

呎價僅8254元 造價跌至520萬 嘉湖大三房較高位呎價一球

二手最新矚目呎價成交

成交單位	成交價	實用呎價	備註
天水圍嘉湖山莊景湖居14座低層B室	520.0萬元	8254元	比同類低層戶六月造價下跌15%
天水圍嘉湖山莊翠湖居1座低層E室	428.0萬元	9554元	比同類低層戶六月造價下挫17%
荃灣麗城花園三期1座中層E室	860.0萬元	11813元	比樓上單位七月造價回落15%
長沙灣泓景臺2座高層D室	805.0萬元	17091元	比同類單位兩個月前造價回落10%
青衣長安邨安濤樓低層04室	180.8萬元 (未補價)	5181元	屋苑2016年12月以後新低價
將軍澳慧安園4座中層C室	653.0萬元	13008元	比同類高層單位八月造價下跌9.3%
大圍名城一期2座極高層SB室	1150.0萬元	14650元	較同類單位六月造價下跌24%

大公報記者林惠芳製表

二手樓價跌勢加劇，上半年瘋升的天水圍嘉湖山莊，如今造價低處未算低，繼日前兩房戶跌至418萬元破底價後；大三房戶也回落至520萬元水平，比高位呎價近百萬元，呎價僅8254元創屋苑今年一月後新低。業界認為，隨着大單位跌價，屋苑兩房戶開始下探400萬元心理關口。

大公報記者 林惠芳

消息指出，景湖居14座低層B室，實用面積630方呎，屬三房套間隔，原業主於本月11日放售，當時叫價698萬元，由於叫價被視為進取，原業主又看淡後市心急沽貨，其間不斷劈價求售，昨天叫價降至550萬元已屬吸引，惟短短兩小時內仍被錫價30萬元、僅以520萬元易手，呎價8254元，樓價僅次於樂湖居三座極低層三房戶於年初造出的500萬元、每呎7825元價位，今次料屬屋苑大三房戶型一月後新低價。

麗城海景三房860萬易手

翻查紀錄，嘉湖山莊上同類成交於本月七日錄得，為樂湖居11座低層A室，實用面積639方呎，成交價538萬元，呎售8419元，前後相隔十多天，今次呎價較之再平2%。

值得留意，景湖居八座極低層A室，實用面積638方呎，今年六月造價617萬元，呎價9671元，相比之下，今次成交單位樓層較高，呎價卻實平14.7%。而屋苑大三房最貴造價於十月份出現，為翠湖居三座高層A室，實用面積636方呎，售738萬元，為屋苑最貴分層樓王。

除三房外，嘉湖山莊兩房綠線低價，繼殘裝兩房戶日前以418萬元易手後，屋苑翠湖居一座低層E室，實用448方呎，兩房間隔，望內街景，剛以428萬

元沽出，呎價9554元，比同類低層戶六月造價515萬元下調87萬元或17%。中原副區域營業經理文家輝表示，今次成交單位的買家為外區上車客，約半年前已開始睇樓，惟樓價愈睇愈貴，所以擱置入市，近日見業主減價，所以趁低吸納。業內人士指，嘉湖山莊過去一個月樓價跌勢明顯轉急，不斷失守支持位，預料兩房戶將會下探400萬元心理關口。

樓王亦難獨善其身。荃灣麗城花園海景樓王造價創近一年新低。中原高級分區營業經理呂宗霖表示，成交是麗城花園三期一座中層E室，實用面積728方呎，三房套間隔，向東南，享全海景，剛以860萬元成交，呎價11813元，造價回落至一年前水平。呂指出，麗城花園三期一座中層H室，較今次成交單位高一層，今年七月份以1010萬元沽出，創屋苑歷史新高價，隨市況回落，樓價現回落150萬元或15%。

安濤樓未補地價180萬沽

二手公屋不停破底，消息指出，青衣長安邨安濤樓低層04室，實用面積349方呎，獲買家以180.8萬元綠表（未補地價）承接，屬屋苑2016年12月以後新低價，呎價約5181元。翻查房委會紀錄，今年四月份，屋苑一伙中層同呎戶以219.5萬元綠表沽出，前後半年左右，現同類單位造價回落18%。



▲長沙灣泓景臺有投資者沽貨減持 大公報攝



▼天水圍嘉湖山莊大三房戶險守500萬元 資料圖片

萊坊：明年樓價跌一成

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓掀劈價風潮，不少單位造價較數月前急挫最少兩成。展望明年市道，萊坊預料，未來12至18個月樓價持續調整，明年樓價跌幅約10%，若經濟環境進一步轉壞，調整幅度或更深。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，受貿易戰及股市波動持續拖累，本港樓市正進入12至18個月的調整期，估計明年跌幅約10%，超級豪宅跌最多5%，明年樓價走勢或呈先跌後平穩。調整期內，「負資產」個案或重現，尤其之前癩價成交的二手居屋、納米私樓或採用高成數按揭入市的業主。一旦經濟情況進一步轉差，不排除調整幅度或更深，但不會出現1997年般的懸崖式下調。

樓價下跌、供應量增多、加息及空置稅等因素，亦會導致發展商投地傾向保守，出價不會過分進取。另外，合組財團買地也會是新趨勢，因此預料未來12個月地價將會向下調整5%



▲左起：紀言迅、劉柏汶、林浩文、羅啓道、李敏賢及麥海倫分析香港地產市場走向

泓景臺兩房劈145萬 兩月挫10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：見樓價急劇回落，內地投資者看淡後市劈價沽樓。長沙灣泓景臺一伙兩房海景戶，劈價145萬以805萬元沽出，比同類兩個月前造價回落10%。

代理透露，長沙灣泓景臺二座高層D室，實用面積471方呎，屬屋苑的優質兩房海景戶型，原業主今年八月以950萬元放盤，累計減價145萬元終以805萬元沽出，實用呎價17091元，較同類單位兩個月前造價回落近10%。

消息指出，原業主為內地一組投資客，持貨八年帳面賺450萬元離場，此內地資金於高峰期曾經持有長沙灣

至10%。

豪宅方面，萊坊高級董事及住宅物業代理部主管李敏賢指，超級豪宅是一個獨特的市場，受外來衝擊的影響較少，加上現有和新供應有限，交投量亦相對少，因此買家依然認為超級豪宅是寶貴的投資資產，料明年此類物業樓價最多下跌5%。

此外，萊坊香港區商業部高級董事劉柏汶認為，股市已反映全球經濟的不確定性，企業正在減慢擴充計劃，不願支付高昂昂貴的寫字樓租金，尤其是中環的租戶。展望未來，預期在經濟情況不利的情况下，明年港島區的寫字樓租金將下跌約1至4%。

受中美貿易戰和其他外來因素影響，萊坊高級董事及商舖部主管麥海倫預計，明年優質舖舖租金將下跌5%，踏入2018年年底，香港零售銷售升幅收窄，零售商取態再次轉為謹慎，雖然購物商場的租金將持續上升，但增長步伐放緩。



▲怡東酒店獲批出新重建方案，增四層至三十層高，可建樓面維持約六十八點四萬方呎 大公報攝

怡東酒店重建 准多建4層至30層高

【大公報訊】記者林志光報道：由於發展商贏得官司，迫令城規會放寬銅鑼灣土地的高度限制，而決定重建為商廈的區內怡東酒店，業主文華東方遂獲屋宇署批出新重建方案，地上樓層由之前26層，增四層至30層高，可建樓面維持約68.4萬方呎。

恒樂苑獲准建九幢獨立屋

城規會約於八年前，將包括銅鑼灣在內的多區土地，施加高度限制，意在於銅鑼灣持有不少土地及物業的希慎（00014）及文華東方等發展商不滿，尋求司法覆核，並挑戰成功獲判勝訴，城規會亦於今年初正式修訂區內部分土地高度。其中文華東方所持的怡東酒店，原先的高限為主水平基準之上110米，文華並依此，於2015年獲屋宇署批出一份商廈重建的建築圖則，為在四層地庫之上，建一幢26層高商廈。然城規會今年初修訂中，將該酒店地的高度提升至135米，文華遂向屋宇署修訂該廈的重建設計，在重建樓面不變下，獲屋宇署批一份新圖則，在三層地庫之上，建一幢30層高商廈，而該公司早前已曾表示，整個重建項目總投資約50億元，歷時六年完成。

除上述商業項目批則外，屋宇署於九月份共批出七份住宅及商住發展的建築圖則，包括其士集團（00025）今年初斥資四億元購入的沙田九肚山恒樂苑五號恒樂苑，現獲准建九幢兩層高獨立屋，可建樓面超過2.87萬方呎；另由內地房企嘉年華集團（00996）於前年斥13億元購入的港島南區壽山村道16號A至D地盤，現獲批建一幢三層高分層住宅，可建樓面約1.21多萬方呎。

首三季私宅動工量減39%

此外，據利嘉閣研究部統計，今年首三季發展商通知屋宇署動工的私人住宅項目約25個，涉及單位量只有9759伙，較去年同期逾1.6萬伙，劇減約39%，為四年同期新低。另屋宇署於九月份批出六個私人住宅項目的入伙紙，包括新世界（00017）的北角繼園街柏蔚山、新地（00016）的東半山司徒拔道18號第一期、和百利保的沙田九肚山項目等，共涉及1095個單位。

凱滙售樓紙料快到手

【大公報訊】信置（00083）近兩年來的重頭大盤觀塘凱滙，信置營業部聯席董事田兆源預計，極短期內便可取得該盤的樓花預售書，之後便即派樓書及開放共七個的示範單位予公眾參觀，年底前必可推出發售。

有別於現時流行的開放式廚房設計，田直言，該盤大部分單位均是傳統廚房設計，故更講究內裏提供的各項設備，其中廚櫃方面，便引進已超過五十年歷史的意大利高級廚櫃品牌Aran Cucine。

凱滙是市建局旗下觀塘市中心重建項目的第二期及三期，發展權由信置夥華人置業（00127）投得。該盤分兩期發展，分別提供1025伙及974伙。首期的逾千伙單位中，主要是實用面積約490至670方呎的兩房，及717至880方呎的三房單位為主，共佔比例約84%，另有一房及四房等。

Twelve Peaks一號屋呎價逾14萬創新高

【大公報訊】記者林志光報道：新地（00016）最近雖無大盤促銷，但昨日單日便售出七個豪宅單位，套現超過9.6億元，其中山頂加列山道12號Twelve Peaks的一號屋，成交呎價約14.3萬元，為該盤新高。

Twelve Peaks的一號屋，實用面積達4661方呎，附有4478方呎花園、813方呎天台、273方呎平台及917方呎車房，早前以

「四小龍」超過30個單位，近年積極減持套現，現於區內持有的單位減至約三伙，全部屬於碧海藍天單位。此外，代理透露，大圍名城有業主看淡後市，連環劈價沽貨求套現，為名城一期二座極高層SB室，實用面積785方呎，採三房間隔，叫價1480萬元，近日減至1150萬元沽出，呎價僅14650元，造價重返去年八月水平，比銀行估值低最多20%，並較同類單位今年六月最高造價下跌24%。代理稱，該業主看淡後市，現居住的大埔滙濠山獨立屋，實用面積近2800方呎，現以6000萬元求售，意向呎價僅22083元。

但依新地於2014年所發出Twelve Peaks的價單顯示，一號屋的定價達8.191億元，

即使減去折扣優惠，折實價仍超過七億元，現成交價只6.66億元。該盤共有12幢獨立屋，由2014年開售至今，只售出八幢，已套現超過41.44億元。另新地昨日亦以招標方式，售出何文田天鑄第八座六伙分層住宅單位，套現超過2.96億元；該六伙單位的成交價由2930萬至7005.92萬元，呎價由3萬至4.44多萬元不等。

此外，華懋亦以招標方式，售出屯門青山公路坳背20B號單位，實用面積2327方呎，成交價3900萬元，呎價約1.67萬元，該盤2015年底至今只售出15伙，套現約5億元。華懋西貢清水灣獨立屋項，亦於九月份獲批入伙紙，發展商目前已於網頁上載其樓書資料，短期內招標出售。

至於碧桂園在港首個發售的樓盤馬鞍山泓碧，自上周五公布首批110伙單位售價後，至今暫錄逾200票。中原按揭經紀董事總經理王美鳳稱，會夥金融機構為該盤買家提供全期最優惠利率（P，現為5.375厘）減3.05厘的全期按揭息，或可選用全期低至H加1.24厘，另又可享2%現金回贈。



▲Twelve Peaks的一號屋，成交呎價約14.3萬元，為該盤新高 大公報攝

香港中山隆鎮同鄉會 (以下簡稱：本會) 召開週年會員大會通告

茲定於二零一八年十二月十五日（星期六）下午二時，在香港九龍佐敦道律禧街11至17號利成大廈一字樓（即本會會所地址）舉行本會週年會員大會，大會的議程如下：

- （一）本會會務報告；
- （二）報告及通過本會二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日之核數師報告及審計賬目；
- （三）報告及通過聘請本會來年度之核數師。

香港中山隆鎮同鄉會

會長：劉炎
副會長：李觀權 龐錦雄 曾再儀 李壽良

日期：二零一八年十一月二十日

備註：

1. 出席者請具備及出示會員證或有效身份證明文件。
2. 本次週年會員大會沒有設立委任代表出席機制，也不能攜同非會員出席當天會員大會。
3. 會員如有搬遷，敬請通知本會更改地址，免失聯絡。

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告

袁秀玲：
本院受理（2018）粵0104民初37632號原告劉英訴被告袁秀玲離婚糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》等規定，向你公告送達起訴狀副本、證據等應訴材料及開庭傳票。原告訴訟請求：判令原被告離婚等。自本公告發出之日起經過三個月即視為送達。你的答辯期為公告期滿後的三十日內，舉證期限為送達後的十五日內。本案定於2019年5月6日在本院219法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇一八年十一月二十日

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告

PT. PUTERA MITRA PRATAMA SENTOSA、INDONESIA LINA NG：
本院受理（2017）粵0104民初14182號原告PT. PUTERA MITRA PRATAMA SENTOSA訴被告廖德洲及第三人林其材、INDONESIA LINA NG動產糾紛一案已審理終結，現依法向你公告送達該案的民事判決書。跟你自公告之日起3個月內來本院二庭領取該案的民事判決書，逾期則視為送達。如不服該案的民事判決書，可在公告期滿後的30日內向本院递交上诉状及副本，上訴於重慶市第五中級人民法院。
特此公告
廣州市越秀區人民法院
二〇一八年十一月二十日

民事判決書 公告

（2018）渝0116民初87號
張莉萍，女，1981年11月20日出生，漢族：
本院受理的原告鄧宇斌與你民間借貸糾紛一案，現已審理終結，現依法向你公告送達該案的民事判決書。跟你自公告之日起3個月內來本院二庭領取該案的民事判決書，逾期則視為送達。如不服該案的民事判決書，可在公告期滿後的30日內向本院递交上诉状及副本，上訴於重慶市第五中級人民法院。
特此公告
重慶市江津區人民法院
二〇一八年十一月二十日