



■一手帶動二手，三大代理行周末預約睇樓量均按周錄升勢。

# 新界樓價回軟 CCL 高位企穩

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價升勢在高位企穩喘定，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL報141.87點，按周跌0.27%，連跌2周共1.01%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報143.53點，按周跌0.37%，連跌2周共0.70%。

## 港九指數止跌回升

與此同時，CCL(中小型單位)報141.26點，按周跌0.37%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，三大指數下跌主要受新界樓價回軟影響。新界西CCL Mass錄127.05點，按周跌1.87%，指數連續2周創新高

後回軟；新界東CCL Mass錄147.90點，按周跌1.11%，連續5周創新高後回軟2周。

不過，本周港九市區樓價止跌回升。港島CCL Mass最新錄152.43點，按周上升0.29%。九龍CCL Mass錄140.10點，按月上升0.42%。黃良昇指，如果港九兩區樓價未來數周繼續向升，才可確認市區緊接新界區，展開新一輪的樓價升勢。

## 代理預約睇樓報升

與此同時，新盤銷情暢旺帶動二手，三大代理行的周末預約睇樓量均按周錄升勢。美聯物業15個指標屋

苑上半年最後一個周末(6月27日及28日)的預約睇樓量錄約956組，較上周末回升約3.0%。中原地產十大屋苑本周末錄得683組睇樓預約，按周升7.1%。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,600組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,515組飆升5.6%，當中不乏內地學生率先來港參觀租盤。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場購買力持續旺盛，加上暑期臨近刺激租務需求，同時本周末缺乏大型全新盤推售，促使部分一手向隔客轉投二手市場，帶動港、九、新界三區預約睇樓量回升，整體睇樓氣氛向好，預期一手旺勢將刺激下半年購買力持續湧現。

# 旺角SKYPARK 開價有驚喜

## 細單位平同區一成 開放式555萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上車盤火熱，新世界與市區重建局合作的旺角奶路臣街SKYPARK昨晚連環公布以低於市價10%首批連加推共132伙，包括開放式、1房及2房單位，單位面積由309方呎至592方呎，訂價由645萬元至1,402萬元。若扣除發展商提供的最高折扣優惠，開放式、1房及2房單位折實入場費分別為555萬元、700萬元及832萬元。

以SKYPARK首批88伙的開放式及1房戶折實平均呎價約18,950元計，較鄰近麥花臣匯平均成交呎價約21,000元低約10%，但加推的2房戶呎價則大致相若。新世界營業及市務總監楊文昨表示，SKYPARK於今日開放示範單位予公眾參觀及收票，每人最多可入2票，每票20萬元，會看看反應再出銷售安排，最快下周推售，目標客源為年青人。

### 首批連加推共132伙

對於首批連加推共132伙單位，發展商是次提供提早簽約及從價印花稅津貼等優惠，開放式、1至2房戶最高折扣分別為14%及18.5%，316方呎開放式折實555萬元入場，399方呎1房折實700萬元入場，463方呎2房折實832萬元入場。發展商昨日又向傳媒開放以18樓A6室為藍本的交樓標準示範單位，實用面積407方呎，1房單位隨屋交

樓標準已有獨立工作枱及活動組合櫃，開放式廚房設計，浴室有兩道門，可由客廳及睡房進出，另一道門關上後，主人房便變成獨立套房。

此外，開放式單位特設名為「PANELRAMA」的活動屏風專利設計，住客可因應需要輕鬆靈活打造不同生活空間。而所有單位浴室設有多用途鏡櫃，加上內置的電源及USB槽，方便戶主整理儀容，同時處理生活瑣事。

### 自設會所空中花園

SKYPARK提供439伙，主打開放式及一房戶，其中開放式戶單位實用面積309方呎至316方呎，1房戶實用面積395方呎至463方呎，2房戶實用面積463方呎至592方呎，3房戶實用面積961方呎。項目28樓設有住客會所「THE AURORA」，另設空中花園「THE LAWN」。

### SKYPARK 推售單位資料

單位數目：132伙  
實用面積：開放式309-316方呎，佔57伙  
1房戶399-407方呎，佔66伙  
2房戶463-592方呎，佔9伙

售價：開放式644.9-724.5萬元  
1房戶858.6-983.8萬元  
2房戶1,021.5萬-1,402萬元

折扣：開放式——最多14%  
1房及2房戶——最多18.5%

製表：記者 梁悅琴



■SKYPARK項目現場

鄰近地區屋苑呎價	
屋苑	平均成交呎價
SKYPARK	22,359元*
麥花臣匯	20,740元
帝峰、皇殿	20,000元
勝利道1號	16,300元
形品、星寓	16,100元
奧柏、御峰	15,600元
*價單價錢，未計折扣	
資料來源：中原	

■新世界楊文(左二)、黃浩賢(左一)、陳志偉(右二)及葉康明(右一)介紹旺角SKYPARK。

記者梁悅琴 攝

# 天鑄加推26伙 入場費1998萬



■新地副董事總經理雷霆(左)表示，天鑄累積售出41伙，套現超過21億元。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤旺銷，新地昨日以原價加推何文田天鑄26伙分層單位，3房及4房單位，每伙平均價約3,200餘萬元，以即供折實入場費約1,998萬元。此外，新地代理助理總經理胡致遠回應天鑄首宗撻訂時表示，買家是家庭因素導致撻訂。

新地原價加推的何文田天鑄26伙分層單位分布於第6座及第8座，包括16伙首次登場之3房單位，實用面積1030方呎至1,046方呎，及10伙入門版4房雙套單位，實用面積1,247方呎，單位定價由2,284萬元至

4,023萬元，每伙平均價約3,200餘萬元，優惠及付款方式維持不變，以即供折實入場費約1,998萬元。

### 項目累售41伙套逾21億

新地副董事總經理雷霆昨表示，天鑄前日第二度開售21伙4房戶，售出接近80%單位，累積售出41伙，套現超過21億元，平均每伙樓價超過5,000萬元，料為近年豪宅銷售的新紀錄。昨日公佈加推的26伙單位屬原價加推，每伙平均呎價超過28,000元。同時，今次加推亦包括一部分3房單位，市場期待已久，相信推出時定會掀起另一番銷售熱潮。新地將觀察市場反應，盡快公佈銷售安排。

胡致遠表示，昨日加推的單位維持四種付款方式，與之前價單第1及第2號之付款方式相若。此外，已售出41伙中，超過80%買家為用家，前日推售的單位買家九龍區人士佔超過80%，其他則為香港島及新界區人士。對於天鑄首批推售單位中出現首宗撻訂戶，胡致遠表示，買家撻訂是家庭因素導致，而且據一手住宅銷售條例，買家一定要在指定時間內簽署正式買賣合約，不能夠令買家有其他彈性安排，這情況於其他樓盤亦曾出現。

其他發展商方面，永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，紅磡何文田山畔開售至今已售出23伙，套現近5億元，項目大型單位較多捧場客，包括760方呎的3房及1,255方呎的4房1套連儲物房。除九龍區買家外，亦有逾40%為港島區買家，用家及投資者均有。陳玉成又稱，昨日以呎呎價高達35,812元售出銅鑼灣理華33樓A室的2房戶，實用面積612方呎，成交價2,191萬元。據悉，買家來自跑馬地，計劃作收租。

此外，永義國際於何文田萬瓏昨日售出7樓A室，實用面積1,813方呎，成交價4,617.7萬元，呎價25,470元。

### 中原料掀套股換豪宅潮

昨日A股及港股齊聲報跌，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，過去一個月港股持續波動，相信可加速套股換樓活動，當中應以豪宅物業受惠最大。陳永傑稱，豪宅市場買家對股匯市場較敏感，股票市場的波動，將促使部份投資者將資金從波動的股市轉投較穩健的磚頭，即物業市場，引發一輪套股換豪宅潮，故該行看好豪宅市場，全年看升15%，上半年已升8%，下半年看升7%。

# 豐泰年底推半山新盤

香港文匯報訊（實習記者 湯澤洋）豐泰地產昨日公布半山干德道31號項目命名為「THE MORGAN 敦皓」，主打三房及四房大單位，亦推出複式特色單位，共有111伙，計劃年底推售並上載樓書，預計於明年第四季落成。

集團資產管理助理副總裁張倚梨表示，項目亦提供車位，定價會參考優質樓盤。被問及價格會否挑戰天匯及OPUS，她認為項目不同，各有各的市場。董事總經理

理朱惠德又指，項目屬舊契項目，料主要客源為現有投資者。

### 棗梨雅道3號周日推售

此外，豐泰旗下何文田棗梨雅道3號將於本周日推售15伙中、高樓層單位，以先到先得形式入票。張倚梨說，項目至今已已售20伙，套現約2.7億元，其中最高呎價為24,180元，新推單位或打破該紀錄。

# 山頂普樂道大屋招標



■普樂道11號估計呎價或破15萬。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅市場轉旺，由鍾氏家族持有多年的山頂普樂道11號A3號屋趁勢委託第一太平戴維斯代理招標出售，7月22日中午截標。市場估計，此屋市值約2.8億元，實呎價約154,100元，建築面積呎價約93,489元。此屋以交吉交易。

物業於1988年落成，洋房面積1,817方呎，包括一個有蓋車位。

普樂道11號共有五間獨立屋，每間獨立屋均坐擁維多利亞海景。

第一太平戴維斯住宅物業發展及投資部董事何家威表示，普樂道是香港其中一個最獨特及受愛戴的住宅地段，清幽寧靜的環境以及壯麗景觀都是其他住宅地段無可比擬的。普樂道11號對上一次成交已是八年前，可見這是市場上罕有的供應。



跪地拉客

世道搵食艱難，有民眾拍攝到，近日大埔一個拆售商場的附近，有3名代理一字排開向一名女士介紹項目，其中一名身穿西裝的男代理更當街跪下，相片在網上流傳並引起討論。有業界人士指，當下代理市道僧多粥少，但認為「唔使做到咁」。據了解，是次拆售項目「大日子商場」由資深投資者尹柏權持有，位於大埔鄉事會街，涉及220舖位，總值約4億元。

■記者 蘇洪鏘

## 越秀89億奪廣州巨無霸地

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）備受關注的廣州5地塊拍賣昨日落下帷幕，全部地塊底價成交，132億元（人民幣，下同）土地款項落入囊中。最受矚目的海珠區廣紙片區兩地塊分別由綠地集團和越秀地產(0123)競得。其中，越秀地產以88.98億元獲得的廣紙片區地塊二總建築面積達55.6萬平方米，包含24萬平方米的住宅和31萬平方米的商業樓面，給越秀地產發展大型商業綜合體的機會，但也由於地塊商業體量過大，業界有人認為開發商將面臨巨大的難度和挑戰。

廣州昨日拍賣的5地塊分別位於白雲區江高鎮廣花公路、荔灣區廣鋼新城、國際金融城及海珠區廣紙片區，這些地塊的拍賣吸引越秀地產、保利地產、萬科、萬達、金融街、珠江地產等開發商注意，但此前業界預判的激烈搶地局面沒有出現，拍地前僅一家企業報價，最終全部地塊以底價成交。

## 龍門兩房連環反價破頂

香港文匯報訊 買家積極入市，新高成交不斷，有業主「心雄」臨時抬價沽貨。屯門龍門有兩房單位業主兩度反價，最終以屋苑兩房新高價的658.8萬元成交。美聯物業高文帆表示，龍門為5座高層K室單位，實用面積約為475方呎，兩房間隔，望內園及泳池景，以約658.8萬元成交，折合呎價13,869元。買家為一名用家，打算轉租為買，故追價承接。

### 綠楊新邨兩房創新高

同屬新界區，美聯物業事吳彤表示，該行剛促成一宗荃灣綠楊新邨兩房戶成交，用家斥約550萬元入市，實用呎價達12,195元，創屋苑新高紀錄。單位涉及Q座中層3室，實用面積451方呎。另一邊廂，利嘉閣地產張志豪表示，荃灣樂悠居低層7室，單位面積約312方呎，1房間隔，由於業主急需套現，以430萬元成交，較市價平約5%，呎價13,782元。原業主於去年3月才以335萬元購入上述單位，扣除所需繳付的10% SSD，帳面獲利52萬元。在港島區，中原地產張光耀透露，太古城華山閣高層G室，面積685方呎，三房間隔，業主以1,110萬元將單位易手，呎價16,204元。原業主於需付10%SSD稅約111萬元，扣除後帳面獲利137萬元。

## 黃勤道辭任瑞房執董



■黃勤道 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）瑞安房地產（0272）昨天發公告，黃勤道將提早退休，並已提出請辭，他自26日起不再擔任集團執行董事及董事總經理之職，並將於明年1月1日正式離開公司。與此同時，黃月良則由非執行董事調任為公司執行董事，即日起生效。公司股價昨天收報2.25元跌2.2%。

## 美聯重選董事高票連任

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯集團(1200)昨公佈，於昨日舉行的股東周年大會上，經過按股數投票表決之方式，大比數通過所有決議案。當中，美聯集團各重選董事均獲得超過99%高票數贊成連任董事。是次投票結果，美聯集團副主席兼董事總經理黃靜怡、董事總經理黃子華、執行董事張錦成及獨立非執行董事陳念良，分別獲得超過99%高票數贊成連任董事。

## 中華製漆工廈擬改建酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）北海集團旗下西貢康定路7至9號中華製漆(一九四六)有限公司，現為兩幢工業大廈，地盤面積45,976方呎，向城規會申請重建兩幢8層高酒店，地積比率3.21倍，總樓面約147,661方呎，提供294個酒店房間，預計2020年落成。

### 甘道23號換地再次闖關

其他申請方面，一級歷史建築物山頂「甘道23號」，業主和黃與政府同意非原址換地方案，為此和黃在去年初向城規會申請原址保育整幢大宅，並獲得附近一幅與甘道23號同樣大小的「綠化地帶」重新建屋，但申請收到780份意見，大部分反對，發展商其後3月撤回申請，事隔一年多後重新申請。不過，據和黃申請文件顯示，新方案基本發展參數變化不大，發展商坦言未能找到其他更合適的替代地盤，為減低市場反彈，已調整地盤邊界及避開樹木較多的部份，設計上亦會作出遷就，以減少對綠化帶的影響。最新建議方案，擬將該幅「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，地積比率0.51倍，可建樓面6,038方呎，較去年舊方案微增118方呎，將建1幢2層高大屋，另有私人休憩用地約2,500方呎，及2個私家車位。