

樓市過聖誕

香港文匯報訊（記者  蘇洪鏘）淡市之下迎來聖誕，哪個屋苑最「快落」？本報綜合市場資訊、追蹤全港50大指標屋苑平均實用呎價走勢，發現有40個屋苑均從今年樓價高峰期滑落，柏景灣以22%的跌幅榮登「最快落」榜首。而各大指標屋苑陸續出現劈價及低市價成交，在暖和的聖誕節添上寒意。

本報追蹤本港50大指標屋苑的樓價，並以最新平均實用呎價與今年8月時樓價高峰期作比較，結果顯示有八成屋苑均錄跌幅，跌得「最甘」者幅度高達兩成，大角咀柏景灣最新呎價為15,590元，較8月時的19,967元插水達22%。元朗指標豪盤錦繡花園的跌幅亦相當「顯著」，屋苑最新平均呎價約8,413元，較8月時的10,589元下跌20.5%，跌破萬元關口。

帝柏海灣逆市飆26%最快上

不過，仍有10個屋苑呎價錄得升幅，飆幅最靚要數大角咀帝柏海灣，最新呎價達18,328元，較8月時飆升26%；而西灣河嘉亨灣最新呎價達20,394元，較8月升達13%；不過觀乎帝柏海灣8月時僅1宗成交，而嘉亨灣11月時僅錄3宗，基數之低未必反映屋苑整體市價。

至於二手市場錄大幅減價個案，中原盧鏡豪表示，鴨脷洲深灣軒3座低層C室，實用面積511方呎，原業主叫價790萬元，最終願意減80萬元以710萬元將單位易手，折合呎價13,894元，較同類單位高峰時期回落16%。

利嘉閣尹皓霆指出，將軍澳中心6座高層C室，實用面積約684方呎，原業主原於5月以1,000萬元放售，近日終減價115萬元至885萬元成交，折合呎價12,939元，減幅約12%。

沙中兩房戶低市價15%沽

沙田中心兩房戶錄低市價成交，美聯吳梓鋒表示，涉及佳寧大廈高層B室，實用面積約為347方呎，成交價約423萬元，折合呎價約為12,190元，低市價約一成半。原業主於12年底以約376.8萬元購入物業，是次轉售賬面僅值約12%。

Q房網利志良表示，新元朗中心3座高層樓一單位成交，以639萬元成交，單位實用面積639方呎，折合呎價約為10,000元。較本年5月同類型成交下跌達7%。

利嘉閣莊雅璇表示，牛頭角淘大花園新近錄得H座高層2室成交，實用面積約391方呎，原業主早於8月份索價560萬元放盤，隨市況先後減價，最終以480萬元易主，期內累減80萬或約14%，折合呎價約12,276元。

中原呂宗霖表示，荃灣翠濤閣新近錄得3座中層B室的減價成交，單位實用面積477方呎，原業主最初叫價468萬元，業主見市況持續轉差，美國又落實加息，只好減價求售，最終累減78萬元或16.7%，以390萬元沽出單位，折合呎價8,176元。

柏景灣跌22%最快落



柏景灣

屋苑名稱	8月份平均呎價	最新平均呎價	變幅
柏景灣	19,967	15,590	-21.9%
錦繡花園	10,589	8,413	-20.5%
盈翠半島	13,429	11,173	-16.8%
麗港城	11,919	10,038	-15.8%
藍天海岸	11,101	9,688	-12.7%
綠楊新邨	11,660	10,238	-12.2%
昇悅居	14,559	12,828	-11.9%
淘大花園	13,239	11,733	-11.4%
黃埔花園	14,013	12,436	-11.3%
康怡花園	15,527	13,805	-11.1%
港灣豪庭	15,461	13,738	-11.1%
珀麗灣	11,044	9,868	-10.6%
維港灣	16,973	15,263	-10.1%
荃灣中心	10,876	9,778	-10.1%
太古城	17,272	15,554	-9.9%
映灣園	9,345	8,479	-9.3%
沙田第一城	13,277	12,046	-9.3%
嘉湖山莊	7,793	7,069	-9.3%
杏花邨	15,148	13,817	-8.8%
麗城花園	9,460	8,654	-8.5%
栢翠豪園	9,068	8,310	-8.4%
宇晴軒	14,500	13,379	-7.7%
大埔中心	12,110	11,207	-7.5%
德福花園	11,651	10,785	-7.4%
美孚新邨	11,456	10,622	-7.3%
將軍澳中心	13,412	12,457	-7.1%
藍灣半島	14,842	13,821	-6.9%
銀湖·天峰	13,278	12,387	-6.7%
愉景新城	11,009	10,269	-6.7%
泓景臺	14,236	13,313	-6.5%
將軍澳廣場	13,600	12,830**	-5.7%
太湖花園	11,318	10,675	-5.7%
南豐新邨	14,834	14,078	-5.1%
海濱南岸	14,742	13,998	-5.0%
維景灣畔	13,774	13,129	-4.7%
名城	13,045	12,483	-4.3%
都會駅	12,488	12,145	-2.7%
新港城	13,118	12,769	-2.7%
新都城	12,900	12,859	-0.3%
灝景灣	11,851	11,845	無升跌
匯景花園	12,521	12,523	無升跌
YOHO Town	12,501	12,555	+0.4%
大興花園	8,959	9,015	+0.6%
鯉景灣	16,111	16,637*	+3.3%
碧堤半島	10,907	11,272	+3.3%
海怡半島	14,125	14,716	+4.2%
海逸豪園	16,609	17,340	+4.4%
譽·港灣	15,380	16,454	+7.0%
嘉亨灣	17,985	20,394	+13.4%
帝柏海灣	14,545	18,328	+26.0%

註：最新平均呎價截至11月  
\*9月份數字  \*\*10月份數字  
資料來源：利嘉閣地產研究部  製表：記者  蘇洪鏘

史上最瘋狂

觀塘車位賣出1300萬



觀塘嘉域大廈地下一個車位作價1,300萬元易手，成交金額創下香港史上車位新高。  網上圖片



大鴻輝集團主席梁紹鴻

香港文匯報訊（記者  蘇洪鏘）樓市疲弱之下，竟爆出車位天價成交。觀塘嘉域大廈地下一個車位作價1,300萬元易手，創下香港史上最大宗車位成交金額，足購3個牛頭角淘大花園兩房單位。至於買家則為大鴻輝或有關人士，市場估計由於買方欲加速統一大廈業權，以趕上「活化工廈」政策的尾班車，不惜以高價收購車位。

根據土地註冊處資料顯示，觀塘道398至402號嘉域大廈地下L9號車位，本月上旬以1,300萬元易主，新買家為Grand Reward Limited，公司董事包括資深物業投資者梁紹鴻及大鴻輝管理有限公司。至於原業主在1987年以15萬元購入，持貨28年後易手，期內勁賺1,285萬元，大幅升值86倍。

料為趕上活化工廈尾班車

事實上，大鴻輝集團早於2年前陸續展開收購嘉域大廈，先後涉資逾10億元；今次成交之車位為全廈622份業權中其中一份，此前集團尚餘該車位未能統一全廈業權，以申請活化工廈。市場人士估計，由於活化工廈計劃於明年3月截止申請，倘將物業申請強拍以統一業權往往耗時甚長，屆時已錯失活化機會，故即使在車位原業主拍價下，買方亦「焗買」貴車位。嘉域大廈於1981年落成，樓高13層，總樓面約19.8萬方呎。

翻查市場資料，此前全港最貴車位由同區開源道63號福昌大廈地下L1號車位，在2012年以1,288萬元登記創下，然而該車位成交涉及補償改用舖。撇除補償因素，則是西半山天匯一個車位去年以424萬元居次位。

深水埗商住地招標須建垃圾站

香港文匯報訊（記者  顏倫樂）深水埗福榮街、營盤街與福華街交界昨日正式招標，賣地條款規定中標發展商需負責興建一個垃圾收集站，坐落於營盤街與福榮街交界地面樓層，面積7,986方呎（須計算入可建總樓面內），政府將向發展商支付5,280萬元作建築費；業界相信會對發展商出價造成影響，測量師對地皮估值為13.8億元，每方呎樓面地價為4,500元。

要過環評增變數

政府文件顯示，深水埗福榮街、營盤街與福華街交界商住用地，地盤面積34,154方呎，可建總樓面為307,388方呎，當中住用樓面最高為256,151方呎；項目最低三層將可用作非工業發展，而以上層數則可用作住宅及公眾停車場發展。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，賣地條款規定中標發展商需負責興建一個垃圾收集站，坐落於營盤街與福榮街交界地面樓層，面積7,986方呎，政府將向發展商支付5,280萬元作建築費；另外發展商亦需於項目內提供一個可容納70架汽車及7架電單車泊位的公眾停車場（樓面面積亦須計入總樓面內），上述兩項條款相信會影響發展商出價。

地皮受限高條款約束，不得興建高於香港主水平基準以上110米；另外鄰近捷德樓小部分位置將被劃作不可構設建築物地段，加上屬項目發展範圍的營盤街垃圾收集站地皮需於新垃圾收集站完竣後3個月內交付發展商由其自行拆卸舊垃圾收集站，發展商亦要為項目進行排污問題環境評估，均將影響項目的發展進度及自由度。不過，張聖典相信，由於市區土地供應有限，預料項目將吸引不少發展商參與。參考鄰近項目，預期本項目落成後的實用呎價達15,000元。

「康城9」補價合理

另外，早前接獲19份意向書的港鐵將軍澳日出康城9期項目，將於下周一截標。第9期地盤面積約138,479方呎，毗鄰今年初南豐買入的日出康城第6期，涉及3座物業，住宅樓面約1,120,630方呎，提供不超過1,780伙。

中原測量師行執行董事張競達表示，市傳項目補地價金額28.52億元，即每呎樓面補地價2,545元，補地價稍低於8期，造價合理，然而，市傳項目分紅比例最少15%，加上美國正式踏入加息周期，樓市交投氣氛持續觀望，有機會令發展商出價態度變得審慎。

峻巒新貨爭2016年頭炮

香港文匯報訊（記者  顏倫樂）新地錦田北峻巒發展項目，新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，項目已推出269伙銷售，其中150伙已售出，套現逾9.1億元，平均呎價為10,291元。項目「峻巒1B」及「峻巒1C」有機會於2016年年初推出，其中峻巒1B最快明年初上載樓書，料成頭炮，未有回應會否農曆新年前推售，而峻巒1C亦有機會緊隨其後推出。

張卓秀敏又預期，明年樓市將平穩健康地發展，預計映御及Grand YOHO development第一期有機會明年初取得預售樓花同意書。

天匯證天價成交  膺亞洲樓王

另外，據一手住宅銷售資訊網顯示，恒地西半山天匯破頂成交正式對外披露。據了解，項目頂層46樓（又稱88樓）複式A室，以5.947616億元成交。該單位實用面積5,732方呎，天台及平台面積分別為1,754及129方呎，實用呎價103,761元，成交價及呎價均創亞洲分層住宅新高紀錄，從山頂傲璇上重奪亞洲樓王寶座。

值得注意的是，項目付款方式有多重優惠，買家選用現金或即時按揭付款計劃，雖然要在108天成交，但可按售價減6%，另可享香港永久性居民優惠，獲售價2%折扣，以及獲發展商送贈相等於正式買賣合約訂定住宅物業成交價的8.5%固定金額作為「從價印花稅」金額回贈優惠（不論適用計算印花稅率之多少）。

18伙未售  半數單位已租出

換言之，單計優惠折扣已相等於樓價的16.5%，即約9,814萬元，項目眼面置業成本樓價下調至4.97億元。此外，買家亦享八五折優惠購買住宅車位兩個。據了解，天匯現時尚餘18伙未售，當中約一半已租出。

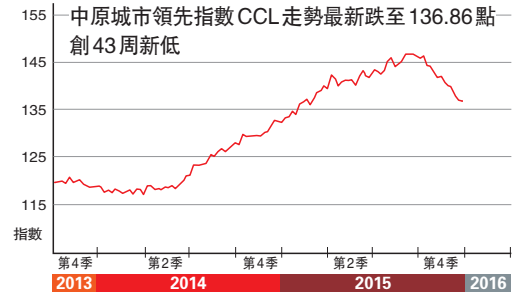
樓價受壓  CCL43周新低

香港文匯報訊（記者  蘇洪鏘）本港整體樓價繼續下滑，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新跌至136.86點，創43周新低，按周再跌0.32%，連跌6周共3.72%。不過，CCL（大型單位）卻逆市按周升2.21%報141.16點，按周升幅為17周內最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，如果CCL跌穿136點第一個支持位，將會下試120點第二個支持位。受惠於CCL（大型單位）指數上升，CCL的按周跌幅明顯收窄。

美加息促資金湧港利豪宅

黃良昇續指，大碼物業指數結束8周連跌，反映加息前兩周的市況，即人民幣獲納入IMF特別提款權當周。而美國加息0.25%後，市場



中原城市領先指數CCL走勢最新跌至136.86點—創43周新低

出現大宗大額成交，反映資金流入美元區(包括香港)的情況更為明顯。當中包括西半山天匯頂層單位，呎價逾10.36萬元，創下亞洲分層呎價新高。如果未來數周指數不再下跌，才可確認豪宅樓價止跌回穩。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報

137.72點，創43周新低，按周跌0.95%。CCL（中小型單位）報136.05點，按周跌0.8%。以區域計，本周四區樓價均錄跌幅。

受到節日氣氛影響，聖誕節長假內的預約睇樓活動普遍冷淡，據中原地產統計，本周十大屋苑錄得396組周六、日睇樓預約，較上星期下跌16.8%，聖誕節三天長假亦錄510組預約睇樓量。

市民聖誕外遊預約睇樓減

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末二手睇樓量由7月中高位的1,700組客戶(日均850組)，反覆下滑至今，累跌約三成。在未來三天長假，日均錄得585組客戶預約睇樓，按周減少3.7%，連續九個周末錄得下跌。