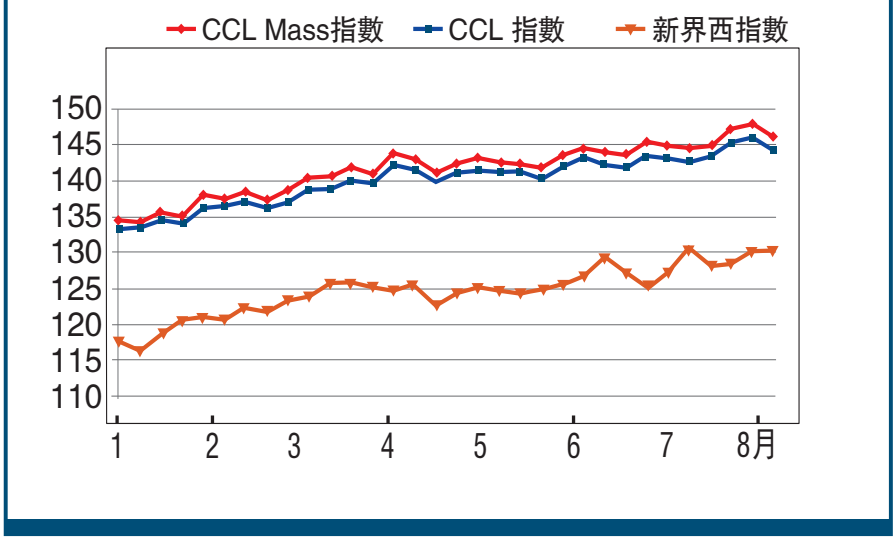


# 中原CCL跌 新界西獨升

## 中原各指數今年走勢



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本週樓價在高位企穩喘定，反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL報144.29點，按周跌1.22%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報146.25點，按周跌1.12%。至於各分區指數中，獨新界西繼續上攀。另外，市場再錄業主趁高位不惜連稅沽貨，粉嶺居屋嘉盛苑有賣家支付逾37萬元辣稅將單位易手，惟呎價仍創屋苑同類單位新高。

### 嘉盛苑付辣稅兼破頂

中原地產黃啟立表示，粉嶺嘉盛苑最新錄得A座高層06室成交，實用面積433方呎，以自由市場價377萬元易手，平均呎價8,707元，創同類型單位新高。原業主於2013年以273.5萬元連補價購入上址，持貨不足3年，是次轉手需付樓價10%額外印花稅（SSD）約37.7萬元，扣除稅款後獲利約65.8萬元離場。

至於樓價指數經數星期反覆向上後及至本周喘定，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，該行7項指數齊跌，只有新界西指數上升，與5周前的情況相同，但仍高於5周前水平。他料在用家入市刺激下，樓價將進入新一輪升浪，CCL走勢繼續反覆上升。至於本周人民幣突然貶值，新界西兩幅土地先後高價賣出，對本港樓市的影響將於9月上旬CCL開始反映。

### 7指數齊跌 港島最多

各區指數方面，新界西CCL Mass報130.27點，為歷史次高，按周升0.01%。新界西發力追回早前因樓按影響而落後的升幅，連升3周共1.64%。新界東CCL Mass錄151.04點，按周跌0.86%；港島CCL Mass報154.77點，按周跌3.15%；九龍CCL Mass報142.46點，按周跌0.27%。以戶型分類，

CCL(中小型單位)報144.56點，按周跌1.04%；CCL(大型單位)報142.75點，按周跌2.22%。

### 新盤搶客 預約睇樓減

近日股市波動，同時群盤齊推搶盡市場焦點，兩間代理行均錄得周末預約睇樓按周下跌。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,510組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,590組急挫5%，連續兩周下跌，預期未來數周二手睇樓量仍會受壓。而據美聯物業分行統計，15個指標屋苑於本周末(8月15日及16日)預約睇樓量錄約774組，按周跌約4.7%，連跌兩個周末。不過，中原地產十大屋苑本周錄得580組睇樓預約，按周微升2.7%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周末有全新九龍及港島一手樓盤登場，而且短期內包括新界區在內亦持續有大批一手項目魚貫而出，一手市場大放異彩，加上新盤訂價克制及具競爭力，購買力流向一手，攤薄二手市場客源，導致二手屋苑睇樓活動受阻。

# 邊境購物城殺上城規

## 落馬洲貨櫃搭舖 最快1年建成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）落馬洲邊境購物城正式向城規會遞交申請，今次申請分為兩份，一份為3年的臨時用途，另一份則申建做永久商場。其中，臨時邊境購物城由貨櫃箱等搭成，樓面約13.4萬方呎，有208個商舖，但由於城規會申請需時，預測購物城開幕時間將再度推遲至明年第3季，較最初預計的十一黃金周開幕足足延後近1年。至於永久方案的商場樓面將達100萬方呎，估計2019年開幕。



■落馬洲臨時邊境購物城計劃以貨櫃箱等搭成208個商舖，樓面約13.4萬方呎。圖為地方現狀。記者顏倫樂 攝

■恒地及新地旗下新田商場模擬圖。記者顏倫樂 攝

臨時邊境購物城年初提出，原本說3月呈交城規會申請，但因土地租約問題一拖再拖，最近才正式呈交申請文件，因此項目的開幕時間亦一再推遲，最初的說法是十一黃金周，但按目前進度已肯定無可能，之後曾指最快聖誕節或元旦開幕。然而，按最新申請文件披露，開幕時間估計要到明年第3季。

### 黃定光：非主打內地客

購物城倡議人、民建聯立法會議員黃定光昨日坦言，明年第3季開幕還是一個樂觀的預測，因為城規會申請過程繁複，工程亦可能出現延誤，未來又要招商等，但至少行出第一步。他又不擔心旅客人數下降的問題，因項目並非主打內地客，而是要分流市區零售核心的人流，亦可以給予港人另一個消費選擇，並且可以促進北區市民就業。

今次項目分兩個申請交予城規會，包括一個永久方

案及臨時方案，難免令人覺得是發展商藉邊境購物城計劃而達到長遠興建商場的目的。黃定光解釋該想法實屬本末倒置，最初是因為地皮所有者新地及恒地早已有意興建商場，但申請城規會至批出，以及審批圖則等都需要時間，故利用這段時間去經營臨時購物城計劃。

黃定光又說，項目以非牟利宗旨經營，業主以1元租地予購物城基金會，基金會則從營運商收集到的租金扣除必要的開支和費用後，捐出作當地慈善用途，整件事無人得益。據知，基金會董事局成員將有6人，包括新地及恒地的代表、購物城倡議人黃定光、元朗區議會主席梁志祥、工商界代表田北辰及鄉事代表文祿星。而之前有消息指，已有一家營運商提交建議書，預計投資逾1億元。

據申請文件指，地皮現時劃入「其他指定用途」註明「服務區」，佔地約42.76萬方呎，臨時購物城擬

以0.3倍地積比率，總樓面13.4萬方呎，涉及15幢1層高貨櫃或臨時搭建物，提供208個商舖，其中50%的零售商店將被指定只銷售「香港製造」的產品或在港設計的產品。預計每日人流約9,000人至1.2萬人，視乎平日或假日。由於項目屬臨時性質，將毋須再向屋宇署申請圖則。

### 永久方案涉百萬呎樓面

至於永久方案則擬以2.34倍地積比率，興建樓面約99.88萬方呎，擬建2幢6層高物業(包括兩層地庫)，停車場設於地庫兩層，部分地庫空間亦會來容納商舖，而地面層為4層，故須申請放寬高度限制，車位共656個。申請人指，該商場可回應新界北及元朗居民對區內零售及娛樂不斷提升的需要，而隨著邊境區域、古洞及粉嶺北新發展區的落成，只會更刺激需要。

# 維港星岸首晚售68伙

4,500萬元買入第2座6樓同層2伙。

### 陳浩民傳逾4500萬買2伙

是次推售的81伙分佈於第1座及第2座，實用面積由786方呎至1,408方呎，售價由1,827萬至4,640萬元。消息指，近年於內地拍劇的藝人陳浩民以逾4,500萬元買入第2座6樓A及B室合共2伙，實用面積分別為1,074方呎及1,086方呎。至於該盤已開價未推出的39伙於今日下午以先到先得方式推售。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，維港·星岸昨晚推售81伙，買家反應踴躍，經該公司入票的買家出席率80%，當中10%為內地客。他稱，近日人民幣貶值，部分市民開始減持人民幣資產，改為增持港元資產，對樓市有正面支持。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則表示，經該公司入票維港·星岸人士中，出席率約70%，投資者則佔3成。他預計項目呎租可達46元至50元，回報率最高達2.9厘。另外，他續指，內地買家佔該公司入票買家約8%，有內地客擔憂人民幣會持續貶值，因而加快決定盡早入市。

### 柏匯75伙收票超6.8倍

另一新盤，恒地營業(一)部總經理林達民昨表示，筲箕灣柏匯首批連加推75伙昨日中午截票，累收585票，超額6.8倍，以上車客為主，亦有投資客及內地客入票。此批單位於今日推售，短期內或再加推新一批單位。

### 迎海駿岸原價加推50伙

至於系內馬鞍山迎海，駿岸至昨晚累收約248登記，超額登記4倍，該盤昨晚以原價加推50伙，實用面積由491方呎至823方呎，售價由764.4萬元至1,402.6萬元，最大折扣10%，此批連同首批合共100伙於下周五晚推售。他又稱，西半山羅便臣道項目正進行前期策劃，有機會年底登場。

### 宏基尖沙嘴匯萃載樓書

此外，宏基資本於尖沙嘴官涌街7號匯萃昨上載售樓書，準備推售。此樓盤共有66伙，實用面積由210方呎至222方呎，預計2017年3月31日入伙。



■準買家於維港·星岸售樓處內等候抽籤揀樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅旺場，錄得約540票由長實發展的紅磡維港·星岸首批連加推81伙昨晚抽籤推售，消息指，於昨晚7時15分開售後2小時已有逾80%可售單位被認購，即約68伙，套現逾14.8億元。據悉至少有4組客買入同層3伙，最大手為一客以逾9,000萬元買入第2座28樓全層3伙，實用面積3,008方呎，呎價逾3.1萬元。藝人陳浩民亦以逾

## 翠林公司客損手500萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）北區新晉豪宅再錄損手個案，繼上水天鑽及歌賦嶺後，入伙3年的粉嶺翠林亦出現蝕讓。中原地產何鑫指，屋苑的一間雙號屋，實用面積約2,201方呎，新近以2,680萬元成交，折合呎價12,176元。原業主於2012年以約3,163.7萬元一手買入，迄今轉手賬面貶值15%，連同使費估計損手逾500萬元。

土地註冊處資料顯示，該單位原先登記於駿發食品貿易公司名下，公司大股東為英屬處女島註冊公司。翻查資料，原業主早於今年4月將物業推出拍賣，底價低見2,488萬元。而單位前身為示範單位，當年成交呎價高達1.6萬元成為全盤最貴洋房。



■粉嶺翠林有雙號屋3年賬面貶值15%。資料圖片

## 二手註冊額年升逾3成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日引據土地註冊處資料表示，本年至今(截至8月13日)二手註冊表現則暫較去年佳，註冊量暫錄30,404宗，按年上升6%；註冊額暫錄1,879.2億元，同比升33%，大幅跑贏宗數。

### 新界700萬註冊近倍升

伍創業引述香港置業資料研究部指出，豪宅及高價物業備受追捧，加上整體二手樓價續升，本年至今700萬元以上二手註冊暫錄6,474宗，較去年同期的3,541宗大約逾8成(82.8%)。相反，700萬元或以下註冊量僅暫錄

23,930宗，按年下跌5.3%。若以港九新界劃分700萬元以上個案，新界區升幅最明顯，本年至今暫錄2,064宗註冊，比去年同期的1,035宗大升近1倍(99%)。至於九龍區暫錄1,805宗註冊，上升83%。而港島區則錄2,605宗註冊，亦升71%。至於本月二手住宅註冊量方面，截至13日暫錄1,453宗，比上月同期跌3.1%。該行指，由於本月至今之註冊量主要反映7月上旬市況，而上月股市波動，市場觀望氣氛濃厚，故本月至今之二手註冊量暫較落後，預料全月二手註冊量將未及上月。

## Q房網新盤成績倍增



■Q房網陳坤興(左二)與恒地林達民(右二)主持Q房網嘉亨灣分店開幕禮。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對近日人民幣貶值，Q房網香港董事總經理陳坤興昨日出席嘉亨灣分行開幕禮後表示，人民幣升值已久，適度貶值有利內地出口及境內旅遊業，對本港樓市影響不大。

他稱，Q房網住宅部目前已有23間分行開業，共有500人，期望本月底突破600人，至年底增至1,500人，分行增至70間至80間，並維持兩年至三年內增至200間分行，共有7,000人的目標。他表示，公司於新盤成交的佔比已由早前的1%增至近期的2%，公司一、二手的成交比例各佔一半，租務中以月租2萬元至5萬元個案最多。