

港島CCL創25周新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）筲箕灣住宅地土月以理想價出售，刺激港島區樓價率先回升。消息同時令中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新分別報118.4點及117.57點，按周輕微上升0.08%及0.14%，連續14周處於高位反覆徘徊格局。其中，港島大型屋苑樓價指數創25周新高，報129.8點，按周上升0.83%。

筲箕灣地售價理想帶動

中原地產研究部高級联席董事黃良昇指，筲箕灣住宅地售價理想，帶動港島大型屋苑樓價指數創25周新高，報129.8點，按周上升0.83%。整體樓價指數按周輕微上升，主要是港島區錄得上升，抵銷其他地區的下跌。

然而，九龍及新界西指數同時連跌3周，3月25日馬鞍山白石住宅地低價售出，繼續拖累九龍及新界區的樓價。九龍區指數連跌3周，累計跌0.77%，最新報115.09點，按周下降0.36%。新界西指數連跌3周，累計跌1.24%，最新報98.93點，按周輕微下降0.1%。新界東指數仍為7周次低，最新報119.6點，按周輕微上升0.09%。

指標屋苑預約睇樓續增

樓市自3月份開始復甦，4月份漸見佳處。隨着大型新盤登場在即，二手業主減價，令氣氛受惠升溫。部分用家在二手屋苑查盤問價兼睇樓，帶挈今月指標屋苑預約睇樓量繼續增加。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末共錄1,420組客戶預約睇樓，按周增加3.3%，連升兩周；十大指標屋苑則錄約605組客戶預約睇樓，表現與上周相若。

中原地產十大屋苑本周末錄748組預約睇樓，按周升7.6%，其中過半屋苑睇樓量錄得升幅，幅度介乎8%至33%不等，交投氣氛轉活。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，自4月下旬開始，各大新盤銷售工作進入空窗期，加上二手業主態度明顯放軟，並提供吸引議價空間，鼓勵買家逐漸回流二手市場睇樓，5月初開始各區睇樓人流明顯大增，本周末睇樓量繼續於平穩向升。

未受惠五一黃金周效應

美聯物業分行統計顯示，本周六、日（5月3日及4日）15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,092組，較上周末續升約5.9%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本港樓市未有明顯受惠內地「五一」長假期，主要是受到樓市辣招影響，打擊內地客入市意慾，黃金周效應明顯較過往幾年失色。儘管「五一」本港勞動節假期的一二手交投量，較去年四月底一手銷售條例生效後略為理想，但仍然處於偏低水平。布少明指，本地準買家在復活節假後正凝聚一睹買力，故二手屋苑本周末預約睇樓量連續兩個星期錄得升幅。當中，由於新界區不乏新盤向隅客回流，故升幅跑贏市區。他預期，隨着大型樓盤可望月內推售應市，加上發展商續以貼近二手樓價定價，預期一手氣氛將會向好。

吉祥大廈3地盤強拍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由新世界發展、周大福等收購的鯽魚涌吉祥大廈，過去分成10宗個案入稟申請強拍。繼去年兩度強拍2個地段後，下周一再有3個地段強拍，包括位於香港禮信街4號及6號與七姊妹道205號及207號（拍賣底價為1.64億元）、禮信街8號及10號與七姊妹道209號及211號（拍賣底價為1.57億元）、英皇道720號及722號與禮信街15號及17號（拍賣底價為1.64億元），拍賣底價合共為4.85億元。

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出，禮信街4號及6號與七姊妹道205號及207號，禮信街8號及10號與七姊妹道209號及211號，以及英皇道720號及722號與禮信街15號及17號為3個獨立地盤。每個地盤註冊面積約為2,262.5方呎，現有物業為一棟於1960年落成的9層高商住大廈，地下為商店，上層則為住宅，設有兩條公共樓梯。上述各項物業均獲規劃為「商/住」用途，物業部分將以交吉出售及部分連現有租約出售，並將以其現時狀況出售。

护照(公民身份)专家  
香港天翔移民顾问有限公司

负责人：刘天均先生(原加拿大及香港律师)，毕业加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻各国移民及民法，为客户申请移民及护照超过20年，经验丰富。

申请欧盟国家公民身份及护照，约3—4个月成功

匈牙利(Hungary)，斯洛文尼亚(Slovenia)，斯洛伐克(Slovakia)等欧盟 + 申根公约成员国之公民身份及护照，约3—4个月申请成功，申请人亲身到访目标国家一次，在政府部门接收公民身份证件及护照。

(各国皆仅有少量申请名额，一旦达标，停止接收新个案)

持有欧盟护照人士可免旅游签证到访超过150个国家及地区（包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等），以及安居乐业就学任何欧盟成员国，如英法德意大利等，若干年后多数可获居留国护照。

申请关键如下

1. 不查资产来源，无境外税，无居住要求，无须通过国际刑警(Interpol)审核
2. 申请人签约付订后，收集及公证文件，并须通过艾滋病(HIV)测试
3. 入递文件到申请国家的政府部门后，一星期左右收到政府回执函，确认收妥文件及已经启动审批程序
4. 约三个月后，申请获批，收到申请国家警察局邀请信，到访首都办理打手指模及签名等手续，逗留6个工作日
5. 申请人在首都政府部门亲自接收公民身份证件及护照，付清天翔服务费

尚有南美洲大国委内瑞拉公民护照项目，不查资产来源，无须亲身到访，无境外税，无居住要求。约3个月成功，免签旅游证国家及地区128个。

欢迎谘询

地址：香港铜锣湾弥敦道463号铜锣湾广场二期2001室 北京联络：刘天梅小姐  
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034 地址：北京市朝阳区光华路12号数码01大厦2302室  
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com 电话：(86) 136 8111 6689  
网址：www.tcimmigration-hk.com 电邮：tienmay@immigration-hk.com

肆然封盤一周推新優惠  
吸公司客境外客 首3買家可獲15%回贈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為避免因推出新優惠令銷售出現混亂爭拗，太古地產於西半山的肆然昨公布即時封盤一周。該盤將於下周六起加大印花稅優惠，以吸引公司客及境外客入市，首3個需支付買家印花稅的住宅物業買家，可獲提供相等於售價15%的現金回贈；或者首6個21樓以下的住宅單位買家，可獲相當於售價8.5%現金回贈作為雙倍印花稅，二選一。舊優惠為同時獲BSD 10.75%及DSD 4.25%現金回贈，下周六亦以新優惠推售11伙。此外，有內地客斥資5,582.1萬元買入大坑上林複式戶。

一手住宅銷售網頁顯示，太古地產旗下西半山肆然昨日通知一手住宅物業銷售監管局，肆然所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業，已於昨日起暫停出售。同時發展商推出價單修定，包括提供首3個需支付買家印花稅的住宅物業買家，可獲提供相等於該住宅物業售價的15%現金回贈；以及首6個21樓或以下之住宅單位買家，可獲提供相等於該住宅物業售價8.5%現金優惠，優惠於下周六起生效。

太古地產發言人表示，法例要求新安排要封盤後才可發出。這亦是首個因要發出新優惠即時封盤的一手盤。按法例要求即時封盤

至於下周六肆然以先到先得方式推售的11伙，包括8樓、9樓、13樓、15樓、16樓、18樓、20樓、21樓、29樓、32樓及38樓，實用面積均為2,182方呎，售價由5,728.8萬元至9,580萬元。其中8樓連租約出售，38樓買家可用280萬元購買3樓車位一個。太古地產發言人稱，肆然自開售至今已已售出16個單位，估可出售單位超過一半。例外，消息指一名內地客以折實價5,582.1萬元向置地買入大坑



肆然昨公布即時封盤一周。

資料圖片

上林第二座56樓及57樓A室，實用面積1,991方呎，呎價28,037元。

內地客5582萬購上林

五一小黃金周進入第二天，一手盤

昨售出13伙，除了上林外，灣仔嘉匯匯售出4伙、元朗尚悅及漆柏各售出2伙、元朗濠林、西半山高士台、大角咀浪澄灣及紅磡昇御門各售1伙。過去2天合共售出27伙。

半山壹號業主蝕讓50萬離場



半山壹號有業主蝕讓50萬離場。

資料圖片

香港文匯報訊 中原豪宅麥少基表示，分行日前成功促成一宗半山壹號交投，單位為屋苑2期富甲半山半山徑21號中層戶，實用面積1,579平方呎，四房雙套房間隔，景觀開揚，現連同車位獲用家以2,428萬元承接，折合實用呎價15,377元。原業主於2011年2月以2,360萬元入市單位，及後以118萬元買入車位，涉及資金約2,478萬元，持貨3

年多，現轉手賬面蝕讓50萬元離場。

嘉湖山莊3房戶減8.3%甩貨

市場對上車盤需求仍然殷切。中原地產王樹明表示，隨着市況回暖，細價屋苑嘉湖山莊成交量明顯反彈。4月份屋苑錄得96宗成交，為逾一年半以來成交量最旺月份。呎價方面則微升，平均實用呎價升

至5,710元，按月升2.1%。在用家主導下，質素較低的單位要進一步減價始有望吸引買家承接。王樹明指，嘉湖山莊新近錄得一宗低價3房戶成交，涉及翠湖居6座低層單位，實用面積552平方呎，3房間隔享內園景。4月初叫價300萬元，最終減價8.3%至275萬元獲買家承接，折合平均實呎價4,982元。原業主於2010年8月以160萬元買入上址，持貨近4年，賬面獲利115萬元，單位升值72%。

御凱高層全海景1590萬沽

中原地產丘漢偉表示，荃灣大型新盤環宇海灣快將開售，激活區內二手市場睇樓氣氛，亦有買家加快於

4月滙豐現樓按揭市佔第一

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受二市手況疲弱拖累，中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳表示，根據土地註冊處最新數據顯示，今年4月份銀行現樓按揭登記共4,644宗，較3月份減少7.1%。數字並較去年同期大減37.6%，已連續6個月處於6,000宗以下低水平，亦是連續33個月低於1萬宗。期內16度蟬聯現樓按揭市佔率冠軍的中國銀行（香港），被滙豐銀行反超前，由滙豐銀行膺4月份現樓按揭市佔率冠軍。然而，中國銀行（香港）於樓花按揭力拓折息按揭下，市場市佔率排名跳升一級，取代渣打銀行成為榜首。

中原按揭經紀研究部資料顯示，今年4月份銀行現樓

按揭登記共4,644宗，較3月份回落7.1%。主要受二市手況疲弱所拖累，現樓按揭登記宗數連續6個月維持在6,000宗以下低水平。其中四大銀行市佔率合共為66.5%，按月輕微減少0.8個百分點。年初銀行積極推廣H按發揮優勢，滙豐銀行於4月份現樓按揭市場收復失地，以市佔率20.8%重登榜首，市佔率按月增加2.1個百分點，反超前連續16個月排榜首的中國銀行（香港）；中國銀行（香港）最新市佔率17.4%，按月減少1.5個百分點，排名第二。恒生銀行繼續排名第三，市佔率16.3%，渣打銀行保持第四位，市佔率12.0%。

料5月數據進一步改善

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓預期，第二季將會繼續有多個新盤排隊登場，為爭取較佳市佔率，大型銀行率先推出針對性的新盤按揭優惠吸引客，加上部分大型銀行開

開盤前夕入市，近日區內接連錄得逾千萬元成交。丘漢偉指，該行新近促成御凱1座高層B室之成交，單位實用面積998平方呎，間隔四房套房加工人房，三面單邊，享全海景，成交價1,590萬元，折合平均實用呎價15,932元。買家為同區業主，看好該區前景，見即將有大型新盤開售，料二手樓價會受惠水漲船高，即加快換樓步伐，購入上址。原業主於2009年以1,052.9萬元一手買入單位，自住約5年沽出單位，賬面獲利537.1萬元，單位升值51%。

綠怡居兩房戶290萬易手

中原地產陳漢文表示，屯門藍地綠怡居新近錄得3座高層A室成交，單位實用面積482平方呎，兩房間隔，減價10萬元至290萬元沽出，折合平均實用呎價6,017元。買家為居屋業主，見市況穩定，加上業主普遍叫價態度軟化，興起升級換樓意念，見上址樓價吸引考慮不久便落實承接。原業主於1997年以279.5萬元購入單位，持貨約17年，賬面獲利10.5萬元，單位升值3.8%。

中銀樓花按揭登榜首

樓花登記方面，中原按揭經紀研究部資料指出，受惠於大型一手樓盤上會及新盤接連登場，2014年4月份樓花按揭登記有908宗，按月大增43.4%，登記大部分來自龍門（411宗，佔45.3%）及迎海（351宗，佔38.7%）。今年4月份，中國銀行（香港）之樓花按揭市佔率大幅增加12.1個百分點至佔32.6%，拋離連續7個月排名第一的渣打銀行榮登榜首，可見其針對一手物業按揭客戶推出的全新H按與存款掛鈎優惠奏效；回落至第二位的渣打銀行4月份樓花按揭市佔率則減少9.1個百分點至22.7%。

壽臣山屯門兩地料值29億

香港文匯報訊 理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，將於下周五（5月9日）截標的香港壽臣山道西與黃竹坑徑交界住宅用地（鄉郊建屋地段第1198號）及屯門井財街非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用地（屯門市地段第499號），由於地皮地理位置及所面向市場各有不同，相信造價將有極大分野。該行對壽臣山道住宅地估值維持為26.3億元，平均每方呎樓面地價約為30,000元；屯門非工業用地估值則繼續為約2.7億元，平均每方呎樓面地價約為1,800元。

南區地罕有 料承出高價

張聖典指，南區新土地供應向來有限，且因地理位置優越，該地皮有望承出高價。近日市道欠佳，但因區內新地皮供應罕有，相信各發展商均會考慮入標競投。地皮規限只可興建不高於三層住宅樓宇，由於地皮鄰近香港仔隧道香港仔方向出口處，為避免噪音影響，住宅將集中建於地盤東部位置，局限發展空間，同時負責地盤附近斜坡的維修保養工作，上述事項相信將影響發展商出

價。地盤面積約116,897平方呎，指定作私人住宅用途，若以最高的0.75倍地積比發展，可建總樓面將為87,673平方呎。張聖典預計，地皮料值26.3億元，每方呎樓面地價為30,000元。參考鄰近項目，預期本項目落成後的實用呎價達75,000元。

屯門地最低三層可商用

另外，屯門井財街非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用地佔地23,702平方呎，賣地章程列明最低三層可作商業用途，並規限最多只可興建71,107平方呎商業面積。項目主體將作私人住宅用途，若以最高約6.4倍地積比發展，可建總樓面約152,194平方呎。由於中標發展商需負責興建佔地共15,651平方呎的安老院、長者日間護理中心及其附屬泊車處及停車處，相信發展商會因為上述因素調低出價。

張聖典預計地皮可興建多層式住宅連基座商場項目，提供140個住宅單位，估值為約2.7億元，樓面地價每呎約1,800元，預計項目落成後實用呎價可逾8,000元。