樓價9周跌半成

CCL至40周新低 「蝕入肉」成交增

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）美國加息如箭在弦，港股頹勢，本港樓價高企不下局面逐步改變，一手平過二手，市場更頻錄「蝕入肉」成交個案，樓市跌勢已成。反映本港二手樓價表現的中原CCL指數連跌9周，昨日最新報138.22點，按周跌1.14%，創40周新低，9周累跌5.62%。如果CCL持續下跌，意味樓價調整將會擴大，向下再尋找新支持位，市場觀望下周四聯儲局公佈議息結果，對樓市走勢有啓示作用。

■下周四聯儲局公佈議息結果，對樓市走勢有指示作用，會在明年1月上旬CCL開始反映。 資料圖片

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓市調整9周至今，CCL四大指數累積跌幅約半成水平，正考驗第一個支持位。 CCL、CCL Mass、CCL（中小型單位）及CCL（大型單位）分別累跌5.62%、5.47%、5.59%及5.81%。他認為，樓價未來幾周走勢相當關鍵，如果CCL持續下跌，樓價調整將會顯著擴大，向下再尋找新支持位。如果CCL走勢回穩，樓市調整可能結束。下周四聯儲局公佈議息結果，對樓市走勢有指示作用，會在明年1月上旬CCL開始反映。

本周有三大指數同創40周新低。當中，中原城市領先指數CCL最新報138.22點，按周跌1.14%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報140.11點，按周跌1.03%。CCL(中小型單位)報138.10點，按周跌1.11%。

中小盤跌幅漸見收窄

另從樓市調整至今9周來看，CCL、CCL Mass及CCL（中小型單位）最近四周分別累跌2.76%、2.43%及2.53%，跌幅少於首四周的3.21%、3.55%及3.50%，反映近期跌幅明顯收窄。

此外，CCL(大型單位)報138.90點，創28周新低，按周跌1.33%，並連跌7周共5.89%。

比山別墅蝕足3千萬

事實上，近期二手樓價屢現大劈價，大埔比華利山別墅、大角咀帝峰・皇殿及上水歌賦嶺甚至出現勁蝕數百萬至3,000萬元個案。同時，亦有凶宅同層戶率先在淡市插水，據土地註冊處資料顯示，荃灣屋苑荃灣中心太原樓一個低層戶，實用面積約329方呎，造價竟低至228萬元、呎價低見6,930元，低市價達三成，遠低於屯門樓水平。

原來，該單位正正與「六屍命案」單位相鄰。據匯豐銀行網上估價，今次成交單位估值約271萬元，是次成交低估價約16%。不過，賣家2012年3月以160.2萬元購入單位，甩手仍賺68萬元或42%。

至於涉及「六屍命案」的單位，在1996年涉及住戶以煤氣集體自殺。該物業在2011年公開拍賣，由投資凶宅見稱的資深投資者陳應佳以118.5萬元投得，在當時低市價四成，據悉物業一直租出，目前月租約9,000元。

另外，利嘉閣地產吳庭暉指，沙田金禧花園3座高層F室，實用面積328方呎，業主原於10月以480萬元放盤，期內累減72萬元或15%，終以408萬元沽出單位，屬目前市價水平，呎價12,439元。

麥格理看好地產股

麥格理預期，美國加息周期將傾向溫和漸進，每季料加息25個基點，息率最終上調至2厘。該行又預料，本地銀行未必跟隨上調按揭息率，若市場過分睇淡，個別地產股將有買入機會，明年較看好本地地產股，多於收租股及房產信託基金，因樓市措施將由偏緊轉為中性，過去十年累積26.2萬戶未滿足需求，及一手樓銷售主導市場。

中信泰富元朗申建3600伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中信股份旗下中信泰富地產位於元朗洪水橋發展區一幅3.6公頃土地，向城規會申請興建一個為數10幢分層住宅的大型屋苑，總樓面251.77萬方呎，提供3,680個單位。不過，項目位於區內工業地帶，估計項目闖關有難度。至於新地昨亦於元朗爾巒下方一幅土地申建1個提供356伙的屋苑，兩個元朗區地盤一共新增逾4千伙供應。

今年積極部署重返香港

上世紀九十年代活躍本港地產市場的中信泰富，今年積極部署重返香港，5月以14.68億元投得馬鞍山落禾沙里地盤，每呎樓面地價達6,502元，創下馬鞍山區新高。早前旗下九龍塘嘉道理道項目亦命名Kadooria，計劃明年第三季以現樓形式推售，共77伙。至昨日，旗下洪水橋一幅大型土地亦正式起動，擬向城規會申請改劃土地用途建屋。

申請文件顯示，項目佔地約38.75萬方呎，現時劃為「住宅(丁類)」及「綠化地帶」，申請改劃為「住宅(甲類)」地帶，發展高密度住宅，地積比率約6.5倍，擬建10幢樓高約41層的分層住宅(包括1層地庫)，可建樓面約251.77萬方呎，提供單位數量達3,680伙，平均單位面積約684方呎，不過車位只得386個，預計2025年完工。

此外，根據政府於洪水橋新發展區的建議，地皮坐落的位置未來建議用作「工業」用途，或影響項目申請。申請人表示，地皮位於一個山麓，毗鄰港深西部公路高架橋，大部分土地屬空置，在棕地狀態超過10年，2001年開始地盤被用作非法傾倒建築材料，申請方案有樹木保護計劃，可大幅改善棕地狀態。

新地同區村地申建住宅

至於新地亦將元朗爾巒下方下高埔村土地申請發展住宅。地盤面積約16萬方呎，擬以1.2倍，興建4幢10層至13層高住宅，另外有1個面積約9,548方呎的會所，住用樓面約19.09萬方呎，提供356伙，平均單位面積約538方呎。據了解，今次申請主要因地盤面積略有增加，所以重新申請，較上次向申請增加40伙。

旺角貿易署大樓招標售

另外，產業署昨日刊憲招標放售旺角工業貿易署大樓（前稱旺角中心第二期）內的政府物業，樓面總面積約26,411平米(284,288方呎)。據了解，政府原來並非完全擁有旺角工業貿易署大樓業權，由財政司司長法團名義擁有約99%業權，餘下約1%則由港鐵公司擁有，作為地鐵通風塔及旺角港鐵站的冷卻水系統用途。

旺角工業貿易署大樓為政府於本季內安排推出的商業項目。政府文件指，項目的地下商舖將連同現有租約出售，其餘商業地方則會交吉出售，物業明年1月8日截標。發展局早前指，大樓內的政府部門將於本年內遷往啟德發展區，騰出該大樓的政府辦公室作商業用途。測量師指預期，項目預期樓面呎價約2萬元至2.3萬元，市值約56.83億元至65.36億元。

■中信泰富地產計劃在元朗洪水橋發展區興建總樓面251萬方呎樓面的住宅項目。 資料圖片

惠譽：零售負面 街舖跌租

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港零售表現疲弱，有國際機構繼續睇淡市道。評級機構惠譽表示，明年香港零售地產範疇的前景仍然抱持負面，主要由於內地反貪政策延續，以及內地客消費模式轉變，相信明年本地零售銷售表現會持續疲弱，預料明年本地消費將有0至單位數增長，令一線街舖租金繼續受壓。

惠譽表示，核心區街舖商戶主要為奢侈品牌，又指現時不少奢侈品牌寧可選擇進駐在商場，因為商場的人流較多，以及不時推出推廣活動吸引人流。至於二線街舖租金受影響或相對較少，因為該類舖位租戶組合較闊，覆蓋中高端產品，較受本地消費者及內地旅客所青睞。

中資或放慢寫字樓需求

至於本港商廈租金方面，該機構預期明年將保持穩定，因為在核心區的優質寫字樓供應仍然緊絀。不過隨着內地經濟增長放緩，中資企業或放慢擴張步伐，對寫字樓租務需求減慢，海外企業的需求則受環球經濟氣氛低迷影響仍然疲弱。

林鄭：確保香港宜居持續發展

■政務司司長林鄭月娥與香港科技園公司首席商務總監楊孟璋 (右二) 及香港建築師學會會長吳永順 (左一) 參觀雙城雙年展。

香港文匯報訊（記者 文森）2050年的香港會是怎樣？多個學術及商界單位共同參與的「2015年港深城市\建築雙城雙年展(香港)」昨日開幕，希望透過一系列畫作、時裝、首飾，甚至都市農耕活動，與市民交流如何在未來35年繼續發展香港。政務司司長林鄭月娥昨日出席開幕禮時指出，城市規劃必須從務實角度出發，確保香港可持續發展及宜居。

林鄭月娥在致辭時指出，深港兩地合作不僅為市民帶來很大的便利，亦為本港專業人士帶來不少機遇。她又表示，雙年展雙城互動、一展兩地，成為兩地建築師的交流平台，並對兩地界別的合作深感鼓舞。

期激發更多創新可行想法

林鄭月娥續說，今次雙年展在香港的主題是「2050活在我城」，香港與深圳兩個城市將來的模樣，或可在是次展出的作品窺探到答案。她又表示，港府對香港未來數十年的城市規劃必須從務實角度出發，而今年初開展的《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的主要任務便是為確保香港這個密集的城市是可持續發展及宜居。她期望社會各界能從是次雙年展中得到啟發，為香港未來數十年的城市發展提出更多創新而可行的想法。

「雙城雙年展」主題為檢視我城豐富多元的生活文化、展望2050年的香港，希望啟發大眾思考如何在未來35年繼續發展香港。展覽將連續三個月假九龍公園及香港文物探知館舉行，吸引逾60個來自本地及其他國家的學術及商界單位參展，與大眾探討交流展覽主題，公眾可免費入場。