

# CCL九龍樓價破頂



■中原城市領先指數 (CCL) 最新報 123.54 點，與歷史高位相差僅 0.12 點。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 黃萃華) 本港樓價高企不下，近期屢試新高，反映樓價走勢的中原城市領先指數 (CCL) 最新報 123.54 點，創 71 周新高，與歷史高位 123.66 點相差僅 0.12 點。當中，九龍指數刷新歷史高位，最新報 124.28 點。

至於中原城市大型屋苑領先指數 (CCL Mass) 報 124.24 點，再創歷史新高，按周上升 0.44%。中原地

產研究部高級聯席董事黃良昇指，繼新界西及新界東樓價先後破頂，九龍區樓價今周也成功突破高位。

九龍區 CCL Mass 最新報 124.28 點，突破去年 3 月 17 日 123.93 點高位，創歷史新高，按周升 1.46%。新界東區 CCL Mass 指數繼續創新高，報 127.91 點，按周升 0.53%，連升 2 周共 1.66%。新界西區指數結束 5 周連升走勢回軟，報 106.66 點，本周指數為歷史新高，按周跌 0.57%。

## 中小單位續受追捧

豪宅和中小型住宅樓價走勢分歧。中小單位繼續備受買家追捧，CCL (中小型單位) 再創歷史新高，最新報 122.37 點按周上升 0.34%，預期中小型單位樓價繼續反覆向上。但大型單位樓價明顯落後，拖慢 CCL 升勢。CCL (大型單位) 繼續向下，創 4 周新低，最新報 126.67 點，按周下跌 0.10%，連跌 3 周共 1.22%。

# 利嘉閣：樓宇買賣料高位回落

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，7 月整體樓宇買賣登記量成超越 9,000 宗水平，創下自去年 3 月雙倍印花稅 (DSD) 推出以來 (近 17 個月) 新高。不過，由於二手市場賣盤極度稀缺，加上樓價累積相當升幅，同時新盤應市步伐減慢，預期 8 月整體樓宇買賣登記將會回落至 8,300 宗水平，估計跌幅 12%。

根據土地註冊處數據，7 月全港共錄 9,381 宗樓宇買賣登記 (主要反映 6 月中旬及 7 月上旬市況)，較 6 月的 7,404 宗增加 27%，締造出五連升外，單月登記量更創近 17 個月新高；期內物業成交總值約達 632.05 億元，較 6 月的 479.64 億元增加 32%。

## 上月一手表現勝二手

二手住宅市場雖受惠政府延長 DSD 換樓豁免期，帶挈上月累錄 5,583 宗買賣登記及 287.73 億元成交總值，按月增加 22% 及 25%，惟表現不及一手。受惠 Grand Austin 及逸瓏灣登場，加上環宇海灣成交陸續註冊，一手住宅 7

月買賣登記高見 2,478 宗，較 6 月增 80%；同期物業成交總值 292.96 億元，按月增 1.64 倍，並創 1996 年有紀錄以來單月新高。

至於非住宅市場，雖然市場仍有投資者拆售商場及停車場，惟規模不及早前的元朗又一新城及天水圍嘉湖新城，故 7 月全港僅錄 1,320 宗相關登記，按月減少 9%。由於大宗買賣欠奉，物業成交總值僅 53.20 億元，大跌 62%。

## 7月樓宇買賣登記統計

物業類別	宗數	調幅	總額(元)	調幅
一手住宅	2,478	+80%	292.96億	+164%
二手住宅	5,583	+22%	285.89億	+25%
工商舖及其他	1,320	-9%	53.20億	-62%
總計	9,381	+27%	632.05億	+32%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

# 華貴邨秣莊公屋王

## 華孝樓 598 呎 綠表價 318 萬

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘、黃萃華) 市場中小型單位備受追捧，搶盤潮蔓延至公屋，去年登上「公屋王」寶座的薄扶林華貴邨，一個低層戶全海景戶新近獲以綠表價 318 萬元承接，與同屋苑創下的現紀錄平頂。與此同時，各區公屋亦高價成交，南區漁安苑實用呎價逼近 1 萬，沙田博康邨一個中層戶綠表呎價破 5,000 元，均刷新屋苑紀錄。

市場消息指，今次成功為華貴邨「秣莊」的單位，位於華孝樓低層 15 室，單位實用面積 598 方呎，業主間以 3 房，新近以綠表價 318 萬元成交，折合呎價 5,318 元。翻查市場資料，該公屋一個中層戶才在去年 10 月以綠表價 318 萬元創下全港公屋綠表新高造價，無獨有偶，該單位亦位於華孝樓的 15 室，事隔僅 10 個月該屋苑紀錄獲得平頂。

據區內代理形容，華孝樓背山面海，當中又以 15 號室戶型前臨無阻擋全海景，其質素反映在造價上。

世紀 21 怡和地產尹美嬌指，華貴邨目前綠表放盤為數不多，僅個位數，當中入場單位要數華康樓高層一個向海單位，實用面積約 385 方呎，業主叫價 205 萬元，呎價約 5,325 元，呎價堪比遠期居屋樓花。

## 漁安呎價近萬 博康破 5 千

事實上，各區屋亦錄癩價成交，中原地產周世康透露，鴨洲洲漁安苑彩安閣高層 07 室以 468 萬元白表成交，實用面積 469 方呎，折合呎價 9,979 元，創屋苑實呎歷史新高。原業主於 1999 年以 159 萬元綠表買入單位，眼面獲利離場。

據房委會資料顯示，沙田博康邨一個中層戶，新近以綠表價 258 萬元成交，單位實用面積 490 方呎，折合呎價 5,268 元，令屋苑綠表呎價首度衝破 5 千元。至於各區中細碼私樓延續樓價升勢，市場消息指，將軍澳海悅豪園 2 座中層 B 室，實用面積 672 方呎，新近作價 700 萬元成交，折合呎價 10,417 元，刷新屋苑造價及呎價雙紀錄。原業主於 1998 年以約 523 萬元買入，今次轉手物業升值



■華貴邨華孝樓低層 15 室新近以折合呎價 5,318 元成交。 資料圖片

177 萬元。至於荃灣翠豐臺 5 座極高層 G 室，最新以 500 萬元成交，單位實用面積 446 方呎，呎價達 11,211 元，令屋苑呎價衝破 1.1 萬元。

## 內地客天嚮損手 400 萬離場

另一方面，上水豪盤天嚮又錄損手離場個案，據土地註冊處資料顯示，天嚮 2 期日內瓦大道南一間單號屋，實用面

積 2,454 方呎，上月底作價 3,800 萬元易主，折合呎價 15,485 元。至於原業主於 2012 年以約 4,121.5 萬元購入上址，今次轉手賬面蝕手逾 321 萬元，料計及使費後共計蝕近 400 萬元離場。

原業主將物業登記於香格利拉國際控股公司名下，登記董事英文名採用普通話拼音，登記地址位於深圳羅湖區，料為內地人。至於新買家登記名字為郭曉澤(KWOK HIU CHAK)。

# 官商申請放寬發展密度



■新地在元朗南生圍及周邊地區動作頻頻。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近年不斷透過放寬地積比率，增加中短期土地供應。最近就向城規會入紙，擬將葵涌興芳路的水務署宿舍地積比率大幅提高兩成，總單位供應 86 個，估計可加入下年度的賣地表內。另新地亦將旗下元朗南生圍一幅住宅地，大幅提高地積比率約 1 倍至 0.74 倍，並改為中小型單位發展，單位數量由此激增 6 倍至 455 伙。

葵涌興芳路水務署宿舍，鄰近盛芳街休憩公園，與葵興站距離亦不遠，地盤面積約 8,718 方呎。政府申

請將住用地積比率由 5 倍增至 6 倍，增幅約兩成，擬作商住項目發展。地盤放寬後可建住宅樓面約 46,082 方呎，可建 86 伙，較未放寬前增加 14 個單位供應，平均單位面積 538 方呎，項目亦另設商業樓面。

## 水務署空置宿舍改地積

政府的申請文件指出，由於上述大部分宿舍單位已空置，水務署亦停止分配宿舍予員工，包括水務署在內的政府部門對釋出用地作私人商住發展沒有異議。據了解，地盤早前曾被審計署批評使用率低，75 個單位僅得 5 個仍在使用。

## 新地元朗半個月三申請

私人地產商亦趁這趨政府主動放寬發展密度的好機會，頻向城規會入紙申請，當中以新地最積極，半個月內已三度申請放寬旗下元朗不同地盤的地積比率。最新一次是就元朗南生圍山邊村東面一幅土地，地積比率擬由 0.37 倍，放寬至 0.74 倍，可建總樓面 27.36 萬方呎。

項目另一重大變動，是由提供大型單位改為供應中小型單位。翻查資料，新地去年中曾向城規會申請興建 65 間面積 1,733 至 2,799 方呎的大型單位，最新則改為 455 個面積 581 方呎的中小型單位，單位供應量由

此激增 390 伙或 6 倍。建築物高度亦申請放寬，新方案擬興建 7 幢不高於 12 層的住宅(另有 1 層地庫)，較之前不多於 3 層(連停車場)大增。

事實上，上月中地已就元朗南生圍蠔洲路以北土地，申請地積比率由 0.2 倍放寬至 0.35 倍，提供 70 幢樓宇，較原來多建 25 伙；其後上週，再就屯門掃管笏星堤 2 期，申請大增密度 1 倍至 2.6 倍，由過去提供 241 個低密度大型單位，改為提供 1,044 個中小型單位，多建 803 伙。計算上述 3 盤，若全數獲批，單位數量足足增加 1,218 伙。

此外，政府亦就粉嶺噴明路屋地盤，申請放寬發展密度 17%，供應 940 個單位。另就長沙灣荔枝角及東京街交界的公屋地盤，亦申請放寬高度，項目提供 3,850 伙。大圍原居民韋禮亭持有的大圍顯徑街一幅 2.98 萬方呎地皮，申請由「鄉村式發展」改為「綜合發展區(2)」地帶，擬以 5 倍發展 14.91 萬方呎，提供 240 伙。

## 新世界申建寄宿學校

另外，新世界就旗下元朗唐人新村一幅佔地 6.525 公頃土地，申建國際寄宿學校；據知，新世界於項目東北面建有新盤柏鑾(51 幢洋房)，增建國際學校對樓盤價值料有提升作用。

# 周末預約睇樓微升

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 大型新盤搶客戰暫時休止，睇樓客回流二手市場，周末兩天預約睇樓量錄得升幅。根據美聯物業分行統計，本週六、日(8月2日及3日) 15 個指標屋苑預約睇樓量錄得約 1,118 組，較上周末微升約 0.4%，連續兩週出現微升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，本週末新界區及港島區接連有首輪新盤推出，吸納市場部分購買力，續對區內二手市場構成壓力，兩區的周末預約睇樓量皆現下跌，唯九龍區受新盤影響較少，二手睇樓量連升兩週，帶動整體二手睇樓量連續兩週出現輕微升幅。

## 中原：月初乏大型新盤

至於中原地產十大屋苑錄得 680 組周末預約睇樓，按周微升 2.6%。大部分屋苑睇樓量平穩，當中以太古城及映灣園睇樓量錄得雙位數升幅。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，隨著大埔大型新盤本週進行次輪銷售，一手新盤逐漸失去焦點，8 月初段亦未見大型新盤接力，預料購買力將逐漸回流二手市場，惟二手盤源極缺，相信二手成交量亦不會大幅攀升。

# 嵐山次輪收票超 15 倍

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實於大埔嵐山 1 期次輪 246 伙昨日截票，消息指，累收約 4,000 票，超額登記 15.3 倍，比首輪錄 1 萬票登記大減 60%，此批單位將於今早以抽籤形式推售。另外，新世界昨公布以招標方式出售洪水橋漆林 3 幢洋房。

根據消息指，今次嵐山入票中，新票約佔 20% 至 30%，包括來自九龍區，整體而言，此 4,000 票中，東鐵沿線的客源約佔 70%。

## 漆林洋房招標出售

另一方面，新世界於洪水橋的漆林分層單位早前已悉數沽清，發展商昨公布推出 3 幢洋房以招標發售，包括洋房 B12、B15 及 B16，實用面積均為 2,439 方呎，花園面積分別為 566 方呎、518 方呎及 578 方呎，將於下周二開始招標，下周四截標。

## 嘉里豪宅上載樓書

至於嘉里於九龍塘義德道 1 及 3 號豪宅「1 & 3 EDE ROAD」昨日上載樓書，此樓盤包括有 2 座分層單位，實用面積 1,466 方呎至 2,527 方呎。至於



■大埔嵐山 1 期次輪收票表現遜於首輪。 資料圖片



■九龍倉長沙國際金融中心正在加緊施工。 本報湖南傳真

# 湖南第一高樓 九倉 12 天建 1 層

香港文匯報訊 (記者 鄧鵬、董曉楠 長沙報道) 記者獲悉，由香港九龍倉集團開發建設的湖南在建第一高樓—九龍倉長沙國際金融中心正在以 12 天一層、進入標準層後 4 天至 5 天一層的進度節節攀高。按照目前進度推算，452 米高的塔樓有望明年年底封頂，2017 年投入使用。

## 引進最大外資項目

這座投資總額 16.81 億美元，總建築面積近 100 萬平方米，規劃建設集大型精品商場、高端寫字樓、五星級酒店等設施於一體的超高層大型城市綜合體，為目前湖南引進最大外資項目，也是九龍倉集團此類項目內地投資最大、主樓高度最高、項目建築面積最大的一個。

# 中環萬呎寫字樓 中資承租逾半

香港文匯報訊 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世民表示，供應有限和疲弱的需求導致寫字樓租賃市場出現平淡局面，不少評論員對今年餘下時間租金將續下調或稍回升出現分歧。今年到目前為止中環有超過一半 10,000 平方呎以上單位都由中資企業承租，但中資企業卻不太積極承租中環以外從事金融業的地區及其他中心商業區。

花旗銀行大廈、交易廣場和太古廣場的空置情況仍然存在。中環的甲級寫字樓平均空置率為 4.4%，數據仍不足以扭轉市場及引致租金大幅上揚。很多中資企業正在擴大和升級，新股市場今年亦不斷擴大。

## 跨國機構縮規模搬外圍

然而大多新股的規模都相對較細，所以對寫字樓的需求並無顯著影響。此外不少跨國金融機構都因削減成本，有意將辦公室面積縮小。此舉將會打擊今年稍為振作的中環地區，拖低寫字樓出租率。現在不少跨國機構都在降低公司規模，或搬遷到租金更相宜的邊緣地區發展。同時，港島東由於太古集團重建太古坊，不少租戶需要另覓新址，預料高需求會令今年港島東租金上揚。在過去一年，灣仔區/銅鑼灣區是中環以外唯一錄得租金下跌的地區。與 2013 第二季度相比，共錄得 2.4% 跌幅。

由於很多企業都在尋找降低成本的方法，而且情況未見於短期內有所改變，所以今年餘下時間市場交投會持續低迷。該行預料於今年剩餘時間，租金會持續下滑至邊緣水平。

# 上車客 318 萬購荃景兩房

香港文匯報訊 美聯梁仲維表示，該行剛促成一宗荃灣荃景花園兩房戶成交，由於單位低層無景，獲上車客以約 318 萬元低市價承接。剛成交單位為 11 座低層 F 室，實用面積約為 380 方呎，兩房間隔，成交呎價 8,368 元，低市價約 3%。原業主於 1995 年 12 月以約 140 萬元購入上述物業。7 月該屋苑錄得約 18 宗成交，實呎均價 8,674 元。

# 擎天 3 房月租 3.3 萬

香港文匯報訊 美聯黃志明表示，該行近日促成西九龍擎天半島高層三房單位租務成交，每月租金約 3.3 萬元，實用面積約 40 元。上述為擎天半島 3 座高層 D 室，實用面積約 808 方呎，屬 3 房連工人房間，外望海景及園景雙重景觀。資料顯示，單位於 2010 年 8 月以 1,390 萬元成交，按是次租金計，回報率 2.85 厘。

# 黃埔低層 28 年升逾 9 倍

香港文匯報訊 美聯物業劉偉健表示，黃埔花園 3 期 1 宗低層戶近日透過該行易手，成交價約 855 萬元，涉及 3 期 6 座低層 F 室，實用面積約 853 方呎，三房設計，成交價約 855 萬元，較業主原叫價約 900 萬元，調減約 45 萬或 5%，折合呎價 10,023 元。原業主於 1986 年 3 月以約 82.9 萬元購入，是次易手帳面獲利約 772.1 萬，物業期內升值 9.3 倍。