CCL周升0.71% 9個月最勁

中小單位5連升 新界西3周飆3.09%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市持續回穩，樓價亦重回升軌。中原地產研究部昨日公佈，中原城市領先指數CCL最新報173.47點，按周升0.71%，升幅37周(大約9個多月)以來最大。值得留意是，新界西樓價的升幅於四區樓價指數中最明顯，按周勁升1.58%至158.97點，連升3周共3.09%。其餘三區亦同樣上升，按周升幅介乎0.32%至1.5%。

■樓價指數連升5星期，主要受到中小型單位帶動。 中通社

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周三大整體樓價指數的按周升幅均為37周以來最大，顯示樓價加快上升。其中，CCL最新報173.47點，按周升0.71%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報175.38點，按周升0.89%，升幅同樣37周最大。CCL(中小型單位)報173.32點，按周升0.76%，升幅亦為37周以來最大。

黃良昇：升浪展開兼加快

上述三大整體指數均已連升5周，為35周以來首見，CCL累升2.07%，CCL Mass升2.64%，CCL(中小型單位)升2.29%。至於表現稍遜的CCL(大型單位)，最新報174.18點，按周升0.46%，亦已連升3周共1.65%。黃良昇認為，樓價升浪已經展開，兼且明顯加快向上。

港島表現獨跌 回軟0.32%

至於四區樓價表現，以新界西樓價指數升幅最大，按周升1.58%，最新報158.97點，升幅6周最大，連升3周共3.09%。新界東樓價指數報185.45點，按周升1.5%，升幅4周最大。九龍樓價指數報172.11點，按周升1.09%，升幅3周最大，連升4周共3.9%。四區中以港島區表現較弱，樓價指數報178.64點，按周跌0.32%，連升3周後輕微回軟。

由新春起計，四區樓價已全面上升。其中新界西樓價升幅最為顯著，3周累升3.09%。新界東樓價累升1.54%，九龍樓價累升1.85%，港島樓價累升0.27%。四大整體樓價指數齊升3周，是37周以來首見，即六招房策公佈後再現。

除樓價上升，各區睇樓量亦見回升。中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量錄得695組，按周增加1.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期市場充斥利好消息，新盤熱賣，發展商把握旺市契機，接連加推，同時帶動二手睇樓氣氛，樓價亦重拾升軌，買家紛紛加快入市步伐，趁周末四出睇樓比較，帶動二手睇樓量於高位橫行。

預約睇樓增 業主見心雄

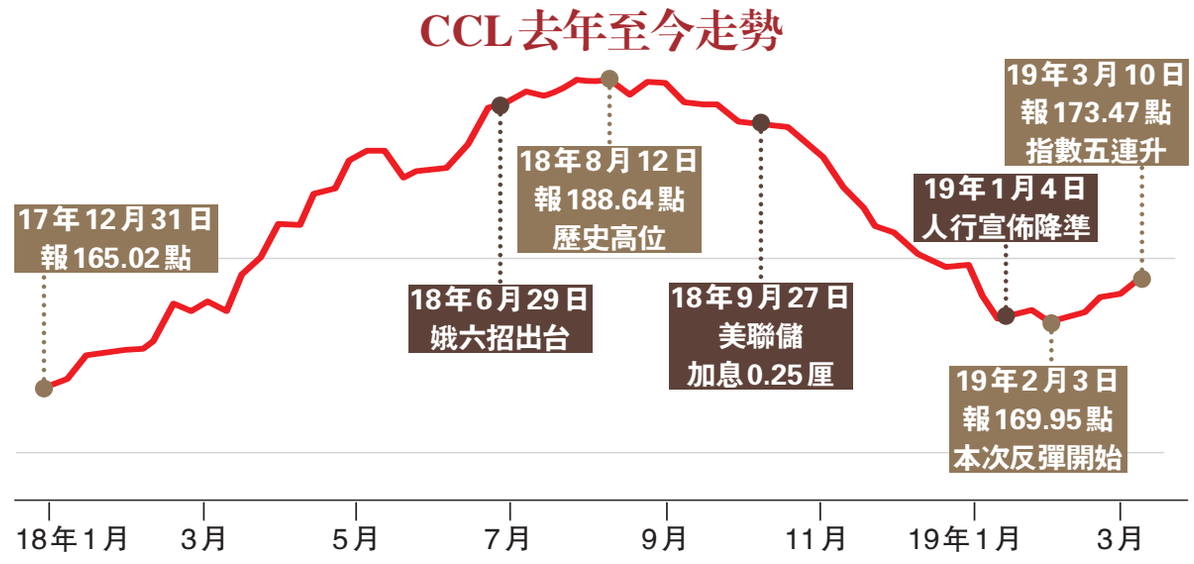
美聯物業統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約505組，較上周末上升約5.6%，連續第6周錄得升幅。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場樂觀情緒延續，買家入市心態積極，帶動二手成交表現繼續看俏。此外，近期二手成交顯著增加，消耗不少筍盤，部分業主叫價越見心雄，預料個別屋苑續錄高價成交。

此外，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,490組客戶於本周末預約睇樓，按周微升0.7%，連漲6周，在高位靠穩橫行。

CCL低位反彈至今各區樓價表現

1 新界東	2 九龍	3 新界西	4 港島
2月3日 177.54點	2月3日 166.74點	2月3日 154.46點	2月3日 177.60點
3月10日 185.45點	3月10日 172.11點	3月10日 158.97點	3月10日 178.64點
累計升幅 ▲4.45%	累計升幅 ▲3.22%	累計升幅 ▲2.91%	累計升幅 ▲0.58%

CCL去年至今走勢



大灣區指數終止5連跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）外圍經濟陰霾漸漸退去，大灣區樓市經歷多月向下調整後，最終止跌。中原地產昨日發表大灣區指數最新報105.46點，按月微升0.32%，終止5個月跌勢，四大中心城市有三個報升，包括香港、廣州和深圳。12個指數中，7個指數報跌，跌幅0.51%至3.43%，跌幅明顯收窄。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》於2月出台，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，綱要出台為大灣區內各城市定出明確定位及發展方向，料對區內物業市場起刺激作用。2月為農曆新年，所有經濟活動都因而停頓，因此月內各地成交顯著回落，樓價亦跟隨下滑。節後市場重回正軌，加上中美貿易談判得以緩和，中央減稅刺激經濟，物業成交量於2月下旬全面復甦。

他又以香港為例，指2月下旬一、二手成交量急升，樓價亦止跌回升，料3月份大灣區物業市場將「價量齊升」。

環海·東岸「劏房」逐日截標賣

■環海・東岸外貌(左)及1A座35樓D室開放示範單位大廳(上)。 記者黎梓田 攝

■會德豐地產常務董事黃光耀(中)介紹屯門NAPA C6號連裝修示範洋房。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）新盤戰打得如火如荼，九龍建業旗下「劏房之城」紅磡環海・東岸昨日突擊上載銷售安排，餘下23伙貨尾下周三起至4月30日逐日截標發售。發展商稱，部分單位意向呎價可達3萬元以上。另一邊廂，莊士中國旗下屯門弦海同日亦宣佈重推112伙，近八成單位屬開放式或1房間隔，同樣採用每日招標形式發售。

意向呎價或逾3萬元

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，紅磡環海東岸已屆現樓，目前餘下23個單位，全屬較優質單位，並昨日起上載銷售安排，以每日招標形式發售，預計部分單位意向呎價3萬元起，有力挑戰區內呎價新高。該盤累售985伙，套現近47億元。

楊聰永又提到，同系油塘海傲灣是集團今年銷售主力，並指項目現時價錢滯後，與聖誕節前價位不是相差很遠，預計4月取得入伙紙時，項目將有3%至5%提價空間。楊聰永補充，海傲灣累售241伙，有約200伙餘貨。

海傲灣料4月加價

發展商昨亦開放1A座35樓D室現樓示範單位予傳媒參觀，為23伙餘貨之一，面積375方呎，一房間隔，連298方呎天台，望維港海景及啟德郵輪碼頭景色，估計呎價達3萬以上，換言之至少千萬以上。發展商將於今日開放該示範單位予公眾參觀。

弦海招標重推112伙

莊士中國旗下屯門弦海昨亦宣佈重推112伙，包括首次推出的20伙G室及F室河景單位，並於下周六起至4月30日以每日招標形式發售。莊士中國投資董事總經理莊家彬表示，今批單位包括60伙開放式戶、29伙1房戶及23伙2房戶2，面積187方呎至447方呎。

莊士地產代理副總經理陳慶光指出，首次推出的6樓G室，面積224方呎，指引價385.73萬，指引呎價17,220元，另6樓F室，面積331方呎，指引價485.14萬，指引呎價14,657元。

NAPA加推洋房招標

除中小型住宅受捧外，豪宅亦搶手。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，屯門NAPA昨日加推6間洋房及5伙特色戶招標，下周二起至6月30日以每日招標發售，其中D7及D9號屋可獲裝修優惠，買家可選擇要求發展商依照C6號裝修示範單位作藍本提供裝修，或選擇指定金額裝修費回贈。系內將軍澳MONTEREY前日亦加推5間洋房3伙特色戶招標，下周一截標。

他指出，1月以來集團旗下樓盤售出18間洋房，套現9.5億元，包括來自MONTEREY(14間)、NAPA(2間)及CAPRI(2間)。他表示，看好豪宅市場前景，料樓價於下半年升勢會較明顯，豪宅樓價料會升8%至10%。

他又稱，將軍澳日出康城第7期正待批預售樓花同意書，期望上半年推售，並指集團對下周五截意向的港鐵日出康城第11期住宅項目，以及下周五截標的啟德區地皮都會感興趣。

逸瓏灣8雙破頂成交

新盤成交方面，信置營業部聯席董事田兆源表示，大埔白石角逸瓏灣8昨以招標沽出特色戶，創項目呎價及售價新高，單位為3B座頂層B室單位，面積1,038方呎，折實售價2,325萬元，呎價22,399元。逸瓏灣8至今已售出297伙，套現逾25億元。

啟德住宅地估值94億元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）下周五將有一幅啟德住宅地截標，位於啟德第4B區1號地盤，屬原機場跑道區地皮。由於該地景觀面向兒童醫院，普縉執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預料，項目每方呎樓面地價達13,000元，估值約94億元，並預期項目落成後呎價約25,000元。

可建樓面逾72萬方呎

啟德第4B區1號地盤面積103,151方呎，地積比率約7倍，最高可建總樓面為722,060方呎。地盤最大上蓋面積受限，不可多於地盤範圍40%，亦須就發展項目進行排污及噪音影響評估。項目發展期止於2024年12月31日。

■啓德第4B區1號地盤，屬原機場跑道區地皮。 資料圖片

項目高度限制不得高於主水平基準120米，地盤上的住宅建築分為高層數及低層數部分。低層數方面，賣地章程規定地盤上至少一座住宅建築物須符合以下所訂要求：不得高於香港主水平基準35米、層數限制於6層-8層內。

另一邊廂，天俊測量師行執行董事張楚然亦對地皮價值進行預測，料該地每方呎樓面地價12,852元，估值92.8億元。張氏稱，是次招標地皮與4C區1號為鄰，位置相若，不過海景比較該地皮相對遜色，且旁邊設有行車天橋，標價應會比毗連地皮為低，但相信同樣可吸引大型發展商入標競投。

蔡志忠加價推中環中心

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）資深投資者蔡志忠日前推出中環中心22樓分拆單位，合共4個單位，短短兩日已售出2個單位。蔡志忠昨決定加價3%至5%加推2個單位。

加推單位分別為2201室及2211室。其中，2201室建築面積2,781方呎，叫價1.0234億元，呎價36,800元，比2205室叫價高5%。而2211室為全層最大面積單位，建築面積3,184方呎，叫價1.146億元，呎價35,990元，相比2210室成交呎價35,000元貴3%。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

難申按「高危」職業(二)

上回講到，無論你是自僱還是受薪人士，某些「高危」職業人士較難申請按揭，如的士司機、網上商店老闆、麻將館職員及議員等。不過，辦法總比困難多，其實只要早早預備並下些功夫，承造按揭比想像中容易得多。

首先先闡述一些受薪但收入不穩的人士，例子有營業員、保險從業員及地產經紀等。由於他們的薪金以營業額計算，每月薪酬較為浮動，現大部分銀行接受固定薪金的三個月入息記錄，但如果薪金是浮動的話，一般需要提交六個月的入息證明，以計算六個月內的平均入息。另一方面，有些僱員於年終獲得一筆可觀的花紅，但月薪則較為微薄，部分銀行亦接受此類人士以二十四個月的平均薪金來計算入息。

專業證書可成考慮要點

若是自僱人士，例如是的士司機、鋼琴老師、創業老闆，甚至是KOL等，亦有可能成功承造按揭，方法是必須讓銀行認為你有穩定的收入，以致不受供樓負擔的影響。銀行職員或會要求自僱人士或自由職業者(Freelance)提供專業資格證明如鋼琴證書、教練證書等，再加上每月定期將現金或支票存入銀行戶口及提供清晰的流水賬，保留最少六個月的記錄，讓銀行認為按揭申請人的收入足以應付供款，就有可能成功獲批按揭。如有必要，銀行或會要求自僱人士提交公司財務報表。

順帶一提，銀行亦有一套既定的方法計算的士司機的入息，例如駕駛紅色的士的司機，銀行會估計其收入為24,000元，申請人只需提交有效的士牌以作證明，銀行便會以此水平計算入息。

小心保護個人信貸評級

除以上的文件需要提早預備之外，個人的信貸評級亦非常重要，如收入非固定，再加上信貸評級較差，銀行批核按揭申請可謂難上加難。因此要小心管理好自己的信貸評級，準時清還卡數，避免申請過多信用卡，有助申請按揭時更得心應手。

最後提醒一點，由於自僱及收入不穩的人士申請按揭的難度較高，銀行批核此類客戶的按揭申請會較為謹慎，以確保按揭申請人提交的資料是可信的，申請者必須預留多一點時間及首期作後備。另外，此類人士大多不能承造按揭保險，意味首次置業人士，1,000萬樓價以下樓價只能承造六成按揭，1,000萬樓價或以上樓價只能承造五成按揭，因此需要預留更充裕的首期。如有顧慮，建議先申請按揭預先批核，確保順利「上車」。