

## 二手樓價連跌5周 今年最長跌浪

【大公報訊】記者林惠芳報道：負面因素籠罩樓市，二手樓價指數連跌5周，屬今年來最長跌浪，最新報182.66點，較6月高位回落4.1%。業界認為，樓價會持續尋底，初步支持位為170點，意味尚有約7%下調空間。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報182.66點，按周跌0.34%，指數已連跌5周，屬今年來首次，對上一次最長跌浪追溯至去年9月，當時指數連跌13周。最新指數連跌5周，累計跌幅逾3%，若與今年6月高位190.48點比較，

回落4.1%。本周指數主要反映9月2日至9月8日市況，其間特首宣布撤回修例工作，惟社會氣氛未回復平靜，二手續錄劈價成交。

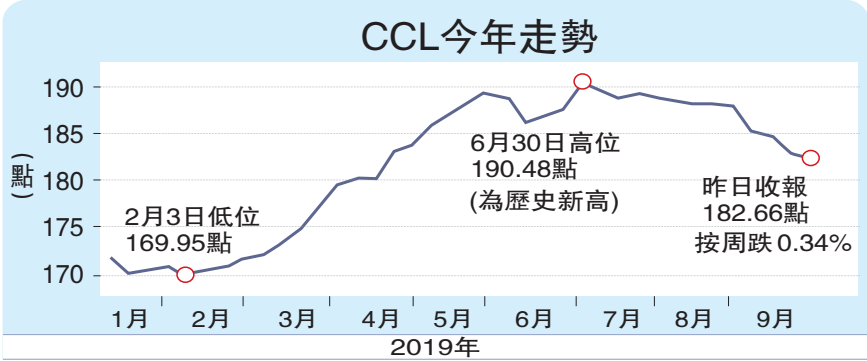
本周8大指數中，有7個回落。其中港島樓價指數最新報187.68點，連跌2周插水近4%，跌幅屬各指數中最明顯。該指數中個別成份屋苑呎價急挫，包括鯉魚涌太古城調整呎價（反映整個屋苑實用呎價走勢）最新報19352元，按月下跌9.4%。

九龍樓價指數最新報180.72點，創23周新低，按周跌0.25%。港九市區指數齊

跌2周，分別累跌3.98%及0.98%。至於新界東指數錄194.33點，按周跌0.37%，為22周新低。本周4區指數3升1跌，僅新界西連跌7周共3.9%後回穩，按周升0.07%，最新報166.27點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今次樓市調整由新界西開始，該區樓價明顯滑落，吸引用家入市，上車盤開始出現承接，以致新界西樓價跌幅開始收窄。不過，他相信只屬技術性反彈，未能改變樓價下調方向。

他又謂，去年9月樓市出現整固亦出現



類似情況，當時新界西指數連跌8周共4.67%，帶領大市見頂回軟，同期CCL創新高後反覆下跌，直至中秋前夕新界西指數結束連跌，兼連升3周，惟中秋後CCL隨即出現變化，跌幅明顯擴大。

他又補充說，今年中秋前樓價明顯加快向下調整，料樓價將重回今年2月低位水平，整體調整幅度約10%，初步CCL以170點為支持位，較現水平尚有約7%下調空間。

# 流標削信心 尚·瑋滙僅沽45%同區最差

## 九月整體一手成交料1500宗 反彈一成

黃先生：「睇咗就買做投資」

買家心聲



尚·瑋滙準買家黃先生(右圖)與愛妻到場，稱睇好啟德區發展潛力及配套，本身在區內持有多個物業，包括OASIS KAI TAK及啟德1號系列，是次抱着睇熱鬧心態到場，「睇咗就買」，心儀細單位，擬買入投資。

莊小姐吼準啟德發展前景

準買家莊小姐(右圖)亦吼準啟德發展前景，有意認購細單位投資，對於如何評價屋苑樓價，她稱「唔識睇呀，純粹有啲錢所以想投資咋。」



▶B組準買家魚貫報到大公報記者梁穎賢攝



啓德區新盤首日銷情參考

項目	首日推出伙數	售出伙數	比例(%)	開賣日期	發展商
尚·瑋滙	218	98	45	昨日	合景夥龍湖
OASIS KAI TAK	130	130	100	17年9月	會地
天寰	307	297	97	17年5月	建源
龍譽	188	141	75	17年3月	保利
嘉匯	208	208	100	17年2月	嘉華
啓德1號(Ⅱ)	188	188	100	17年1月	中海外
啓德1號(Ⅰ)	300	300	100	16年9月	中海外

大公報記者梁穎賢製表

啓德商地流標對市場信心構成壓力，合景泰富(01813)夥龍湖集團(00960)首個攻港新盤啓德尚·瑋滙，挾平均呎價貴絕啓德姿態銷情慢熱，首輪推售218伙，全日沽近百伙，佔比45%，售出伙數及比例均是區內歷來最差，亦為區內首日銷售數字不過3位數的新盤，可見用家主導下價錢決定一切。計及新地(00016)南昌站上蓋匯璽Ⅲ，新盤兩日沽近440伙，本月至今一手錄約1300宗成交。

大公報記者

梁穎賢

合景及龍湖未知是否缺乏賣樓經驗，雖然登記票數不多只得約760票，但處理及揀樓進度較慢。昨日分A及B兩組買樓，據市場消息指，A組別有11拾客到場，共認購20伙，以中層單位為主，其中1組買入2座高層F及G室3房單位，面積752及654方呎，折實總價逾3830萬元。該組由早上11時報到至簽實第一張單，足足花逾3小時，頭籌買家於下午2時半離開現場。

B組報到時間由下午2時至2時半，發展商包起售樓處(尖沙咀半島中心)附近的酒樓作登記及等候區。由於登記票數不多，目擊出席率亦一般，排隊買家連經紀在內約200多人。人流雖不多，惟發展商可能乏於經驗，下午3時後始完成登記程序，其後再以即場抽籤形式決定揀樓次序，但抽籤過程又花近1小時，到近下午4時始由職員在銷監局監場下，以唱票形式報出籌號，買家由開始登記的下午2時到場，等足2小時才揀樓，全程龜速。

據市場消息稱，該組別截至6時許有78伙獲認購，待簽約作實。若連同A組的20伙，項目首日僅沽98伙，佔比45%，售出伙數及佔比均屬啟德區7個新盤中最差，售出伙數更是啟德區首次不足3位數。

發展商表示，截至晚上8時，近百伙獲認購，最大手客約4000萬元購入2伙高層3房。

市場人士認為，同區商業地剛流標收場，或多或少對置業人士有負面影響，加上樓價跌勢持續，區內將陸續有新盤供應，故市場傾向觀望。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，9月多個新盤推出，南昌站匯璽Ⅲ前日售95%，而尚·瑋滙訂價比同區新盤貨尾有逾10%折讓，有其吸引力。本月中美貿易戰略為緩和，一手成交宗數料全月可達1500宗，新盤交投量較上月升約1成。10月一手新盤繼續百花齊放，估計下月一手成交宗數可達1800宗。

內地客兩輪共6.7億掃24伙匯璽Ⅲ

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行錄得多組大手客捧場，頭籌買家斥資逾3800萬元購入2伙3房戶；另有買家大手購入2伙3房單位，涉資額約4100萬元，惟是一切以成交紀錄冊為準。

市場消息指出，新地(00016)南昌站匯璽Ⅲ受投資者追捧。一名內地大款繼首輪連購9伙後，前日次輪再大手加碼15伙，涉資4.4億元，連同首輪9伙2.2億元計，該豪客共動用6.7億狂掃24伙，由於所有單位均以公司名買入，單是辣稅已高達2億元，總入市成本推高至8.7億元。

## 投資者累劈8000萬掙「6按」殷然複式

【大公報訊】記者林惠芳報道：電影人、HMV數碼中國(08078)主席蕭定一持有的西半山殷然「6按」複式豪宅，8個月內劈價8000萬終於賣出，成交價2.1億元，較3年前入價升4成，呎價逾8萬元創項目新高。

消息指，蕭定一於3年前購入的殷然頂層1個複式單位，實用2575方呎，享海景，連2個車位，今年1月以2.9億元放售，劈價共3成剛以2.1億元賣出，實用呎價81553元屬項目新高。

據悉，蕭定一於2016年6月以約1.5065億元一手買入，當時呎價達5.8萬一度創項目新高。

惟去年旗下唱片店HMV被指拖欠租金，而土地註冊處資料顯示，蕭定一自2017年起6度將此複式戶按揭借貸，部分款項尚未清還。若按最新成交價計，物業3年多升值逾39%。

另邊廂，港島私樓連錄劈價成交，甚至重返2年前價位。中原地产首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島

21座中低層B室，實用581方呎，屬2房套間隔，望園、池及海景，為優質戶，原業主為外籍投資者，持有收租多年，近日突以885萬元沽出，實呎15232元，重返2017年價位，較同類今年6月造價1100萬元急回20%。盧鏡豪指，今次成交是私人轉讓，傳聞業主把物業以「友情價」轉讓予友人。

美聯物業區域經理范浩銘表示，太古城寶安閣中層A室，實用706方呎，屬3房戶，剛以1185萬元易手，實呎16785元，貼近屋苑2房戶造價。位於樓上的同室，於2017年5月以1190萬元成交，即今次重返2017年價位。有消息指，同層另一單位有租客於2015年跳樓身亡，故今次成交價錢較便宜。

半山豪宅低估值價售出。世紀21北山營業董事嚴智贊表示，雲景台中層G室，實用1065方呎，享海景，狂劈562萬或20%，終獲換樓客以2138萬元承接，實呎20113元，比銀行網上估價2360萬元平9%。



▲西半山殷然外觀

## 油塘灣商住項目 申地積比剔除停車場

【大公報訊】記者林志光報道：恒地(00012)牽頭財團發展的油塘灣大型商住項目，現向城規會申請，不要將地下公眾停車場所涉樓面，計算入項目發展的總地積比率之內。如有關要求獲接納，意味項目將有更多樓面興建商住用途。

### 香港特別行政區政府

### 於香港境外舉行的綜合招聘考試及基本法測試(學位 / 專業程度職系)接受申請

綜合招聘考試及基本法測試(學位 / 專業程度職系)(以下簡稱基本法測試)將於2019年12月7日在北京、倫敦、三藩市、紐約、多倫多、溫哥華及悉尼舉行。

#### 綜合招聘考試：

綜合招聘考試包括三張各為45分鐘的選擇題形式試卷，分別是英文運用、中文運用及能力傾向測試。申請人可報考全部、任何一張或任何組合的試卷。

一般來說，應徵學位或專業程度公務員職位的人士，需在綜合招聘考試的英文運用及中文運用兩張試卷取得二級或一級成績，以符合有關職位的語文能力要求。個別招聘部門 / 職系會於招聘廣告中列明有關職位在英文運用及中文運用試卷所需的成績。部分職位亦要求應徵者在能力傾向測試中取得及格成績。

綜合招聘考試與公務員職位的招聘程序是分開進行的。除非有關招聘廣告另有訂明，有意投考學位或專業程度公務員職位的人士，應先取得所需的綜合招聘考試成績。申請參加綜合招聘考試的人士應先確定擬投考職位的要求及被接納為等同綜合招聘考試成績的其他考試成績，以決定所需報考的試卷。有關綜合招聘考試的更多詳情，以及將綜合招聘考試成績列為入職條件的公務員職系名單，已載列於公務員事務局網頁(www.csb.gov.hk/chi/cre.html)。

#### 基本法測試：

基本法測試是一張設有中英文版本的選擇題形式試卷，目的是測試考生的《基本法》知識。全卷共15題，考生須於20分鐘內完成。基本法測試並無設定及格分數，滿分為100分。

為提高大眾對《基本法》的認知和在社區推廣學習《基本法》的風氣，當局會測試應徵公務員職位人士的《基本法》知識。基本法測試的成績會用作評核應徵者整體表現的其中一個考慮因素。有關基本法測試的詳情已載列於公務員事務局網頁。

#### 申請資格：

申請參加是次綜合招聘考試及基本法測試的人士，必須持有大學學位，或符合申請學位或專業程度公務員職位所需的專業資格，或將於2019-20學年獲取大學學位資格。申請人可選擇應考任何一張或多張綜合招聘考試試卷及 / 或基本法測試試卷。將於本年10月在香港應考的人士不可申請在香港境外再次應考。

#### 申請方法：

申請參加是次綜合招聘考試及基本法測試的人士必須在**2019年10月4日下午5:00前(香港時間)**透過下列其中一個方法遞交申請：(i)透過公務員事務局網頁的網上申請系統；(ii)郵寄至香港添馬添美道2號政府總部西翼7樓718室公務員考試組(郵戳的日期為2019年10月4日或之前)；或(iii)投放於香港添馬添美道2號政府總部東翼二樓職員入口處的申請書投遞箱[投遞箱的擺放時間至2019年10月4日下午5:00(香港時間)]。申請書(CSB 31 (8/2019))可從公務員事務局網頁下載，或從民政事務總署各區民政諮詢中心及勞工處各就業中心索取。資料不齊全或不清楚、過期、重複、以傳真或電郵方式遞交的申請書，將不獲處理。

有意參加是次綜合招聘考試及基本法測試的人士，應細閱載於公務員事務局網頁的有關詳情。

#### 查詢：

如有查詢，可致電(852) 2537 6429或電郵至csbcseu@csb.gov.hk與公務員考試組聯絡。

尋人

本人容漢民月前向華人永遠墳場管理委員會，申請將先人楊妙歡的骨灰加放於將軍澳墳場北5樓1928號，並成為新的持證人。現尋該龕位之原申請人李小冰，其最後地址為杏花邨49座。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2019年10月28日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7811)聯絡蔡小姐。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。