樓價周挫1.28% 跌勢加快

CCL回到今年5月 現明確下調訊號

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市出現逆轉，多項樓市指數均錄得下挫。中原研究部昨發表報告指出，多項指數例如中原城市領先指數CCL、中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass及CCL(中小型單位)指數，三大指數齊跌，而且跌幅明顯擴大，三指數分別跌1.28%、1.48%及1.38%，單周跌幅同樣為139周內最大，並重回今年5月份水平。

■新界東CCL Mass按周跌0.13%，連跌11周共8.15%，創該區最長跌勢紀錄。 資料圖片

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL報180.40點，按周跌1.28%、連跌7周共3.32%。CCL(中小型單位)報180.78點，按周跌1.38%，連跌11周共4.44%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報182.63點，按周跌1.48%，連跌7周共3.33%。CCL(大型單位)報178.43點，按周跌0.70%。

新東連跌11周破紀錄

黃良昇又指，今年內整體樓價會否跌穿今年初的水平，仍然有待觀察。樓價調整10周，中秋後近4周計，CCL跌2.52%、CCL Mass跌2.97%、CCL(中小型單位)跌2.80%，同樣顯著高於調整首6周累跌1.79%、1.47%及1.63%。中秋後出現較明確的下調訊號，整體跌勢明顯加快及加大，但並非轉勢急跌。另外，三大整體指數同樣重返今年5月水平。距離今年初水平，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)仍然相差8.52%、8.71%及8.69%。

分區指數方面，九龍CCL Mass報180.07點，按周跌1.92%，跌幅為9周最大，連跌3周共3.25%，重返今年6月水平，較去年底水平相差9.53%。港島CCL Mass報184.97點，按周跌1.79%，跌幅為16周最大，重返今年4月水平，較去年底水平相差6.61%。今周港九市區跌幅明顯擴大，有跡象顯示新界兩區跌勢擴散至港九市區。

新界東CCL Mass錄191.79點，按周跌0.13%，連跌11周共8.15%，創該區最長跌勢紀錄。新界西CCL Mass錄166.26點，按周跌1.42%，跌幅為33周內最大，連跌4周共3.25%。新界兩區跌勢持續，新界東樓價重返今年5月水平，新界西樓價重返今年6月水平，距離去年底水平分別為9.94%及8.99%。

美聯港九新界指數齊挫

另外，美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾表示，若以3區劃分，3區樓價按周全線續跌。上周新界區樓價按周跌幅最大。「美聯新界樓價指數」最新報157.47點，按周跌約0.94%；與四星期前相比亦跌約1.83%；與該區年內高位168.59點相比，更累跌約6.6%，累積跌幅為3區最大。

「美聯九龍樓價指數」最新報159.41點，按周跌約0.91%，較四星期前跌約2.87%；與該區年內高位168.53點相比，更跌約5.41%。

「美聯港島樓價指數」最新報187.04點，按周跌約0.17%，較四星期前相比亦跌約0.6%；與該區年內高位195.87點相比，則累跌約4.51%。

祥華邨累減五成沽 綠表呎價三千元

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手進入冰封，放盤叫價回落，刺激買家伺機入市平盤，有部分屋苑近日錄得「開齋」成交，例如貴價屋苑奧運站瓏璽有2房戶累減110萬後以1,340萬元易手，成為屋苑本月首宗成交；而青衣區屋苑翠怡花園同樣錄得本月第一宗成交，有2房單位減價逾一成獲承接，成交造價600萬元。公屋粉嶺祥華邨二房單位綠表激減122萬沽出。

利嘉閣地產郭敏輝表示，粉嶺祥華邨近日錄得一宗公屋大減逾1球的二手成交，該單位為祥和樓低層12室，實用面積約423方呎，現為兩房兩廳間隔。原業主早於2017年8月放盤，當時樓市氣氛良好，遂以250萬元放售，惟反應一直冷淡，直至近日一減再減下，終以128萬元綠表價易手，累減約122萬元，減幅更高近5成，而折合實用面積呎價約3,026元。據了解，原業主於2005年6月份以約12.4萬元購入上述單位，現轉售賬面可獲利約115.6萬元，升幅逾9倍。利嘉閣地產阮好珍透露，奧運站瓏璽新錄得11月份首宗成交，成交單位為6A座中層C室，實用面積524方呎，屬標準2房戶，原業主最初開價1,450萬元，近日累減110萬元或約8%後，以1,340萬元沽出單位，實用呎價25,573元。阮好珍指出，原業主2011年以1,017.2萬元購入單位，現轉售賬面賺近323萬元或32%。

翠怡花園盤減70萬沽 議價10.4%

利嘉閣地產彭錦添表示，青衣翠怡花園11座高層A室，實用面積約450方呎，採2房間隔。單位原叫價670萬元，經議價後減價70萬元或約10.4%，單位最終以600萬元沽出，實用呎價約13,333元。據了解，原業主於2005年8月，以約158.8萬元購入上址，持貨多年，現轉手賬面獲利約441.2萬元，賺價約2.8倍。

嘉湖高層戶比高峰期低19%沽

中原地產胡啟文表示，天水圍嘉湖山莊錄得美湖居5座高層C室減價成交，實用面積544方呎，屬純3房間隔，叫價原本減至580萬元，近日再減至568萬元沽出，實用呎價10,441元。胡啟文指，買家為首置人士，見同類單位於樓市高位造價達698萬元，叫價較高位少19%，於是把握機會入市。

泓碧首推110伙 一房入場498.8萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 曾預告以「驚喜價」開盤，由碧桂園與宏安地產等合作的馬鞍山泓碧昨公佈首張價單共110伙，折實平均呎價16,497元，貼區內二手呎價，亦比今年1月新地首推鄰近雲海71伙的折實平均呎價16,988元略低約3%，312方呎一房折實入場498.8萬元，折實價600萬以下單位共有33伙。該盤昨日下午4時起收票及對外開放示範單位，消息指，首日收約20票。

開價折讓逾10% 最快下周賣

碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示，泓碧開價參考同區及鄰近如白石角新盤，同時有考慮項目地價，又指，同區一手新盤近期成交呎價約1.7萬元至1.8萬元，今次開價有逾10%折讓。發展商今次沒有為樓盤提供高成數按揭，他表示，考慮到泓碧屬高端定位，預料目標客群不需要高成數按揭，同時會視乎市場反應加推，最快下周賣樓。

泓碧首批110伙涵蓋40伙一房戶、50伙兩房戶及20伙三房戶，實用面積312至879方呎，首批平均呎價19,184元，定價580萬元至1,937.8萬元，發展商提供即供最高14%折扣，折實價由498.8萬元至1,666.6萬元，折實平均呎價16,497元，首批市值折實約9億元。

目前同區屋苑二手成交如迎海、銀湖．天峰、新港城、馬鞍山中心等，近期二手平均成交呎價由1.29萬元至1.66萬元，是次開價貼近二手成交價。

臨海低密度盤料受買家追捧

中原地產新界區董事王浩聰表示，泓碧首批價錢與同區二手屋苑相若，貼近二手價，反映發展商是次開價相當克制且貼近市況。由於項目屬低密度臨海，加上價錢吸引，料將受到用家及投資者的追捧。

現時市場以剛性需求主導，泓碧首批供應以細單位為主，區內一手貨尾則以大單位為主，再加上相比起同區二手只有樓齡約20多年以上之新港城及馬鞍山中心等等，才有700萬元以下兩房供應，500萬元以下一房更是同區罕有供應，適合上車人士。

逸璟·龍灣收逾370票今開賣

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，泓碧與鄰近屋苑呎價逾1.6萬元相若，反映訂價貼近二手，同區二手屋苑例如迎海及銀湖．天峰最近成交呎價介乎約1.6萬元至1.7萬元，新盤雲海近期成交呎價則約為2萬元。他續稱，現時一手市場由用家主導，預料首批單位80%屬用家客，其餘為投資者。項目落成後平均呎租料達50元，租金回報率約3厘。

■周俊豪表示，考慮到泓碧屬高端定位，預料目標客群不需要高成數按揭。

另一方面，中冶置業香港發展的青龍頭逸璟．龍灣首批50伙昨日截票，消息指，累收逾370票，超額登記6.4倍。該批單位於今日發售。

MegaBox平均呎租升兩成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 迎接聖誕節到來，九龍灣MegaBox總監文靜芝表示，今年MegaBox聯乘Little Twins Stars帶大家走進聖誕夢幻樂園，並有由1,000朵LED花打造戶外閃亮玫瑰花海，預期今日起至明年1月1日聖誕節期間該商場客流及生意額升逾10%。

首10月客流增 生意最多升15%

她指出，今年首10個月MegaBox的客流平均有高單位數升幅，特別日子(如暑假等)有10%至20%升幅，營業額亦有單位數升幅，部分行業如餐飲升8%至15%、運動用品升8%至10%，家品、百貨及電子升10%至15%。今年該商場有10多個新租及續租，亦有10多個快閃店，呎租平均有20%升幅，現時出租率逾99%。她相信，東九龍未來有200萬方呎寫字樓落成，加上啟德區亦有不少屋苑入伙，未來區內有30萬流動人口，將有利MegaBox的客流及生意。

■文靜芝展示戶外閃亮玫瑰花海。 梁悅琴 攝

新世界財團西貢項目申建771單位

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新世界發展、新地及泛海合作發展的西貢沙下綜合發展用地，再次向城規會申請規劃許可，最新方案擬建86幢3至8層高住宅，可建樓面達93.56萬方呎，提供約771個住宅單位。另外，位於元朗炮仗坊8號的元朗戲院，亦向城規會申請改建為一幢高19層的商業大廈，作辦公室及商店等用途。

地皮位於西貢沙下，旁邊為逸瓏園，地盤面積約63.79萬方呎(包7.53萬方呎政府土地)，位處「綜合發展區(1)」地帶，擬議綜合住宅發展，地積比率擬議1.467倍發展，車位有593個。

據了解，發展商一直有意發展該幅地皮，今次已為第3次入紙申請，2007年初曾經申建41幢3至8層高的住宅，但於2008年時被否決。其後2014年再向城規會申請，當時的計劃是打算興建79幢樓高3至8層的低密度住宅，合共提供769個住宅單位，平均單位面積約1,195方呎，但之後撤回。最新申請方案則擬建86幢3至8層高住宅，可建樓面達93.56萬方呎，提供約771個住宅單位。申請人表示，發展符合地段的規劃意向和限制，並且隨時可供發展，為房屋供應短缺作出貢獻。

舊元朗戲院擬改建商廈

另外，1961年開幕的元朗戲院，佔地約8,404方呎，位於「住宅(甲類)」地帶。不過業主對住宅發展不感興趣，剛向城規會申請規劃許可，擬改建為1幢樓高19層(包括3層地庫)的商廈，地積比率9.5倍，樓面約7.98萬方呎，當中辦公室佔5.49萬方呎，商店及服務行業佔2.49萬方呎。

元朗戲院位於元朗炮仗坊8號，曾是當區最早期建成的3間戲院之一，為當區地標。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781

尋 人
梁潤全，男，61歲，自離家多年至今沒有消息，家人十分掛念，如見報後請與家人聯絡，若有知情者請聯絡家人
日期：2018–11–17

酒牌廣告
申請新牌及續牌
熱線：2873 9888
2831 1781
傳真：2873 0009

本人莫志強月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人黃嬌的骨灰加放於香港仔墳場二灰庚707號。現尋該龕位之原申請人莫漢，其最後地址為黃竹坑邨2座。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2018年12月21日前致電華人永遠墳場管理委員會(3719 7811)聯絡蔡小姐。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

招 租
位於香港仔甄沾記大廈
交通方便，鄰近地鐵站
租金全包
辦公室大堂，合陳列室，美容，
工作室，迷你倉等
月租$2500起
有意請致電61878665

申請酒牌轉讓及續期公告
il Bel Paese
現特通告：梁子謙其地址為香港灣仔軒尼詩道99號彰顯大廈3樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道99號彰顯大廈3樓il Bel Paese的酒牌轉讓給MARCO SIMONATTI，其地址為香港灣仔軒尼詩道99號彰顯大廈3樓及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2018年11月17日
NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
il Bel Paese
Notice is hereby given that Leung Tsz Him of 3/F., Bayfield Building, 99 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of il Bel Paese situated at 3/F., Bayfield Building, 99 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong to MARCO SIMONATTI of 3/F., Bayfield Building, 99 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 17th November 2018

匯聚商機
廣告熱線：2873 9888
2831 1781
傳真：2873 0009