面賺83萬元。

德輔道西9號兩層樓面標售

政府出招壓抑住宅炒風，市場憧憬資金轉投商舖物業，有業主遂伺機將物業放售。美聯商業助理營業董事麥世強表示，該行獲業主委託放售上環德輔道西9號25至26樓上層連1個車位，每層樓面面積7192方呎，合共樓面約14384平方呎，可以交吉形式成交，截標日期為1月5日，物業的市場參考價約8000元。

上址業主同時提供售後租回形式供買家選擇，根據現時租金每平方呎約22元計算，租金回報逾3厘。據了解，物業位處極高層，單位內配備裝修，間隔方正實用，投資及自用皆宜。

麥世強說，同區干諾道西118號每方呎叫價9000餘元，另外區內同級數全海景商廈新銀大廈早前高層單位成交呎價曾造至約1.3萬元，毗鄰的海外信託銀行大廈高層全層成交，呎價亦造至8600元，所以有關放盤單位的市場參考價約8000元。

「一人一信」蒐集大眾意見轉交政府

美聯：遏炒風勿殃及池魚

傳情達意

政府辣招打壓炒風後，樓市交投應聲下挫，地產代理紛紛群起炮轟，指出新措施殃及池魚，繼早前有業界提議發動大遊行上街表達意見後，美聯集團（01200）手法相對較溫和，發動「一人一信」計劃，呼籲市民就新措施通過電郵表達意見，由該集團收集後再向政府轉達。

美

聯集團高級執行董事黃錦康謂，政府打擊炒家是正確做法，惟必須顧及用家的利益，避免殃及池魚，並認為政府今次出招缺乏足夠諮詢，新措施太過急進及頻密，削弱了用家對樓市的信心，故此呼籲政府諮詢工作應當更完善。

新措施削弱用家信心

他表示，現時地產代理的生存環境已受影響，值得社會關注與同情，惟不鼓勵地產代理上街遊行抗議，希望能夠以溫和方式表達意見，集團將會推出「一人一信」方式，收集大眾對新措施的意見後，再向政府轉達，在適當時候將與政府部門溝通。

集團暫未有裁員計劃

對於早前有地產代理指出，政府出

招可能導致1000間地產代理分店結業，令1萬名代理失業，他認為現階段評估是言之過早。

雖然政府出招令樓市交投暴跌，但該集團強調未有裁員計劃。黃錦康謂，雖然物業成交萎縮，但集團現時未有裁員或減薪的計劃，他強調公司運作仍未受影響，估計未來最少1個月也不會有變動，花紅亦會按照每年的機制計算。

據美聯物業研究部數字，本港地產代理佣金收入，由2001年以來節節上升，今年美聯物業個別表現優秀的營業員，月入更高達25萬元，惟隨着樓市逆轉，準買家陸續擱置入市計劃，全港逾3萬名持牌地產代理將面對嚴峻挑戰。

據美聯前線分行進行問卷調查顯示，在202名有意買樓的受訪者中，佔超過70%為用家，該批用家佔達70%表示受到政策影響，所以暫時擱置了買樓計



▲左起：劉嘉輝、黃錦康及劉國圓預計，明年樓市成交量將下跌

劃，僅30%用家表示會照原計劃置業。有關調查結果反映，政府新一輪遏炒風措施確實打亂不少用家的入市計劃。

明年成交料回落26.5%

同時，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府干預樓市帶來不穩定，預計明年樓市走勢較為波動，但狹息口低企因素，維持明年樓價升11%的預測，然

而全年物業成交量將較今年回落26.5%，總成交金額則下跌35.6%。當中，一手住宅註冊量將下跌15.4%至1.1萬宗，金額770億元；二手住宅註冊量則跌近27%至9萬宗，金額回落至2700億元。

另外經按揭按揭首席經濟分析師劉國圓預計，明年新取用按揭貸款額將按年下跌37.5%至2010億元，為2006年以來首次下跌。

維港灣租金急跌逾12%

市況急轉角，炒家業主變陣售轉租，致租盤大量湧現推低租金，奧運站維港灣673方呎內園戶，月租僅1.6萬元，呎租23.8元較市價租金低逾12.5%；沙田第一城租盤急增30%下，租金跌約10%。

香港置業奧運站維港灣分行高級營業經理戴學文表示，換樓客沽出單位見市況不妙，遂轉買為租，以「筍價」1.6萬元租得維港灣1座中層E室673方呎單位，呎租23.8元，較同類型單位市價租金低約12.5%。

11月份維港灣共錄得約22宗租務成交，當中逾40%屬政府出招後簽約，現時屋苑平均呎租約25.5元。此外，部分業主有見市況放緩，將單位轉售為租，因此區內租盤數量趨增。現時維港灣約有42個租盤，而3

房或以上單位居多。

香港置業沙田第一城分行營業經理李文彪表示，早前備受短線投資客歡迎的沙田第一城，自政府「辣招」出招後，不少業主決定轉售為租，導致沙田第一城租盤湧現，增幅約30%，租盤增加租金自然回落，最新租務呎租介乎17.4至18.2元，與旺市時呎租20元，有超過10%差幅，租金明顯趨理性化。

最新租賃個案為19座中層A室562方呎3房，業主開價1.15萬元，幾經議價後落實以9800元拍板承租，呎租約17.4元。另一宗租務為46座高層B室395方呎2房，望山景，業主原開價7900元，租客成功還價，月租7200元，呎租約18.2元，租客為本區用家，剛售出

物業不久，對現時入市持審慎及觀望態度，因此暫時棄買轉租。

李文彪指出，雖然市況轉淡，區內並未出現減價潮，只有約20%業主願意提供約3至5%的議價空間，其他業主開價較以往理性，但普遍仍不願讓步降價。

至於炒家較少租盤沒有急增的屋苑，仍錄得靚租成交，美聯物業深灣軒分行營業經理梁永新表示，深灣軒於上月錄得約8宗租務成交，呎租約為23元水平，該屋苑新近1座中層H室649方呎，望海洋公園全海景，以約1.5萬元月租獲承接，折合呎租約為23.1元。現時市場上仍有部分向避風塘海灣的單位放租，細單位月租由1.3萬元起，呎租約20元水平。

www.loongwah.com
LEXUS 雷克薩斯

Feels Like IS

感覺就像 IS

IS250

全新IS250/IS250C聯袂登場，并肩馳騁

這是一種前所未有的激情感受，這是來自全新LEXUS雷克薩斯IS250/IS250C的動感體驗。全新缸內直噴V6發動機與空氣動力學流線車身設計珠聯璧合，感覺如激流奔涌，氣勢無窮；LEXUS G-BOOK雷克薩斯智能副駕駛力相助，感覺如智者相伴一路無憂；更配備VDIM車輛動態綜合管理系統，感覺如運籌帷幄掌控全局。這種難以言表的非凡感受，就像駕馭IS250/IS250C激情馳騁。

4年/10萬公里免費保養

龍華汽車 旗下雷克薩斯店

龍華汽車有限公司
香港九龍旺角太平道1-1A地下
電話：+852-2712 9111
傳真：+852-2761 0084
網址：www.loongwah.com

深圳龍華雷克薩斯（南山店）
深圳市南山區深雲路龍強廠區（媽香路轉深雲路500米）
電話：+86-755-8626 9666
傳真：+86-755-8627 5100
網址：www.szlexus.com

寧波龍華雷克薩斯
浙江省寧波市江北區江北大道288號
電話：+86-574-8306 8888
傳真：+86-574-8306 3988
網址：www.lexus-nb.com

惠州龍華雷克薩斯
惠州市水口鎮水口大道55號
電話：+86-752-7777 888
傳真：+86-752-7836 810
網址：www.hz-lexus.com

順德龍華雷克薩斯
佛山市順德區北滘鎮佛碧路1號
電話：+86-757-2639 8888
傳真：+86-757-2360 5559
網址：www.sd-lexus.com