

# 樓價指數結束3連升

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL繼上周破頂後於本周回軟, 跌回146.76點, 結束3周連升。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報148.27點, 維持上週歷史高位, 按周無升跌。

## 大單位連續3周破頂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出, 高價豪宅頻現, 反映股市波動, 人民幣及亞洲各國貨幣先後貶值, 吸引資金流入相對穩健的物業市場, 令豪宅市場先行受惠, 預計未來豪宅樓價反覆向升。CCL(大型單位)最新報148.66

點, 3周累升共4.28%, 連續3周創歷史高位, 為63周內首見;至於CCL(中小型單位)按周跌0.09%報146.41點。分區表現方面, 新界東CCL Mass報154.88點, 按月升0.61%再創歷史新高;新界西CCL Mass報130.88點, 按周跌0.67%;港島CCL Mass報157.86點, 按周跌1.17%。九龍CCL Mass報143.83點, 按周升1.16%, 結束2周連跌。

## 代理預約睇樓下跌

美國聯儲局下周議息, 令買賣雙方觀望氣氛趨濃, 睇樓氣氛持續淡靜。據美聯物業分行統計, 15個指標屋苑於本周末日

(9月12日及13日)預約睇樓量錄得約664組, 按周再微跌約1.2%, 連跌6周末。而據利嘉閣地產研究部數據估算, 全港50個指標屋苑共錄1,350組客戶於本周末日預約睇樓, 較上週的1,355組微跌0.4%, 為23週以來新低。中原地產十大屋苑本周末錄得535組睇樓預約, 較上週微跌0.9%, 呈橫行狀態。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 本月在外圍經濟因素持續動盪, 市場情緒未喘穩, 業主及買家持續拉鋸, 加上一手細碼盤及「白居二」搶盡焦點, 令本來淡靜的二手交投更見膠着, 各大屋苑睇樓量持續疏落, 預計短期內減價情況陸續出現, 中小型住宅樓價升勢轉弱。



美聯物業布少明預計短期內二手減價情況陸續出現。資料圖片

# 屯門青山灣洋房地收20標

## 萬科獨資競逐 長遠睇好港樓

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)雖然近期股市波動, 樓市又傳出多單買家撻訂、業主劈價的消息, 但無損發展商投地決心。地政總署公佈昨日招標的屯門第48區青山公路青山灣段住宅地共收到20份標書。然而, 市場對該地皮估值有明顯分歧, 由最低的5億元至最高的13.8億元, 相差足足逾倍。

項目為青山公路青山灣段住宅地皮, 臨新咖啡灣泳灘, 鄰近黃金海岸、愛琴海岸等屋苑, 享海景;地皮面積88,157方呎, 以地積比率約1.3倍計算, 可建樓面114,604方呎。市場估值介乎5億元至13.8億元, 呎價介乎4,363元至12,000元。

## 市場估值現明顯分歧

現場所見, 有份入標的財團包括獨資的長實、新地、信置、新世界、嘉華國際、華置、會德豐地產、金朝陽、莊士中國、K&K Property及華置, 而合資的財團則有英皇國際與佳明、宏安與錦華實業, 以及百利保與富豪國際等。

早前有傳內地發展商或因近期市場波動而暫停投場, 但內房萬科香港昨日入標正好打破傳聞。萬科置業(香港)業務部助理董事林力山指, 投資房地產屬長線投資, 短期的股市以及人民幣匯價

波動對此影響甚小, 集團會留意短期利息變化, 長遠仍睇好本港樓市發展。他表示, 項目得天獨厚, 可作洋房及分層混合式發展, 故獨資投地。

## 嘉華金朝陽看好臨海

嘉華集團香港地產發展及租務總監尹紫薇表示, 項目屬較罕有臨海地, 適合豪宅發展。提到市場預期美國即將加息對後市的影響, 她表示, 項目估價已計及所有將來或會出現的因素。

金朝陽企業傳訊助理總經理楊詠娟認為, 項目地皮位置好, 近沙灘, 可作低密度發展, 集團目前雖然於屯門未有發展經驗, 但未來各區項目均會留意。

理想城市集團企業估值部主管張聖典亦指出, 根據賣地章程, 項目不得用作興建高於6層的樓宇, 同時部分位置將因被列為易受空氣污染影響範圍而被劃作不可構設建築物地段, 加上需要進行的噪音、空氣流通、渠務及排污問題環



青山灣住宅地皮可建樓面114,604方呎。資料圖片

境評估以及防波堤建築, 相信上述因素將反映於出價之上。他預計, 估值將為約9.7億元, 每方呎樓面地價8,500元。

## 中原:區內罕有供應

第一太平戴維斯估值及專業顧問公司董事總經理陳超國就認為, 地皮很大機會發展成獨立屋, 估計每呎樓面地價約10,000元, 就算要做相關的環境評估, 估值亦未至於低一半。

中原測量師行執行董事張義達亦表示, 地皮可作洋房及分層豪宅混合式發展, 吸引大中小發展商入標, 可見發展商對後市抱樂觀態度, 估計地皮每呎樓面地價約12,000元, 總值約13.8億元。另外, 韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超估計, 地皮市價為5億元, 樓面地價4,363元方呎。

# 居屋王再現 東欣呎價撲萬五



筲箕灣東欣苑打敗大角咀海富苑, 登上居屋呎價王。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價高企下, 細碼盤繼續備受追捧, 繼日前黃大仙鳳德邨「蘇莊」公屋王後, 居屋市場亦再爆天價成交, 筲箕灣東欣苑一個實用僅約200方呎的「蚊型戶」, 呎價直撲1.5萬元成交, 貴絕全港居屋。

## 單位212呎賣316萬

據土地註冊處資料顯示, 東欣苑A座高層20室新近在自由市場易主, 單位實用面積212方呎, 作價316萬元, 折合呎價14,906元, 登上全港居屋呎價之冠, 較今年初由大角咀海富苑創下的呎價14,531元舊紀錄, 再高出2.6%。至此居自由市場呎價已直逼1.5萬元, 堪比半山豪宅價。

至於原業主於2007年以綠表價53.89萬元買入單位, 持貨近8年, 倘以補價折扣率50%計算, 業主補地價後料賬面仍能獲利近兩倍離場。

## 維港灣車位逼近184萬

與此同時, 車位造價亦見熾熱, 美聯物業周錦輝表示, 大角咀維港灣地下一個雙號車位, 造價約183.8萬元創屋苑歷史新高。原業主去年中以一手價126.8萬元買入, 持貨一年多期內升值45%。周氏續指, 屋苑對上之車位成交約為160多萬元, 而現時仍有其他叫價在160萬至170萬元之車位放盤。

## 全港居屋呎價排名

單位	面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
筲箕灣東欣苑A座高層20室	212	316	14,906
大角咀海富苑 海寧閣中層10室	213	309.5	14,531
鯪魚涌康山花園4座中層E室	431	615	14,269
北角健康邨2期康欣閣高層E室	328	468	14,268
鯪魚涌康山花園3座中層E室	431	613	14,223

資料來源:土地註冊處 製表:記者 蘇洪鏞

# 何東家族古洞申建基層社區

何東家族及相關人士的上水古洞北項目, 預計2022年落成。資料圖片



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何東家族及相關人士持有的一幅上水古洞北地皮, 剛向城規會申請興建住宅項目, 項目走「基層」路線, 除興建538個單位出租予夾心階層, 又設270個老人院舍床位及204個青年宿舍床位, 交由非政府機構(NGO)營運, 將為本港第6個青年宿舍項目。雖然地盤現時位置相對偏僻, 預計2022年才落成, 擬建中的港鐵古洞站估計亦會在該段時間通車後, 屆時交通狀況有望改善。

## 逾500單位租夾心階層

申請人表示, 政府近年進行古洞北及粉嶺北新發展區研究, 致力提高發展密度, 但變化引致當區農民失去謀生技能, 亦缺乏住戶設施照顧老齡化人口, 亦有部份夾心階層未能置業。何東家作為古洞南其中一個主要地主, 希望透過是次申請解決一些古洞南正面對的社區問題促進社會融合和提升周遭環境和新發展區的

連通性。項目位於樓盤天籟的西面, 日後擬提供538個單位出租予夾心階層, 單位面積約646方呎至753方呎;亦會有204個青年宿舍床位(即為78個單位)出租給年輕人, 以及270個老人院舍床位。每層樓面會將上述三種類型的住宿之間進行分配, 但他們在每一層會完全分離, 並會在一樓的大堂有獨立電梯入口, 1樓和一些上層的空間會有公共空間, 鼓勵社會交流、戶外活動及娛樂。

## NGO管理老人青年床位

申請亦有一個面積3.38萬方呎的社區街市, 提供120個攤位, 解決居民生活所需;屋頂會有農場地塊, 給大樓內租戶使用。至於這些機構設施的管理和運營模式, 申請人表示可作進一步探討, 其中青年宿舍、老人院都會交由NGO去管理和運營。業界預料, 項目若通過城

## 6個青年宿舍選址

位置	樓面(方呎)	提供宿位	完工日期	營運者
元朗馬田壘	376,740	1,600	2018年	保良局
佐敦渡船街與佐敦道交界	229,919	500	2018年	女童軍總會
上環荷李活道122A號	86,112	306	2018年	東華三院
上水古洞南金坑路	768,334	204*	2022年	(非政府機構)
旺角雅蘭街9號	26,460	108	2018年	青少年發展聯會、扶輪社
大埔寶鄉街2號	32,830	80	2017年	香港青年協會
合共		約2,800		

\*除青年宿舍外, 亦提供538個住宅單位及270個老人院舍床位等 製表:記者 顏倫樂

規申請, 或會參加港府2012年中提出的青年宿舍計劃, 成為本港第6個青年宿舍項目。

按城規會資料, 項目佔地約22.28萬方呎, 現時屬「康樂」及「綜合發展區」用途, 申請改變土地用途, 以配合今次項目發展, 擬以3.6倍地積比率發展, 並按階梯式興建2幢16層高大廈(另加1層地庫), 提供樓面約76.83萬方呎, 其中住宅佔50.86萬方呎, 6.4萬呎青年宿舍、19.63萬方呎老人院舍。

## 英皇2屯門工廈申改裝

此外, 英皇國際向城規會申請將旗下兩幢屯門工廈改裝, 其中歐化傢俬貨倉中心, 現址為1幢14層高工廈, 擬改裝為1幢提供食肆、商店及辦公室的大廈, 涉及改裝樓面約17.88萬方呎;另一幢為山齡工業大廈, 亦擬改裝以容納食肆、商店等用途, 現址為1幢6層高工廈, 涉及改裝樓面約5.64萬方呎。

# 環海東岸增新按揭去貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上車盤受捧, 發展商趁勢加推應市。九龍建業昨日原價加推紅磡環海, 東岸106伙, 全部為首度推出的1A座單位, 包括首度推出的2房戶, 是次單位折實入場299.4萬元, 連同早前加推106伙, 合共212伙有機會於下周末推售。發展商還新增付款方式, 提供入伙前每月供本金0.35%, 旗下財務公司會於入伙時提供餘額按揭, 無須入息證明。

## 原價再加推106伙

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示, 是次加推單位平均呎價19,541元, 折實平均呎價16,805元, 由於1A座單位不少單位望海, 因此平均呎價會比之前高, 但屬原價加推。單位實用面積由194方呎至375方呎, 售價由348.2萬元至816.5萬元, 最高折扣優惠14%。其中, 有8伙單位為首度推出的2房戶, 實用面積由352方呎至375方呎, 折實入場費548萬元。

他稱, 此批單位折實市價約5億元, 而已公佈的價單4B及5號全數212伙, 有機會於下周末推售。他表示, 稍後加推會考慮加價3%至5%。他指出, 為減輕置業者的供樓負擔, 發展商為價單4B及5號單位新增付款方式, 提供入伙前每月供本金0.35%, 旗下財務公司會於入伙時提供餘額按揭, 無須入息證明, 此付

款方法可獲照訂價減4%。展望本港樓市前景, 他不認為目前樓市步入轉角市, 市場最擔憂的加息因素, 相信於環球經濟不明朗下, 加息步伐未必如此快, 且目前入市者以本港客為主, 於供求不平衡下, 對樓價有支持。

## 各區洋房成交不斷

此外, 多個豪宅新盤錄得成交。信置昨日推售大埔海鑽, 天賦海灣5座洋房, 消息指, 售出5號洋房, 實用面積2,785方呎, 花園面積1,536方呎, 成交價5,790萬元, 呎價20,790元。

南豐亦重售西半山羅便臣道80號其中13伙。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示, 截至昨午6時已售出4伙, 套現1.34億元。成交價最高為第2座48及49樓D室複式特色戶, 金額6,110.3萬元, 按面積1,532方呎計, 呎價39,885元。至於華懋昨日推售紅山半島B區的8間洋房, 消息指, 全日售出1間, 為松柏徑156號洋房, 實用面積3,142方呎, 花園面積863方呎, 買家可獲11.5%折扣, 折實價9,835.2萬元, 折實呎價31,303元。另外, 永義國際於何文田瓏昨售出1伙, 為3樓A室, 面積1,813方呎, 成交價4,908.2萬元, 呎價27,072元, 買家為境外客。長實於紅磡維港, 星岸亦沽出2伙。



九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永認為, 現時樓市未進入轉角市。記者梁悅琴攝

## 世紀建業擬售上環酒店

香港文匯報訊 世紀建業(0079)昨日公佈, 考慮以公開招標方式出售上環永樂街105至107號物業。上址為1座13層高樓宇, 該公司委任第一太平戴維斯(香港)為獨家代理, 預計該招標書會於10月28日或前後結束。

世紀建業於2009年收購該物業, 一直以精品酒店形式營運, 該公司現正考慮以公開招標方式出售該物業或出售世紀建業地產之全部已發行股份。就上述事宜將會發出兩份公開招標書: 其中一份有關出售該物業(物業標書), 另一份有關出售該股份(股份標書)。

## 樓訊速遞

### 海怡半島3房1515萬平2%

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示, 鴨脷洲海怡半島本月暫錄4宗成交, 成交呎價較上月下調2%。新近成交單位為13A座中層H室, 面積864方呎, 3房套間隔連工人房, 享海景。業主叫價1,580萬元, 最終以1,515萬元將單位易手, 折合呎價17,535元, 比市價低2%。原業主於1993年以478萬元買入單位, 一直收租。

### 一西空置半年迫平租

香港文匯報訊 美聯物業鄧傑傑表示, 該行剛促成長沙灣一號, 西九龍4房大戶之租務成交, 連全屋傢俬月租約3.5萬元, 實用租約34元, 屬低市價水平。上述單位為2座高層A室, 面積973方呎, 由於單位空置約半年, 內地業主急於放租, 故願以平價水平租出。據悉, 業主於2013年1月斥資約1,477萬元購得, 按現最新租金水平計, 回報率達約2.8厘。

### 上車客獲減32萬購名都

香港文匯報訊 美聯物業業初聲表示, 該行剛促成一宗上水名都兩房單位成交, 業主有感經濟前景不穩, 心急沽貨, 不惜減價逾30萬元低市價割愛, 獲上車客斥約388萬元承接。單位為3座高層E室, 實用面積391方呎, 望內園景, 由420萬元減至約388萬元成交, 折合呎價9,923元, 略低於市價。原業主於1997年5月以約219萬元購入上述物業, 是次賬面獲利77%。

### 將軍澳中心3房低市價5%

香港文匯報訊 利嘉閣地產梁偉德表示, 將軍澳中心錄得8座低層A室成交, 屬3房內園景觀單位, 實用面積約541方呎, 獲買家以670萬元承接, 折合呎價約12,384元, 成交價較市價低約5%。原業主於2005年7月以260萬元購入上述單位, 是次轉手賬面獲利410萬元, 期內物業升值近1.6倍。梁偉德表示, 將軍澳中心本月至今暫錄得3宗二手買賣成交, 平均呎價12,438元。