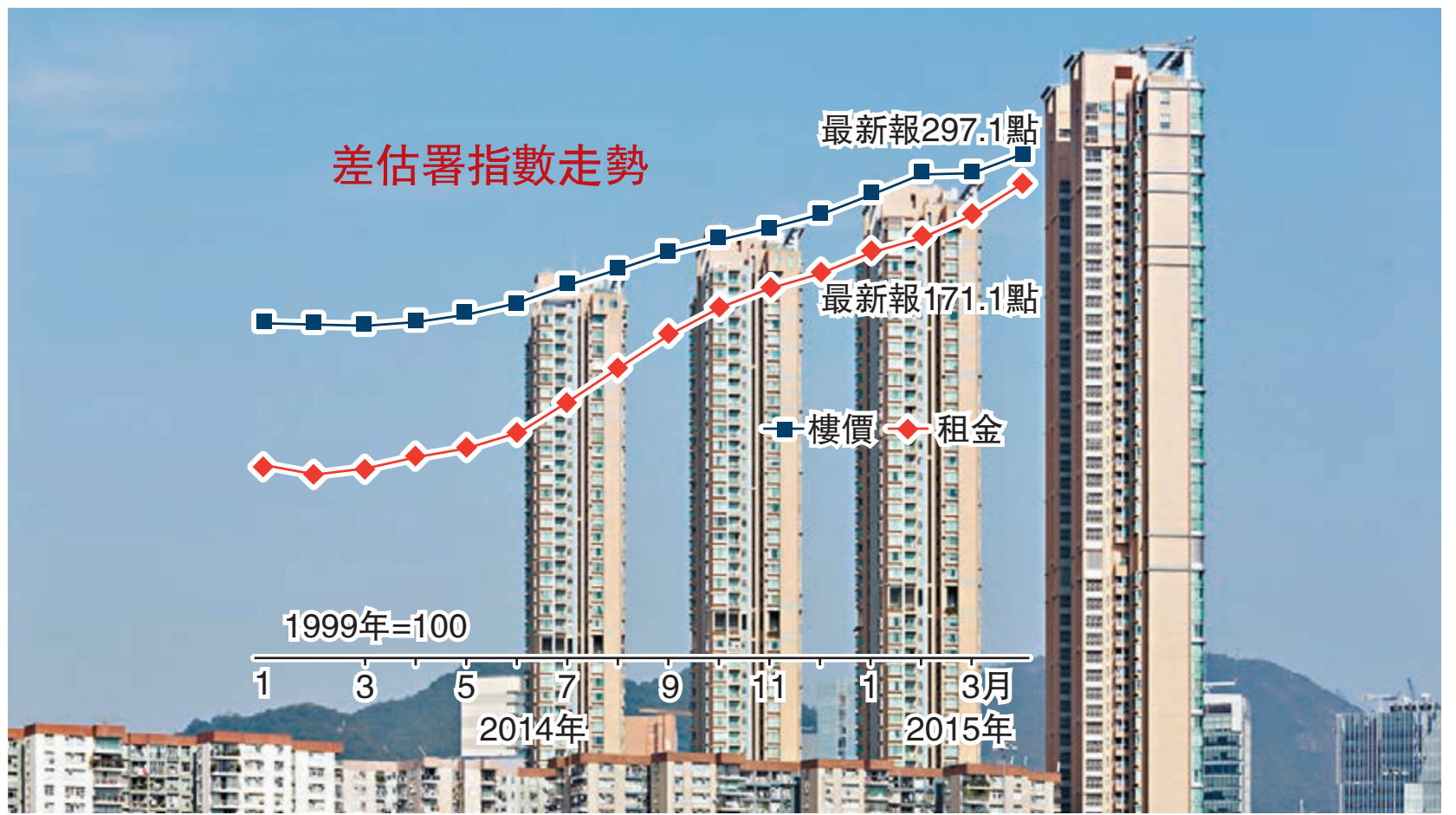


差估署指數 連升13個月

樓價續攀新高

細單位年貴22%



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府出盡法寶仍未能勒住樓市這匹脫韁馬，差餉物業估價署昨日公布最新樓價指數，4月再創歷史新高，連升13個月至297.1點，按年急升21.26%。惟高處未算高，細單位升幅更為驚人，按年升幅達22.95%，去年4月一個300萬元的細單位，今年4月已需368.8萬元方能上車。相比公務員最新建議加薪約3%至4%水平，工資調整可謂拍馬都趕不上。

差估署昨日公布最新樓價指數，4月整體樓價指數升至297.1點新高，按月升1.92%外，更再創歷史新高。是次升市由中小型單位帶動，按月升幅近2%，跑贏大市。據該署數據，樓價指數已連升13個月，若按年比較，最新樓價指數於一年間更急升21.26%，其中A類細單位（實用面積在431方呎以下）的升幅最大，按年升22.95%。

租金指數升足14個月

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，現時政治環境下，政府或須為樓價急升而表態，但相信只會出口術，未會再加辣。他又說，市民須留意樓市的基本面，雖然最新租金指數連升14個月，升至171.1點，按月上升1%，但明年落成量逾2萬伙，意味租金升幅將受壓，對於住宅樓價有一定壓抑作用，預計明年中樓價將回落。

據差估署最新數字，4月樓價指數按月升幅最大的單位類別為A類單位，其次為B類單位（實用面積431方呎至752方呎），按月亦升2.02%至283.4點。至於753方呎以上的C類、D類、E類單位，只微升0.78%至1.17%。

劉嘉輝：加辣被消化

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，金管局於2月尾加辣後，樓價曾經一度回穩，但按過去經驗在

環球寬寬、低息環境的大氣候未有改變下，辣招被消化後，樓價仍是持續向上。不過，本港零售業及旅遊業有放緩之勢，對樓市的影響將陸續浮現，特別是近年細單位樓價升幅相當顯著，經濟轉弱將令細單位樓價升勢或因此而放慢。

中原新界東指數破頂

事實上，反映樓價最新走勢的CCL亦升1.16%至141.96點，結束3周連跌，兼為歷史新高，尤其新界區樓價升幅明顯。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，新界東CCL_Mass最新報149.75點，連續4周創歷史新高，按周升0.57%；新界西CCL_Mass報125.50點，按周升0.5%，更迫近收緊樓按時的水平（125.75點），可望擺脫收緊樓按的影響。

至於港島區，樓價升幅為各區最多，港島CCL_Mass報154.58點，創歷史新高，按周升4.26%，升幅140周最大。九龍CCL_Mass報138.49點，按周跌0.68%，連跌4周共2.7%。九龍樓價回軟但仍高於收緊樓按時的水平。

至於CCL(中小型單位)報141.47點，按周升1.09%，同樣創8周新高，並為歷史新高。CCL(大型單位)報140.6點，按周升1.66%。

吳宗權頭炮 百億建康城7期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）吳光正將旗下千億王國全面「交棒」給兒子吳宗權後，本月會德豐地產（下稱會地）隨即中標港鐵將軍澳日出康城7期項目，為吳宗權時代打響頭炮。

港鐵49.8億回購商場

港鐵昨日公布日出康城7期的招標結果，會地擊敗其餘6間財團中標。項目給予發展商選擇商場的擁有權，而會地的入標方案為只發展住宅部分。故此，港鐵表明將斥資49.8億元保留商場擁有權，並可全權決定該商場的裝修事宜。住宅方面，會地可於地盤興建兩幢住宅，提供1,250伙，日後須與港鐵攤分利潤。

問及為何選擇不要商場方案，會德豐地產主席梁志堅稱，持有商場與否，公司都有「計數」，但認為純住宅方案風險較低，不持有商場亦有好處。會德豐地產常務董事黃光耀則稱，早前集團入標港鐵大圍站時有入標A餐及B餐（即要商場及不要商場），根據當時經驗，港鐵對商場甚有興趣，因此今次只入標住宅部分。黃光耀指出，日出康城7期計劃興建中小型住宅單位，平均面積約600方呎，以2房戶為主，比去年同由會地投得之日出康城5期（1,600伙）的平均單位面積約700方呎為細，預期最快於2017年底至2018年推售。他認為，上述兩期的發展可產生協同效應。

梁志堅表示，日出康城7期總補地價約38.88億元，

連同約60億元建築費，項目總投資額約100億元左右，而扣除港鐵回購商場的49.8億元，單計住宅方面的投資額約53億元。

梁志堅：住宅投資53億

黃光耀補充指，此項目住宅部分每呎補地價約1,900元，計及建築費等支出，成本呎價約6,500元，成本仍然輕鬆，會有利可圖。黃光耀又指，近來將軍澳南和日出康城一帶新盤反應理想，反映價錢適中，該區未來亦具潛力，未來會繼續留意區內項目。

區內可建單位近5千

回顧近年土地市場，會地於將軍澳密密吸納土地儲備，在將軍澳南、日出康城一帶已持有4幅地皮(扣除已出售的The Parkside)，涉及4,790伙，數量為各發展商之冠，總投資額近320億元，成為「將軍澳大地主」。其中，將軍澳南有3幅土地共1,940伙，而日出康城5期及7期項目涉2,850伙。至於在區內排名第二的發展商為新地，在將軍澳有3個地盤，可建3,156伙。

高緯環球大中華區評估諮詢董事張翹楚表示，對於會地中標並不意外，因該公司於將軍澳一帶發展經驗豐富，而且港鐵傾向保留商場，除非入標財團於商場部分的出價非常進取，否則估計港鐵都會選擇保留商場的方案。項目商場於2020年開業，住宅2022年竣工，張翹楚相信屆時因有商場等配套帶動，住宅呎價料每呎逾萬元。

日出康城7期屬區內唯一有商場的地盤，幾乎毋須擔心客源，按港鐵回購計算，商場每呎樓面成本約10,397元，直逼去年大圍站上蓋商場的每呎成本11,494元。住宅部分補地價則為14.4億元，即每呎補地價約1,904元。

恒地蕉坑地再入紙 規模大縮水

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地去年7月申請於旗下大埔蕉坑地興建1,438伙（包括私宅及公營房屋），但受到鄰近屋苑反對，估計因「闊關」機會微，今年初撤回申請。發展商重新向城規會遞交發展計劃，規模大縮水，地積比率由去年的2.1倍降至1.5倍，單位數量亦減至975伙（包括私宅及公營房屋），減幅達32.2%。

單位供應少463伙

地盤現時位於「住宅(丙類)」地帶，去年申請改為「住宅(乙類)4」，今年則改為「住宅(丙類)11」，意味着發展密度降低。地盤佔地達39.24萬方呎，新方案擬建10幢12層至14層(包括1層地庫)的住宅，提供樓面588,421方呎，其中北面地盤A將提供公營房屋376伙，較前方案536伙減少30%，南面地盤B提供599伙，較前方案902伙減少33.6%。

耀沙路地申寬樓面兩成

另外，中國城市建設與後去年底買入的馬鞍山白石耀沙路地皮，位於「綜合發展區(3)」，昨日按規劃大綱要求，向城規會申請略為放寬總樓面限制，由3萬平方米增加至3.6萬平方米，提供503伙，包括480個分層、10間半獨立屋、10個複式、3間獨立屋，高度亦申請放寬。

上車盤登場 新界睇樓跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）細價樓樓價升勢未止，本周末元朗上車盤尚築開售，因銀碼細而搶去上車客客源，間接影響新界屋苑睇樓氣氛。

據美聯物業分行統計，6月首個周末(6日及7日)15個指標屋苑的預約睇樓量錄約910組，較上周末回升約2.6%。該行指，由於尚築開售，凍結大量上車購買力，其中嘉湖山莊睇樓量更首當其衝，連累本周末新界區預約睇樓量進一步下跌，錄得約256組，按周微減約0.8%。

布少明料一手主導格局

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周末有全新新界一手盤推售，由於推售的134伙以細單位為主，收票反應熱烈，預期將吸納不少上車客及長線投資者。隨着6月有多個焦點盤開售，勢將牽動購買力湧現，同時帶動二手氣氛，惟未來市場仍會處於一手主導格局。

另一代理行中原地產，本周末十大屋苑睇樓量錄得590組預約，按周回升5.4%。該行指，十大屋苑當中，僅得沙田第一城及東涌映灣園錄得跌幅，可見上車銀碼細的尚築，成功搶去部分新界上車客客源，間接影響新界屋苑睇樓氣氛。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,535組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,435組反彈7.0%，連跌三周後首回升。將軍澳新盤項目銷情理想，部分向隅客隨即轉移目光到區內以至九龍區，九龍區21個指標屋苑錄560組客戶預約睇樓，按周急升13.1%，當中將軍澳屋苑反彈甚強。



會德豐地產指，日出康城7期計劃興建中小型住宅單位，平均面積約600方呎，以2房戶為主。

日出康城7期小檔案

地盤面積	541,881方呎
總樓面	1,235,277方呎*
住宅樓面	756,279方呎
商業樓面	478,998方呎
預計單位供應	1,250伙
中標財團	會德豐地產
補地價	38.88億元**
樓面地價	3,147元

備註：*不包括另須建設、面積1.25萬方呎的幼稚園及幼兒中心。
**會德豐地產僅持有住宅部分，所涉補地價為14.4億元，港鐵以約49.8億元購回商場擁有權。

製表：記者 顏倫樂

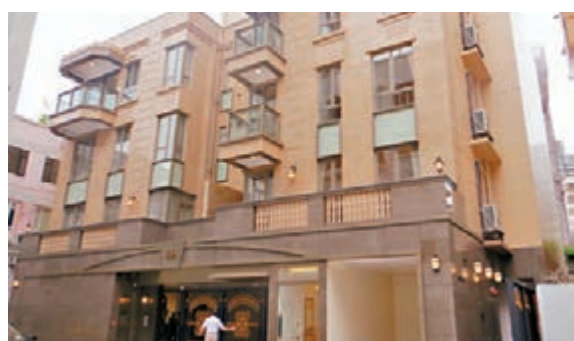
銅鑼灣單幢樓下周推售



華業控股主席周年茂認為，本港經濟好，樓市前景仍向好。記者 梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由周年茂私人持有的華業控股將去年曾全幢推出標的銅鑼灣宏豐臺16號怡翠軒全數6伙安排在下周六公開推售，售樓書已於昨日放上網及派發。華業控股主席兼董事總經理周年茂表示，項目將於下週初開價，售價參考區內樓盤，會提供多種付款方式，但不打算提供印花稅回贈。至於香港興業昨日加推愉景灣悅堤最後14伙泳池大宅，6月9日以抽籤形式推售。

周年茂昨日親自於怡翠軒現樓向傳媒推介該豪宅項目。他表示，早年向宏豐臺15及16號兩個業主進行收購，重建成怡翠軒，地價5,000多萬元，總投資額逾1億元。項目地皮面積約5,900方呎，樓高三層，共有6個單位，其中A、B、C室為三層複式單位，實用



宏豐臺16號怡翠軒外景 記者梁悅琴攝

怡翠軒示位今起開放

周年茂認為，分拆賣樓比全幢樓反應會較好，現樓示範單位今日起開放予公眾參觀。至於華業控股經理周旋補充指，項目會考慮為境外客提供置業優惠。

展望本港豪宅市場，周年茂認為，本港經濟好，樓市前景仍向好。他又指，華業於2013年以1.5億元投得屯門掃管笏第55區住宅用地，擬發展5幢洋房及約16伙至17伙分層戶，後者以3房戶為主，預料於兩年

至三年後推售。周年茂稱，華業仍是小型發展商，土地儲備不算多，投地策略要看資金調配。至於會否將公司上市集資，他稱會考慮，惟指如今做事只是向自己交代，上市後每年都要交數，情況會有不同。

香港興業悅堤再推貨

另一方面，香港興業昨日加推愉景灣悅堤最後14伙泳池大宅，將於6月9日上午以抽籤形式推售，售價由2,442.2萬元至4,387.8萬元，呎價由17,395至25,174元。當中，L3座A單位連傢俬出售，售價3,448.1萬元，呎價23,345元。此批單位買家可獲15%買家印花稅補貼或特別折扣及3.75%或4.25%從價印花稅補貼等優惠。香港興業銷售及市場助理總經理陳秀珍表示，悅堤至今已累售86伙。

至於長實昨日把4伙早前推售後遭甩單的將軍澳嶺II單位加價3%至3.9%，包括第2座38樓B、第3座33樓C、第1座6樓C及第1座31樓C室，實用面積749方呎至765方呎，悉數為三房單位，加價後售價由814.8萬至903.5萬元，最高折扣維持15%。

豪宅持續錄成交。恒基地產於本周四截標的大埔北華利山別墅二期湖景道(第六街)187號屋於昨日公布以1.18億元連5個車位售出。此屋實用面積6,099方呎，另有花園，成交呎價達19,347元。