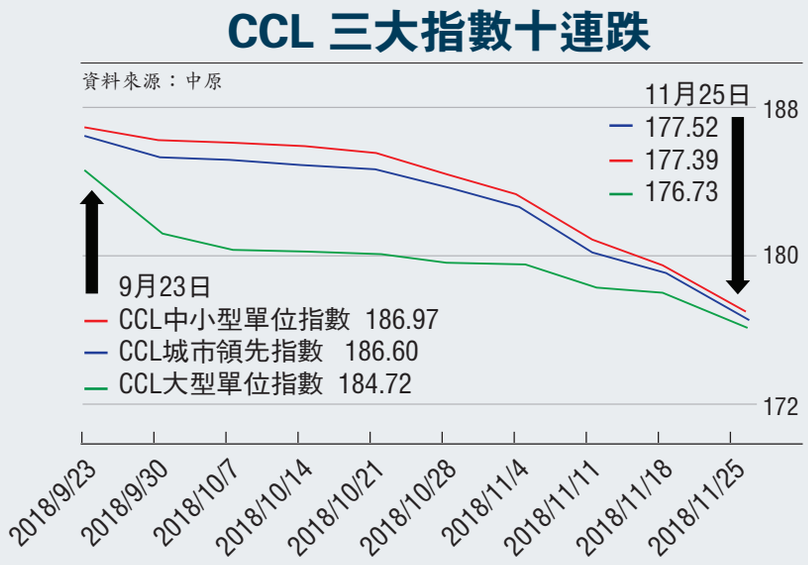
史上首次 三大樓價指數10連跌

中原：後市走向 關鍵看觀塘凱滙銷情

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黎梓田)樓價繼續下試低位，CCL三大整體指數齊跌10周，為歷史上首次出現！昨日公佈的中原城市領先指數(CCL)，最新報176.81點，按周跌0.33%，連跌10個星期共5.25%。報告顯示，由於有買家趁低入市，本周樓價跌勢有減慢跡象，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，信置觀塘新盤凱滙的銷情，會是樓市走向指標。

■新界東樓價指數連跌14周共9.44%，創該區最長連跌紀錄，亦為四區中累計跌幅最多的地區。 資料圖片



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，雖然整體樓價仍然向下，但八大指數當中，港島及大型豪宅樓價已見回升。港島樓價指數按周升1.06%，升幅為20周最大。CCL(大型單位)升0.46%，報177.55點，升幅為17周最大，兩者都結束3周連跌。他說，近日新盤凱滙開價吸引，進一步增加市民入市意慾，二手交投有望因而上升。相信短期內CCL跌勢會減慢，但向下的趨勢不會改變。

新居屋向隅客入市撐住

值得留意，CCL三大整體指數齊跌10周，打破2015年11月份計連跌9周的紀錄，為歷史上首次出現。但三大整體指數同時跌幅收窄，CCL今周跌0.33%，上周跌1%。中原城市大型屋苑領先指數(CCL_Mass)今周跌0.52%，報178.4點，上周跌1.01%。CCL(中小型單位)今周跌0.48%，上周跌1.05%，最新報176.66點，連跌14周共6.62%，創該指數最長連跌紀錄。

黃良昇認為，中美貿易戰降溫，加上新居屋攪珠後不少向隅客重投二手市場，刺激成交量開始上升，樓價跌幅收窄，情況將於2019年1月份CCL開始反映。最新四區指數三跌一升，上面提到港島樓價指數按周升1.06%，報184.03點，結束3周連跌。九龍區樓價指數報174.31點，按周跌1.07%，連跌6周共6.35%。

新界東連跌14周創紀錄

而新界東樓價指數報189.10點，按周跌0.43%，連跌14周共9.44%，創該區最長連跌紀錄，亦為四區中累計跌幅最多的地區。新界西樓價指數報160.07點，按周跌1.60%，連跌7周共6.85%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，11月28日至12月4日的美聯樓價指數最新報165.03點，按周續跌約0.22%，比起四星期前跌約2.61%。美聯樓價指數已連跌9星期，創36星期新低，而指數較高位176.54點累跌約6.52%，並已重返3月下旬水平。

若以三區劃分，上周九龍區樓價按周跌幅最大。

美聯新界樓指高位累跌逾9%

美聯九龍樓價指數最新報157.6點，按周跌約0.92%，與四星期前相比亦跌約2.04%；與該區年內高位168.53點相比，則累跌約6.49%。

而美聯新界樓價指數則最新報153.17點，按周下跌約0.81%；與四星期前相比亦跌3.65%；與該區年內高位168.59點相比，更累跌約9.15%，累積跌幅為三區最大。

樓價持續尋底，準買家的睇樓意慾大減，陳永傑表示，十大屋苑本周末錄得430組睇樓預約，按周減少近11%，九龍區睇樓量跌幅最多。近日九龍區一個全新盤（凱滙）以低價推出首張價單，大量買家轉投該盤，令周邊二手市場陷入冰封狀況。九龍新盤銷情將成為樓市走向指標，若銷情理想，將增強市場信心，未來兩周二手交投量料反彈。

將軍澳數據中心地收9標書

■將軍澳第85區環保大道數據中心地皮昨日截標。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年將軍澳工業邨大力發展數據中心，並吸引不少大企業進駐，該區日前推出的一幅數據中心專用地於昨日中午截標，共收到9份標書。有業界人士指，發展數據中心有別於一般地產項目，興建各項設施可能已等同地價，料出價不會太過進取。

可建樓面121萬方呎 同類最大

將軍澳工業邨推出一幅85區環保大道數據中心專用地，並已於昨天中午截標，共錄得9份標書，入標財團信置、佳明集團、遠東發展均為獨資，另有嘉民集團和數據中心營運商亞洲脈絡等。該地皮可建樓面逾121萬方呎，料屬歷來最大幅同類地皮，市場最低估值約17.58億元，至最高的37.5億元，即每方呎樓面地價介乎約1,450元至3,100元。

根據賣地章程，是次截標的地皮面積約295,413方呎，地積比率約4.1倍，建築物高度限制則為主水平基準以上60米。中標財團最多可以保留三成樓面，作為項目輔助用途的寫字樓空間，而上蓋需於2025年9月底前竣工。

佳明：具營運經驗 「有得做」

佳明集團項目經理曾嘉敏表示，是次以獨資入標，而集團早前已有經營高端數據中心的經驗，對該類物業的租務相當熟悉，目前有兩座數據中心，並認為「有得做」，雖然市況有波動，不過出價仍會參考市價。被問及會否入標下一幅數據中心用地，曾氏指，今次的地皮規模較大，會視乎入標是否成功再作考慮。

遠東發展地產發展總監方文昌則表示，集團以獨資入標，對該地發展有信心。

普縉集團企業發展部總監張聖典出席電台節目時表示，相信該地皮的投標者以用家居多，了解過有相關公司認為地皮規模大，而投資數據中心除了地皮外，設立各樣設施的投資可能已等同地價，在考慮這個因素後估計競投者出價考未必會太過進取。

普縉：項目「難計數」着眼長遠

張聖典又表示，數據中心的建造有別於一般地產項目，屬專門項目，投資者或發展商較難計數，但有機會與相關營運者合組財團競投，亦相信地皮不會受到近期樓市回調影響，認為投資者是看重本港長遠科技發展。

啟德4C區地招標 或成新地王

另外，今季最矚目地皮啟德第4C區3號住宅地昨天起公開招標，中原測量師行張競達表示，啟德區擁大型基建及沙中線概念，該地皮可享優質全維港海景，是罕貴的優質市區地，比早前批出的第4B區3號及第4B區4號住宅地優質，發展潛力優厚，但地皮規模亦較兩者大，相信可吸引發展商合組財團競投，估計地皮每呎樓面地價可高達2萬元，總值約130億元，有機會問鼎地王寶座。

東九新盤戰

Downtown 38預告售價低於600萬

■雷霆（左）指集團旗下Down–town 38銀碼會較細，相信與凱滙彼此客源會有所不同。 梁悅琴 攝

■凱滙一期首日收逾1,000票，以首批價單205伙計算超額登記3.9倍。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 東九龍新盤掀大混戰，正當信置牽頭與市建局合作的觀塘凱滙一期低開並於昨天首日收逾1,000票之際，新地與市建局合作馬頭角北帝街項目Downtown 38亦加快搶攻截擊凱滙。新地副董事總經理雷霆更預告，Downtown 38將有不少單位的折實價在600萬元以下。

信置營業部聯席董事田兆源昨表示，集團牽頭與市建局合作觀塘凱滙一期昨日下午1時開始正式收票，截至昨晚9時已收逾1,000票，以首批價單205伙計算，已超額登記3.9倍，以本區客為主，亦有客戶來自港島及新界，投資者比例約佔30%至40%。

凱滙首日收千票 日內加推

他稱，凱滙最快周末期間加推單位，最快下周開售。渣打銀行為該盤買家推出按揭存款掛鈎服務，買家於按揭存款戶口內的結餘可獲等同樓按貸款年利率，以便令供樓利息支出與銀行存款利息收入對沖。

信置昨亦將長沙灣一號九龍道的限時折扣優惠期限由12月10日延長至明年1月25日，下周二生效。

Downtown 38最快下周開價

另一邊廂，雷霆指出，馬頭角北帝街Downtown 38共有228伙，會盡快上載樓書，最快下周開放開價，有機會月內開售。他表示，會以市價推售，惟強調項目將有不少單位的折實價在600萬元以下，可承造八成按揭。他又指，信置牽頭的觀塘凱滙開價貼市，收票反應亦不俗，而集團旗下Downtown 38銀碼會較細，相信彼此客源會有所不同。

新地代理助理總經理唐錦江指出，Downtown 38鄰近土瓜灣站，項目包括一房及兩房戶，其中主打一房佔156伙，實用面積由300至309方呎；兩房佔57伙，實用面積由377至414方呎；特色戶佔15伙，實用面積280至561方呎(連平台或天台戶)，項目關鍵日期為2020年3月底。

天鑄日沽7伙 呎價高見逾4萬

豪宅新盤屢錄成交。新地旗下何文田天鑄昨以招標形式售出7伙分層單位，套現超過2.688億元。該批單位全部位於第8座，當中成交金額及呎價最高為18樓D單位，實用面積1,576方呎，成交價6,460萬元，呎價40,900元。其餘單位成交價2,453.4萬至4,611.6萬元，成交呎價27,200至32,706元。

新地旗下北角海璇昨亦以招標形式售出第1座15樓A單位，實用面積1,585平方呎，成交價9,780萬元，呎價61,703元。

簡基富創辦的The Development Studio發展的中環鴨巴甸街28 Aberdeen St.昨透過招標售出2樓及3樓複式單位，實用面積789方呎，連653平方呎平台，一房戶，連裝修傢俬，成交價3,200萬元，呎價40,558元。獨家代理中原地產西半山高級資深營業董事李巍表示，買家為中環金融才俊，購入單位自用，由於是首次置業，只需付4.25%印花稅。

永泰地產牽頭的沙田九肚澐灃昨以4782.8萬元售出H11號屋，該洋房實用面積2,066方呎計(另152方呎平台、338方呎花園等)，呎價23,150元。

二手又見血 泓景臺3房蝕30萬沽

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰「停火」，惟樓市仍未跌停，向來在指標屋苑之列的西九「四小龍」屋苑近日亦頻錄劈價個案，其中泓景臺最近錄得事故3房單位喪劈近「5球」，業主以900萬元蝕讓易手，為同類單位市場新低價。

利嘉閣地產周鍵喬透露，市場新近錄得泓景臺一個事故單位的蝕讓成交，該單位為2期7座中層F室，實用面積約735方呎，為3房套間隔。單位原以1,380萬元放售，惟一直未有承接，在日前大幅減價至900萬終成功易手，累減480萬元，減幅高約35%，為同類型單位的市場新低價成交，實用呎價約12,245元。據悉，原業主在2015年6月，以約929.6萬元買入上述單位，持貨至今轉手賬面虧損約29.6萬元，跌幅約3%。

中原地產歐陽振邦表示，昇悅居本月至今暫錄約3宗成交，全屬2房戶成交，平均呎價16,236元。歐陽振邦又指，昇悅居單位為1座中層H室，實用面積491方呎，採2房間隔。原業主以860萬元放盤，議價後獲新買家以785萬元承接，實用呎價15,988元。

西九四小龍二手交投急增

西九龍四小龍近日交投有起色，利嘉閣地產余文偉透露，該行新近促成西九龍宇晴軒5座特色平台單位的二手成交個案，單位實用面積約462方呎，建築面積約640方呎，為兩房兩廳間隔，另連一284方呎平台，外望可享開揚泳池景。單位原開價920萬元放售，經議價後減價38萬元或約4.1%，近日以882萬元獲同區租客承接，折合實用面積呎價約19,091元，而建築面積呎價則約13,781元。原業主約於2005年4月，以約308萬元買入上述單位，持貨13年，現轉手賬面獲利約574萬元，賺價約1.9倍。

價跌成交增 首周錄10宗平上月

余文偉補充，西九四小龍近期樓價回落，帶動整體交投急增。上月區內僅得10宗成交，但今月首周已錄得約10宗成交，追平上月總和，成交大增。而宇晴軒現時約有80個放盤提供，單位入場價由740萬元起。

中原地產劉雪芳表示，泓景臺本月至今暫錄3宗成交，平均實用呎價僅14,428元。西九四小龍本月交投氣氛回暖，全因業主陸續擴大議幅吸客，調整幅度由5%進一步擴闊至10%，吸引買家入市，本月區內二手交投以減價貨為主。

中原地產劉雪芳指，中原最新促成一宗泓景臺成交，單位為7座中高層F室，實用面積735平方呎，建築面積978平方呎，採三房套房間隔，單位座向西方，外望清靜內園景，單位最初開價1,080萬元，現累減180萬元，以900萬元成交，議幅逾16%，單位折合實用呎價12,245元。新買家為外區投資者，見單位造價吸引，即拍板入市。

古洞南大布地 方利申建39洋房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 老牌建築商方利集團旗下持有大部分業權的古洞南坑頭大布項目，佔地約20.15萬方呎，現位處「綜合發展區」內，剛向城規會申請興建低層住宅發展及略為放寬地積比率及上蓋面積限制，擬以0.48倍及22%上蓋面積，興建39間3層高大屋及2個會所，可建樓面約96,741方呎。

涉侯氏祖堂地 分期單獨發展

資料顯示，地盤於2005年曾提出以約0.2倍地積比率，建造14座兩層高洋房，但遭否決。申請人表示，雖然已持有申請地點內大部分土地，但今次申請所呈交的總綱發展藍圖，亦包括毗連的私人土地(由侯卓峰祖所擁有、屬祖堂地)，但強調申請人所持有部分和祖堂地可以分期獨立發展。