

小陽春曇花一現 CCL 又跌過

周末預約睇樓回升 代理料進季節性旺市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港二手樓價走勢反覆，農曆新年前連續兩周反彈，被指為「小陽春」，升勢未能持續。中原昨日公佈，最新四大樓價指數齊跌，中原城市領先指數(CCL)再次下跌，報169.95點，按周下跌0.54%。另外，美聯樓價指數同樣回落，最新報158.45點，按周跌約0.2%。對此，中原地產研究部認為，新春後成交將回復正常，樓市有望進入季節性旺市。

中原四大指數齊齊下跌，CCL報169.95點，按周下跌0.54%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報170.86點，跌0.57%；CCL(中小型單位)報169.45點，跌0.62%；CCL(大型單位)報172.44點，跌0.15%。該行相信，未來走勢持續反覆尋底，但有別早前連跌的局面。

新界西周跌1.51%最勁

從分區來看，港島CCL Mass報177.60點，按周跌0.33%；九龍CCL Mass報166.74點，跌0.74%；新界東CCL Mass報177.54點，升0.73%；新界西CCL Mass報154.46點，跌1.51%。該行指，近3周計，新界兩區指數同樣持續一升一跌，繼續反覆。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇表示，臨近新春，買賣宗數因而減少，未來數周CCL走勢會持續反覆尋底，相信新春後成交將回復正常，樓市有望進入季節性旺市，CCL走勢可望回升，港九市區樓價可望率先尋底。

美聯樓價指數累跌1.6%

另外，美聯樓價指數同樣回落，最新報

158.45點，按周跌約0.2%，較四星期前再瀉1.51%，年初至今累跌約1.6%，若與去年8月高位176.54點比較則累跌約10.25%。

利嘉閣：購買力等待時機

面對二手樓價反覆，代理預期在假期結束後有更多買家入市尋買，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，50指標屋苑預約睇樓量在新春假期後迅速轉活。據該行研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,225組客戶於本周末預約睇樓，按周回升2.5%。樂觀情緒繼續主導市場，不少購買力正在等待入市時機，預計新春假期因素陸續消散，二手成交可望回復正常。

各區預約睇樓回升

按地區劃分，全港三區指標屋苑的周末預約睇樓量全線回升，其中以新界區指標屋苑升幅較多，按周回升2.9%至540宗。港島區指標屋苑於周末暫錄210組客戶預約睇樓，按周增加2.4%。九龍區指標屋苑於周末暫錄475組客戶預約睇樓，按周上升2.2%。



■中原地产研究部指出，狗年全年樓價暫時上升1.34%。

資料圖片

狗年樓價跑贏股市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）狗年面對中美貿易戰及環球經濟動盪，股市及樓價表現失望，惟「磚頭」畢竟比股票更實用，有買家於過年前提早入市，減慢樓價跌勢。中原地产發表報告稱，狗年全年恒指下跌約10%。相比之下，雖樓價出現調整，但仍錄得上升，全年樓

價微升1.34%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，豬年來臨前，有買家提早於新春前入市，樓市氣氛轉趨暢旺。狗年倒數第二周的中原城市領先指數CCL最新報170.86點，與雞年最後一周的168.60點相比，狗年全年樓價暫時上升1.34%。

至於恒生指數(HSI)在今年2月4日(狗年最後一日收市)收報27,990.21點，與去年2月15日(雞年最後一日收市)的31,115.43點相比，狗年全年恒指下跌10%。雖然樓價出現調整，但仍錄得微升，顯示狗年本港樓市的表現明顯優於股市。

白石角宅地收10標書



白石角地皮小檔案

地盤位置	大埔白石角優景里與博研路交界
地盤面積	354,136方呎
地積比率	約2.7倍
可建樓面	949,385方呎*
市場估值	52億-63.7億元
每呎樓面地價	5,500至6,700元
入標財團	長實、新地、建灝、遠東、嘉華、恒地、中信泰富、會德豐地產；信置與中國海外合資；麗新、利福、泛海、資本策略合資

*包括安老院舍面積 ■製表：記者 顏倫樂



■嘉華國際香港地產發展及租務部總監尹紫薇 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市晦暗未明，加上最近有官地流標，昨日截標的大埔白石角優景里地皮因而被市場看低一線。政府公佈，項目昨日收到10份標書。業界認為反應僅「合乎預期」，並料出價「不會太進取」。項目可建樓面近95萬方呎，市場估值約52億元至63.71億元，每呎樓面地價約5,500元至6,700元，相比去年9月時的8,000元水平下調最多達約三成。

遠東發展：出價貼市

記者昨日現場所見，入標競逐白石角住宅地財團包括長實、新地、嘉華發展、遠東發展、中信泰富地產、信置夥拍中國海外等。嘉華國際香港地產發展及租務部總監尹紫薇表示，地皮位置自成一國，又有開揚山景，將來可發展1,000多個單位。遠東發展地產發展總監方文昌形容今次出價貼市，當區陸續有新盤入伙，發展較為成熟，對地皮發展有信心。

項目收到10份標書，反應看似不俗，但最近一幅啟德商業或酒店地皮流標，加上大埔近月開售新盤都以低開價作招徠，不少測量師行坦言今次招標反應只是符合



■遠東發展地產發展總監方文昌 香港文匯報記者顏倫樂 攝

預期，並對於地皮中標價不樂觀。

市場估值下調逾三成

翻查資料，去年9月時，中原、美聯及普華集團等都預測地皮每呎樓面地價約8,000元，但今天市場已調低至約5,500元至6,700元，短短4個月估值調低16.25%至31.25%。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指，項目雖然環境清幽，發展規模大而密度低，設計及剪裁彈性均較高，但同時亦有若干缺點，好像投資額較大，毗鄰新盤供應較多，未來競爭大但新盤售價不太高，加上地皮與吐露港公路為鄰，沒有海景。

他估計，發展商出價「唔會太進取」，料項目落成後每呎呎1.4萬元起。美聯測量師行董事林子彬亦指，礙於日前啟德商業地流標，或影響市場出價相對審慎。

地皮位置鄰近鹿茵山莊，前方為天賦海灣及逸瓏灣等新型屋苑，可建樓面949,385方呎，安老院舍面積包含在可建樓面之內，院舍淨作業樓面不得少於14,574方呎。項目發展期止於2024年9月30日。

凱滙逸瓏灣8餘貨擬加價



■左起：信置何偉亮、陳曉冬、朱美儀、田兆源、楊文、梁寶瑤、郭允文及黃碧華。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豬年伊始，各大發展商積極部署新一輪新盤銷售計劃。信置繼續推售觀塘凱滙及大埔白石角逸瓏灣8餘貨，計劃短期內加價加推。至於華懋今年主力推售的薄扶林碧荔道項目及清水灣玥廬，前者最快本月以現樓形式招標發售。新世界發展頭炮將推售馬頭角臻尚，主打一房戶。

信置不足兩月套逾200億

信置營業部聯席董事田兆源昨日指出，集團自去年12月13日至今不足兩個月，一手累售約1,700伙，套現逾200億元。其中，與市建局合作的觀塘凱滙累售1,483伙，套現181億元；大埔白石角逸瓏灣8累售232伙，套現18億元。

他稱，有見市場氣氛轉熱，美國加息預期降溫，用家信心增強並加快入市，相信豬年樓市會持續暢旺，樓價料平穩發展，集團近月熱賣的凱滙及逸瓏灣8短期內將會加價加推單位應市。

此外，該集團會於下半年推出三個豪宅新盤，頭炮為九龍區加多利山項目，共有175伙，面積1,800方呎至2,000方呎，現正申請預售樓花同意書。另外兩個位處新界區，西貢康健路項目提供7間洋房及26伙分層單位，面積1,100方呎至3,300方呎。至於烏溪沙海星灣項目共有90伙，面積由1,000方呎至1,600方呎。

華懋主力推售2豪宅盤

華懋集團銷售及市場部高級經理陳慕蘭表示，今年集團主力推售兩個豪宅項目。當中，薄扶林碧荔道項目提供16個複式單位及5幢洋房，複式面積約1,500方呎至2,000方呎，洋房面積則約3,000方呎至5,000方呎，最快本月現樓招標發售。至於去年已上載售樓書的西貢碧沙路玥廬，由10幢洋房組成，面積3,265方呎至3,987方呎，會繼續招標發售。

她稱，集團去年售出逾250伙單位，連車位合共套現逾54億元。目前，元朗朗城滙尚餘逾400伙餘貨，而屯門珣崙則有74伙餘貨，會於今年繼續推售。

她預料，美國加息機會不大，加上中美貿易戰等不利因素已被市場消化，料今年樓市平穩發展，特別看好豪宅市場。

新世界頭炮推售臻尚

新世界發展營業及市務總監黃浩賢表示，集團今年頭炮將推售馬頭角臻尚，共有294伙，主打一房戶，正積極軟銷。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝指出，該部門今年預計推售5個全新項目，包括旺角利奧坊3期、西營盤藝里坊2期、北角維峯、淺匯、尖沙咀德成街項目及西半山羅便臣道項目，涉約1,200伙。

代理行派利是 中原界足5700封



■左起：中原地產、美聯物業及Q房網高層向員工派開工利是。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）昨日大年初四是不少打工仔豬年首天上班的日子，各大地產代理大派開工利是。

中原集團副主席施俊嶸連同中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄及一眾管理層代表公司派發50元開工利是，共派出約5,700封開工利是，總值約28.5萬元。

美聯黃靜怡親贈員工

至於美聯集團主席黃建業更親身率領

集團副主席黃靜怡、董事總經理黃子華、美聯物業住宅部行政總裁布少明，以及多位管理層同員工拜年。黃靜怡昨更趁開工日大派開工利是，場面熱鬧。

Q房網陳坤興自行加碼

Q房網董事總經理陳坤興亦表示，公司除大年初四開工吉日派發公司開工利是外，個人亦多派利是予每一位員工，鼓勵各人繼續努力。

嘉華：今年樓市具挑戰性

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆新年長假剛過，嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明昨日表示，今年樓市具有挑戰性，不過只要經濟仍維持在一定水平，香港樓市就不會太差，預料呈「穩中求勝」格局。另外，嘉華今年將重點推售啟德1K區2號項目，涉約1,000伙單位，最快下季登場。

啓德大盤最快下季推出

嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，集團計劃今年推售兩個新盤，其中啟德1K區2號項目將為今年焦點項目，涉及1,000伙，間隔設計將參考同系啟德嘉匯，提供1房至4房單位，以2房至3房為主力，料於第2季至第3季推出，視乎待批預售進度而定。



■嘉華吳秀賢(左)、溫偉明昨日出席新年傳媒春茗。 香港文匯報記者黎梓田 攝

至於同系嘉林邊道項目，溫偉明指，集團本來計劃興建高座住宅項目，但因未能與政府補地價及地契問題上完成商討，因此改為興建5伙低密度大宅，每間約4,000

方呎，下半年有機會以樓花形式推售。

溫偉明：「穩中求勝」格局

溫偉明指，今年樓市具有挑戰性，不過早前內地人民銀行降準1個百分點，而中國亦是全世界銀行存款準備金比率最高的國家，因此有優勢「放錢」，只要經濟仍維持在一定水平，香港樓市就不會太差，即使是偏遠樓，如「價錢咁」仍可賣得好，預料今年呈「穩中求勝」格局，全年樓價料有少許升幅。

溫偉明補充，去年集團住宅銷售額為77億元，涉及超過760伙，主要為大埔白石角嘉熙，餘貨會視乎市場變化而調整推售策略，不排除今年重新推出。對於鄰近新盤上月低價推售，溫氏認為嘉熙便利程度較佳，定價仍合適。