

# 豪宅指數帶動 CCL 距破頂不足1.4% 樓市續燒



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 港府上月初加辣, 整體樓價好淡爭持, 但大銀碼物業則先見利好。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL, 最新報144.91點, 按月升0.31%, 與去年高位僅差不足1.4%, 升勢主要由豪宅帶動, 大型單位指數按周升1.83%, 跑贏中小型單位。

中原城市領先指數CCL受大型單位上升推動, 報144.91點, 按月升0.31%, 距離去年9月歷史高位146.92點僅差1.37%。CCL(大型單位)最新錄147.32點, 創59周新高, 連升4周共3.05%。反觀CCL(中小型單位)錄144.42點, 走勢橫行。另一項按周持平的指數為大型屋苑領先指數CCL Mass, 最新報146.12點, 同樣升勢受阻。

**黃良昇: 中小單位走勢橫行**  
 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出, 政府加辣後第二周, 豪宅及中小單位表現各異, CCL(大型單位)按周升1.83%, 升幅為八大指數中最大, 顯示加辣後豪宅樓價繼續上升, 而中小型住宅樓價升勢受阻。黃良昇預計, 豪宅走勢反覆向上, 短期內超越歷史高位, 中小型單位走勢反覆橫行, 但未有下跌的跡象。  
 四大整體樓價指數中, 以CCL(大型單位)最接近歷史高位, 僅相差0.90%。CCL、CCL(中小型單位)及CCL Mass, 分別相差1.37%、1.55%及1.68%。受CCL Mass走勢橫行影響, 四區指數中, 本周兩升兩



業界預計, 豪宅走勢反覆向上, 短期內超越歷史高位。資料圖片

## 10大活躍屋苑 上月註冊微升

香港文匯報訊 香港置業昨日表示, 據土地註冊處資料, 上月全港10大最活躍屋苑錄353宗成交, 較10月微升約2%, 跑輸大市。  
 至於11月整體二手住宅註冊量錄4,749宗, 較10月上升5.0%, 註冊金額則錄310.86億元, 較10月上升10.7%。該行料, 11月數據尚未反映辣招後的樓市情況, 故預期下月二手將會回落。

**逾半錄得升幅**  
 11月之二手住宅註冊當中, 10大最活躍屋苑依次序為嘉湖山莊、愉景灣、美孚新邨、尚悅、沙田第一城、太古城、珀麗灣、名城、海怡半島及麗港城。若按月比較的話, 10大最活躍屋苑之中有5個屋苑錄得上升, 4個屋苑錄跌, 1個則按月持平。當中, 錄得最高升幅的屋苑為愉景灣, 11月共錄得49宗, 較10月的37宗按月升約32.4%, 多12宗。至於跌幅最廣為沙田第一城, 11月錄36宗, 較10月的49宗跌約26.5%。

11月10大屋苑二手註冊			
屋苑	11月註冊量	10月註冊量	升跌幅
嘉湖山莊	55	53	↑3.8%
愉景灣	49	37	↑32.4%
美孚新邨	41	36	↑13.9%
尚悅	38	33	↑15.2%
沙田第一城	36	49	↓26.5%
太古城	35	36	↓2.8%
珀麗灣	27	29	↓6.9%
名城	25	29	↓13.8%
海怡半島	24	21	↑14.3%
麗港城	23	23	不變
總數	353	346	↑2.0%

資料提供: 土地註冊處及香港置業資料研究部  
 鑑於簽署合約至遞交到土地註冊處註冊需時, 每月註冊個案主要反映前一個月市況

## 山頂屋1.6億「賣殼」易手



■上水居屋翠麗花園錄蝕SSD易手個案。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 外圍經濟前景未明朗, 二手市場好淡爭持。鯽魚涌老牌屋苑南豐新邨錄得蝕額印稅(SSD)個案, 賣家連同使費料損手約70萬元。同屬港島區, 山頂Kelleria的E號屋卻以「雙破頂」高價「賣殼」(公司股權轉讓)易手。  
 美聯物業方富義表示, 山頂Kelleria的E號屋以1.668億元「賣殼」(公司股權轉讓)易手, 實用2,423方呎, 另連私人泳池, 實呎約6.88萬元, 造價及呎價均屬項目新高。原業主持貨4年多, 帳面獲利約1,180萬元。  
 細單位亦破頂。中原地產許秋偉表示, 馬鞍山新港城P座高層8室易手, 面積370方呎, 兩房兩廳, 座向西南, 望球場景, 業主開價550萬元, 放盤約兩星期, 日前雙方議價後以518萬元沽出, 減價32萬元, 平均呎價14,000元, 創同類型單位新高價。原業主於2008年7月以215萬元購入單位, 持貨約8年帳面獲利303萬元或1.4倍離場。  
**天頌苑3房創新高**  
 居屋第二市場同樣創新高。祥益黃肇榮表示, 天水圍居屋天頌苑J座高層1室, 實用面

積650呎, 三房兩廳附套廁, 日前獲一名區內線客垂青以365萬(居二市場價)購入上址作父母居所, 創歷史新高。該名買家鍾情該單位位於高層, 房間及客廳窗戶均能坐擁開揚景觀。原業主於2001年以約90.3萬(居二市場價)購入上址, 轉手帳面獲利約274.7萬元。  
**南豐新邨蝕70萬**  
 不過, 鯽魚涌南豐新邨本月首宗成交即「見紅」, 中原地產廣遠達表示, 成交單位為3座高層B室, 面積391方呎, 兩房一廳間隔, 剛以595萬元易手, 呎價15,217元。原業主於2015年10月以578萬元購入單位, 持貨僅1年多, 是次轉手需付10%SSD稅即59.5萬元, 扣除SSD稅後賬面已蝕去42.5萬元, 估計連同佣金及釐印等, 共需損手約70萬元。  
 無獨有偶, 上水居屋翠麗花園亦錄蝕SSD易手個案。美聯物業王子超表示, 5座中層L室, 面積427方呎, 屬2房兩廳, 於自由市場以約348萬元成交, 折合呎價8,150元。原業主於2015年10月以約320萬元購入, 持貨不足3年, 扣除34.8萬元SSD後, 賬面損手約6.8萬元, 扣除其他使費後蝕逾20萬元。

## 啓德住宅地下周招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署昨日公佈, 將於下周五(16日) 招標啓德第11區1號純住宅地盤, 截標日期為明年1月20日。地皮面積約78,771方呎, 可建樓面約425,361方呎, 市場估值約36億元至40億元, 估計樓面地價每呎約8,500元至9,500元。  
**可建樓面42.5萬呎 估值40億**  
 萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文昨表示, 地皮易於規劃發展, 但部分海景被阻, 加上樓稅「加辣」後料將減少一部分利潤, 相信發展商會調整出價, 不會「過分進取」, 但地皮始終有CBD2(第二個核心商業區) 效應, 有一定叫座力及吸引。

此外, 鄰近的啓德第11區3號純住宅地盤將於下周五截標。該地面積94,755方呎, 可建總樓面為397,967方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示, 受惠早前鄰近地皮高價售出, 是次出售地皮有造出理想成交價。該行對該住宅用地估值為35.8億元, 平均每方呎樓面地價為9,000元。  
 據了解, 項目將被分作高低座發展, 當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展, 建築物高度為3層至6層, 同時不得高於香港主水平基準25米; 而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多於17%, 同時不得高於香港主水平基準120米。他預期住宅項目落成後每方呎售價約為20,000元。

## 城規否決太古坊重建優化方案

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 太古地產鯽魚涌太古坊第二期商廈重建, 早前向城規會申請優化方案, 減少其中一幢商廈的部分寫字樓及休閒設施的樓面, 轉為增加部分商店及服務等用途樓面。雖然改動只令該樓樓高增加17米至主水平基準之上212米, 但城規會昨日審議後不批准申請, 認為改動理據不足, 新高度亦影響港島山脊線景觀, 擔心有不良先例。

據了解, 該優化方案建議將太古坊第2B期大廈高層, 由原定主水平基準以上195米增加至212米, 並提供22萬方呎的零售商店樓面。  
 不過, 集團早前強調, 於2011年已獲批的重建方案將維持不變, 即投資150億元於太古坊新建2座總樓面達200萬方呎的甲級辦公樓, 及佔地6.9萬方呎的開放休憩空間, 預計分別於2018年及2021年落成。

## 首置客半億掃海麗軒7伙

香港文匯報訊 美聯物業蕭振邦表示, 該行剛促成大坑銅鑼灣道海麗軒合共7個單位易手, 首置客斥5,100萬元承接。蕭振邦稱, 海麗軒樓齡約28年, 是次促成的7個單位分佈低層至中高層, 實用面積分別為A

室424呎, B室431呎, 原業主將單位用作宿舍之用, 日前在市場委託代理出售, 而剛於星期一接受準買家出價, 原業主亦接獲逾10個出價, 最終由該行的客人以首置客身份以約5,100萬元購入上述7伙。

## 南豐廣場車位5年升2.2倍

香港文匯報訊 香港置業蔡德禮表示, 將軍澳區車位需求殷切, 該行剛促成一宗南豐廣場車位成交, 獲新買家以約133萬元承接車位自用。蔡德禮表示, 上述成交為南豐廣場L2單號車位, 用家看好區內車位升值潛力, 認為售價合理, 故決定以約133萬元承接。  
 據資料顯示, 原業主於2011年7月斥資約42萬元購入, 是次轉手賬面獲利約91萬元, 其間升值約2.2倍。



■南豐廣場 資料圖片

## 華懋明年推5盤 1700伙



■華懋銷售部總監吳崇武(左四)等一眾發展商代表出席中原環球展銷中心舉行啓用儀式。旁為中原地產亞太區總裁黃偉雄(右四)及亞太區住宅部總裁陳永傑(右一)。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 華懋集團地產部總監吳崇武昨日出席中原環球展銷開幕時表示, 集團明年將推出5個全新項目, 包括九龍塘賢文禮士道項目、荃灣西站項目、元朗朗屏項目、西貢銀海峯及碧沙路項目, 預料超過1,700伙。  
**荃灣西站待批預售**  
 他指出, 賢文禮士道項目擬明年打頭陣, 荃灣西站項目正待批預售, 料本月下旬命名, 最快明年第

2季推售, 而碧沙路18號10間獨立屋料明年第3季至4季推出。另外, 屯門坭崙本月將重推, 有機會為買家提供稅務補貼。  
 對於樓市走勢, 他認為, 市場仍未消化新辣招, 料農曆新年後發展商陸續推盤, 預期明年有機會加息兩次, 樓市將會平穩發展。  
 另外, 恒基地產於長沙灣南昌一號昨日更新價單, 發展商將最短期供成交由90天延長至120天, 折扣優惠維持售價2%, 該盤於推出周二發售10伙。

## 加辣效應 代理拓展海外盤

香港文匯報訊 港府「加辣」, 令投資者入市成本高漲, 在游資充裕下導致港人海外置業的興趣增加, 吸引部分代理行在淡市中轉攻該領域。  
**中原設環球展銷中心**  
 中原地產昨日指出, 由於近年引入多個海外樓盤來港展銷, 反應均見熱烈, 該行決定每逢周末將位於尖沙咀太子集團中心的中原會址變身作環球物業展銷中心。連同籌備中的新加坡及台灣的中心, 該行將於亞太地區3城市設立4所環球物業展銷中心。  
 該行項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示, 自上月港府加辣後, 該行接獲

的海外置業查詢增加50%, 大部分查詢者屬海外置業初哥, 見經濟環境不佳, 有意將部分資金投入海外物業作分散投資, 亦有部分人士打算海外置業自用。  
 許大衛又指, 本港發展商的海外項目, 港人較有信心, 因此亦較受歡迎。另外, 英國、日本及澳洲等地樓盤近年由於匯價下跌, 成為港人嚮往的地區, 成交量亦較大。市場預計美國有機會短期內加息, 港元隨美元走強, 料將進一步刺激港人海外置業的需求。  
**世紀21推銷橫城物業**  
 另一邊廂, 世紀21海外物業部董事楊曼

## PopStar 慧星匯拆售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 資深投資者蔡志忠及羅珠雄等拆售將軍澳慧安園商場的商舖項目「PopStar 慧星匯」, 首批50個單位現正接受認購。其中, 數名慧安商

場現租戶分別以不同名義, 每人入票三張, 合共十五票認購全數三個特色餐飲商舖。商場項目的特色飲食舖提供全新裝修及獨立洗手間設備, 呎價約7,000元。