

# 無懼貿易戰 「中美」指數破頂

## CCL 升穿 175 點目標 今年累升 7.25%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫,無阻樓價升勢。反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 最新報 177.61 點,連續 3 周創新高,按周勁升 1.53%,今年累升 7.25%。至於美聯樓價指數同創新高,報 165.92 點,本周再升 0.62%,年內迄今則累升逾半成。

中原城市領先指數 CCL 最新報 177.61 點,連續 3 周創歷史新高,按周升 1.53%,連升 3 周共 3.98%。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 178 點,創歷史新高,按周升 2.08%,升幅為 21 周最大。CCL(中小型單位)報 176.58 點,創歷史新高,按周升 1.9%,升幅為 21 周最大。至於 CCL(大型單位)連續兩周創新高後回軟,最新報 182.69 點,微跌 0.11%,但仍在 180 點以上高位企穩,為歷史新高。

### 黃良昇:新春後升勢明顯

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇解釋,新春後樓市轉旺,樓價升勢明顯,元宵節後第二周,CCL、CCL Mass 及 CCL(中小型單位)齊創歷史新高,兼升穿 175 點目標。CCL Mass 於兩周前已經升破 175 點水平,而 CCL(大型單位)於上周亦已升破 180 點水平。

### 九龍指數連續 2 周創新高

此外,本周四區樓價齊升,是近 6 周以來首次。九龍 CCL Mass 報 174.84 點,連續 2 周創歷史新高,按周升 2.94%,升幅為 144 周(即近 3 年)最大,連升 3 周共 5.36%。新界東 CCL Mass 報 186.22 點,創歷史新高,按周升 2.61%,升幅為 21 周最大,連升 2 周共 2.72%。新界西 CCL

Mass 報 159.53 點,為歷史次高,按周升 1.56%。港島 CCL Mass 報 184.07 點,為歷史次高,按周升 1.13%。

值得一提的是,新春後九龍區樓價表現突出,明顯跑贏其他三區。新春後旺市 3 周計,九龍累升 5.36%,港島升 2.43%,新界西升 2.10%,新界東升 2.10%。

另一方面,美聯樓價指數亦創歷史新高,最新報 165.92 點,按周續升 0.62%,較四星期前升 1.63%,而年內迄今則累升 5.66%。至於以港九新界劃分,三區樓價指數齊升,以九龍按周升 1.81%最多,港島及新界則升 0.27%及 0.99%。

### 乏大型新盤 預約睇樓增

由於 4 月份樓市氣氛續向好,一二手睇樓活動頻繁。據美聯物業分行統計,本周六日(4月7日至8日)15 個指標屋苑預約睇樓量錄約 411 組,按周回升約 9%,按區域劃分,港、九指標屋苑均錄得升幅。至於中原地產十大屋苑亦錄得 507 組睇樓預約,按周升 0.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,二手市場受惠本周六日未有全新大盤登場,部分買家將焦點重回二手屋苑,帶動睇樓量按周回升。

不過,他預期,月內多個新盤將接力推出,將會凍結潛在的購買力,到時二手成交及睇樓活動將會受抑制而表現反覆。



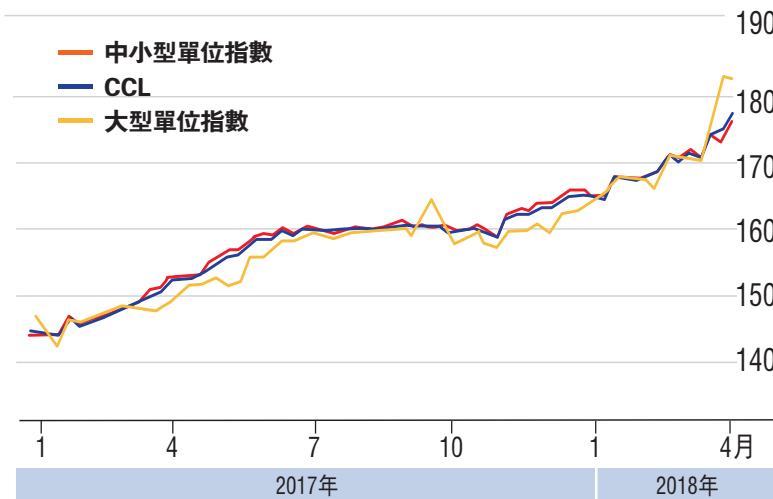
根據中原地產數據,新春後九龍區樓價表現突出,明顯跑贏其他三區。資料圖片

### 中原 8 大樓價指數表現

類別	本周公佈	與上周比較	與上月比較
領先指數	177.61	+1.53%	+3.46%
大型單位指數	182.69	-0.11%	+7.22%
中小型單位指數	176.58	+1.90%	+2.71%
大型屋苑指數	178	+2.08%	+2.65%
港島分區指數	184.07	+1.13%	+2.02%
九龍分區指數	174.84	+2.94%	+3.85%
新界東分區指數	186.22	+2.61%	+3.3%
新界西分區指數	159.53	+1.56%	+1.16%

資料來源:中原地產

### 中原主要指數去年至今表現



# 蚊型地投資額細 青衣盤收 25 標

## 青衣官地 入標財團名單

佳明集團、俊和及萊蒙地產合資、其士國際、宏安地產、建源地產、長實、帝國、嘉華國際、香港興業、大鴻輝、英皇、中海外、遠東發展、會德豐、信和、碧桂園、香港小輪、富豪及百利保合資、資本策略、遠洋集團、南豐等等

製表:記者 顏倫樂



碧桂園陸君建 記者顏倫樂攝



資本策略代表 記者顏倫樂攝



嘉華國際尹紫薇 記者顏倫樂攝



香港興業代表 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中美貿易戰升級,但對本港樓市仍未見有具體影響,地產商照舊積極投地。昨日截標的青衣寮路商住地皮,可建樓面僅約 10.2 萬方呎,由於入場銀碼細,市場估價僅 6.14 億至 9.8 億元,吸引多達 25 個財團入標,包括多間中資「稀客」,如遠洋集團、碧桂園、萊蒙(與俊和合資)等。

### 遠洋海外爭「拗手瓜」

地政總署公佈,青衣寮路商住地皮合共接獲 25 份標書。由於入場門檻低,入標財團來自四方八面,包括大型地產商如長實、恒地系內香港小輪、會德豐等,亦有較少見的大鴻輝、帝國集團等。值得一提的是,今次地皮吸引最少 4 間中資「拗手瓜」,包括中海外、遠洋集團、碧桂

園、萊蒙(與俊和合資)等,相當熱鬧,業界料日後公佈地價或因此被搶高。

### 碧桂園:今後積極投地

遠洋集團投資經理章彥表示,集團過去少有入標投官地,今後會繼續留意香港市場,又指項目規模小但有海景,區內有不少分支家庭,相信會受市場歡迎。

而過去極少競投官地的碧桂園,公司業務拓展部投資經理陸君建昨日表示,集團今後會積極投地。

帝國集團執行董事姚志偉表示,青衣區已有一段時間沒有新盤供應,累積一定購買力,將來單位有海景,計劃發展中小型單位,出價成本會計算有關車站等工程因素。嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇認為中美貿易戰對影響樓市不大。

根據地皮章程,發展商亦需於項目近寮肚路一側建設一段路面作將來公共通道之用,並為項目北面的一幅山坡進行岩土勘探、斜坡處理、山泥傾瀉防治等工作。中標發展商還需於地面自費興建一個作業樓面不少於 837 平米的公共交通總站。

中原測量師行執行董事張競達表示,地皮位處半山,與公屋長亨邨、長宏邨為鄰,雖然偏離港鐵站,但由於規模不大,加上地勢高,單位可享開揚山景及市景,故除吸引大型發展商之外,亦吸引中小型以及中資入標。他料成交價理想,故調高地皮的估值約 25%,由原先每呎樓面地價估值 8,000 元,提高至約 10,000 元。

### 美聯:項目料純建住宅

美聯測量師行董事林子彬表示,中

標發展商需要負責興建綠色專線小巴站,連同住宅及停車場出入口部分,估計項目較難提供地舖,而涉及專線小巴站需在總樓面內扣減,故有關要求會影響發展的設計及令發展成本增加,相信項目較大機會只發展純住宅項目。

### 未符公開標書價格資格

另外,港府早前表示於本季開始公佈所有標書價格,但昨日澄清所謂「本季」是指財年首季推出的住宅官地,亦即未招標的油塘高超道住宅官地,而昨日截標的青衣官地,以及將於 5 月 11 日截標的啟德住宅地,均屬於上季推出住宅地,只是截標時間在本季,強調不會公開兩地所有標書價格。業內人士批評做法令市場混亂,無助提高透明度。

# 柏傲山複式 2.2 億 港島東新高



柏傲山尚餘兩個特色單位待售。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港島東新盤天價成交。新世界於天后柏傲山透過招標以 2.218 億元售出第 1 座頂層 32、33 樓複式 A 室連三個車位,創出港島東分層物業新高成交價紀錄,打破太古地產於 2015 年初劏魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 的特色戶以 1.8 億元售出的紀錄。

### 平均呎價逼近 6 萬關口

剛售出的柏傲山第 1 座頂層 32、33 樓複式 A 室,單位面積 3,751 方呎,另設 665 方呎平台和 1,387 方呎天台,屬 5 房 5 套房間隔,以成交價計,呎價 59,130 元,亦為項目新高呎價,並創出港島東分層物業新高成交價紀錄。

新世界沽出柏傲山頂層複式 A 室後,昨隨即公佈系內北角 FLEUR PAVILIA 正式命名為柏蔚山,項目提供 611 伙,主打三房單位,市場估計,項目最快今季登場。

### 胡諾言 901 萬購 MALIBU

此外,將軍澳樓盤向來吸引藝人入市。土地註冊處資料顯示,會德豐地產旗下日出康城 MALIBU 第 3A 座高層 E 室,面積 575 方呎,兩房連儲物室,成交價 901.1 萬元,呎價 15,671 元,登記買家為胡諾言,據稱為藝人胡諾言原名。

此外,會德豐地產昨晚將 MALIBU 其中 20 伙即時封盤。

### 何文田皓畷加價逾半成

而嘉里建設旗下何文田皓畷昨更新價單,其中 3 座 23 樓 A 室,面積 865 方呎,價單售價由 3,364.7 萬調升至 3,541 萬元,加幅逾 5.2%。

# 油塘通風樓補地價半年飆三成

## 港鐵油塘通風大樓招標詳情

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本周二(4月3日)才截意向的港鐵油塘通風大樓項目在昨日迅速推出招標,5月4日截標。據市場人士指,項目今趨補地價近 15.15 億元,按項目可建樓面約 32.53 萬方呎計算,即每方呎補地價 4,657 元,相比去年 9 月宏安地產就油塘項目的補地價高出近三成。項目其他招標條款包括固定分紅比例 25%,發展商並需要另外出口價競標,該出價成為中標關鍵。

油塘通風大樓位置鄰近油塘站,屬難得具規模的市區地盤,可建樓面約 32.5 萬方呎,可提供 500 伙。項目早前獲多達 36 個財團遞交意向書,除新地、新世界、會德豐、長實、信置及恒地等一

### 提供 500 伙 港鐵分紅 25%

港鐵今次正式招標,消息指,新地已表明有興趣入標。據市場人士披露項目招標詳情,補地價約 15.1499 億元,每方呎補地價 4,657 元,給予港鐵的固定分紅比例為 25%,預計 2025 年落成。

此外,中標財團亦需負責拆卸現有的政府抽水站、重建一道公共行人路及斜坡工程等。由於項目將興建在油塘通風樓之上,亦涉及現有鐵路設施的改動及重置工程。

翻查資料,去年 9 月宏安地產旗

下油塘項目補地價約 9.8 億元,每方呎補地價約 3,615 元,換言之,短短約半年時間,油塘一帶的補地價金額便上升近三成。

### 住宅竣工料呎價賣 1.9 萬

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,是次項目入場費不算高,加上鄰近港鐵站,估計將吸引約 20 個發展商入標。不過,項目附近多公營房屋,加上建築期及成本會高少許,估計定位會是中高檔次。

他預料整個地盤的樓面地價每方呎約 9,000 元至 11,000 元,估值約 29 億元至 36 億元,總發展成本約 45 億元至 50 億元。落成後可賣每呎約 1.9 萬元起。

### ■ 位置

油塘高超道旁

### ■ 住宅樓面上限

325,342 方呎

### ■ 批建樓宇

1 座

### ■ 單位數量

約 500 伙

### ■ 補地價

15.1499 億元

### ■ 每方呎樓面補地價

4,657 元

### ■ 截標時間

5 月 4 日

### ■ 招標條款

1、發展商除補地價外,需額外出價競投

2、固定分紅比例 25%

製表:記者 顏倫樂

# 上環甲廈呎價突破 4 萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上環甲級商廈呎價首次突破 4 萬元。根據土地及公司註冊處資料,上環皇后大道中 183 號中遠大廈高層兩個單位合共以 1.25 億元易手,新買家為 BLUEMARK INDUSTRIES COMPANY LIMITED,其公司董事為李紹明。

### 中遠 2 單位 1.25 億易手

據悉,該兩個單位面積合共 3,079 方呎,呎價 40,598 元,創大廈及該區呎價新高紀錄,亦為上環甲廈呎價首次突破 4 萬元。該物業於去年 9 月推出放售時,意向價約 1.15 億元,呎價約 37,350 元,今次成交價較意向價高出 8.7%。

資料顯示,上環甲廈對上一個呎價紀錄為信德中心西翼中低層海景戶,上月初以呎價 37,500 元易手。



中遠大廈 資料圖片