

# 走出疫霾 CCL見半年新高

## 五一至今已累升2.73% 中原料後續走勢反覆

本港樓價走出年初新冠肺炎爆發陰霾，自五一長假後持續攀升，中原城市領先指數CCL最新報180.74點，創29周新高，按周升1.18%，五一至今累升2.73%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，近期社會事件有捲土重來跡象，樓市升勢變得反覆，估計未來反覆走勢依舊，但向上趨勢不變，CCL繼續以190點為目標，現時相差約半成。

香港文匯報記者 顏倫樂



■中原中小型單位樓價指數升1.25%，大型單位指數升0.76%。  
中通社

黃良昇指，CCL四大整體指數上周齊跌後，今周齊升，走勢反覆向上。當中，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報184.72點，創40周新高，按周升1.37%。至於CCL(中小型單位)報182.08點，創31周新高，按周升1.25%。CCL(大型單位)報173.61點，按周升0.76%。

### 中小單位指數31周新高

值得留意是，五一長假後，樓價轉勢回升，當中CCL累升2.73%。黃良昇估計，未來樓價走勢仍然反覆，但向上趨勢不變。四區樓價方面，新界西為各區中升幅最大，樓價指數報166.42點，創35周高，按周升1.72%，升幅為5周最大。港島樓價指數報188.19點，按周亦升1.65%。

### 新界東地區樓價獨跌

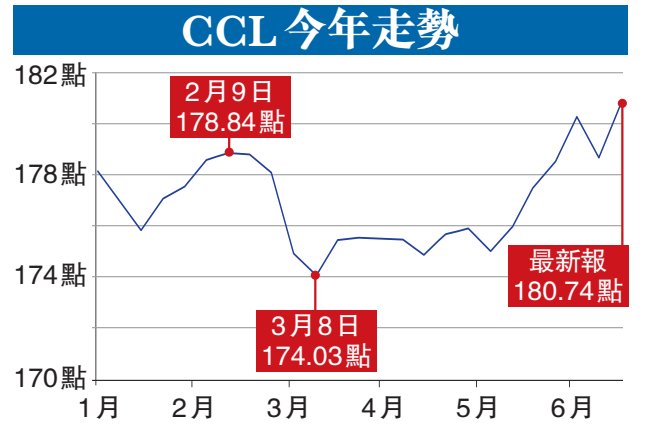
此外，九龍區最新報182.73點，創42周新高，按周升1.63%，升幅為10周最大，連升2周共2.13%。新界東樓價指數報193.7點，按周跌0.1%，跌幅則為8周最少，連續3周全穩193點高位。

### 父親節睇樓反應不一

另一方面，政府宣布8人限聚令在周五起放寬，對樓市反應不一。據美聯物業分行統計，父親節周末(20日至21日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約480組，較上周升約2.6%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近期發展商

密鑼緊鼓推出新盤，多個新盤銷情理想，短期市場仍聚焦一手市場，但隨着向隅客回流，料二手市場亦受惠市場氣氛。

至於中原地產十大屋苑本周末錄得530組睇樓預約，較上周減少4.2%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國維持利率不變，低息環境料延長至少兩年，對樓市起正面作用，加上限聚令進一步放寬，發展商加速推盤應市，當中將軍澳新盤迅速開價，價錢具競爭力，立即成為市場焦點，預計本月稍後一手市況將再度回勇。二手市場方面，由於不少平價盤已被消化，買家需時適應，加上本週日適逢父親節，以致睇樓量略降。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何東後人2015年9月曾經就上水何東花園申請發展住宅、青年宿舍及老人院床位等，但2016年被指發展參數過高及與周邊發展不協調而遭否決，今年捲土重來。新方案擴大至南面一幅逾11萬方呎地皮，令總佔地增至逾33萬方呎，計劃興建10幢17至20層高住宅大廈，涉及超過100萬方呎樓面，提供1,427伙，平均面積703方呎。

### 增併南面地 總樓面100萬呎

地皮位置在天鑾東面，鄰近雙魚河，位處「康樂、綜合發展區及農業」地帶，申請人透過修訂圖則，向城規會申請改為「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」，地積比率訂在3倍，以配合發展為住宅項目的新計劃。申請人指本港房屋短缺，申請屬整合業權，可以短期內發展，有助提高本地住宅供應。

申請文件顯示，項目地盤面積約33.4萬方呎，將分成地盤A、地盤B。當中，北面地盤A其實早於2015年9月曾經申請發展，當時計劃興建2幢住宅，提供包括出租予夾心階層的住宅、青年宿舍及老人院舍，涉及538伙單位，204個宿舍床位及270個老人院床位，總樓面約80.2萬方呎。

不過，城規會2016年4月否決上述申請，理據是發展參數遠較周邊地區為高，批准會立下不良先例。但由最新申請文件可見，新方案發展密度只較舊方案略少0.6倍，申請人於文件中闡釋，指高密度發展是配合古洞北及粉嶺北新發展區建設帶來的機遇，而且同區亦有一個綜合發展區地積比率被提高至3倍，並呈交一系列評估報告佐證項目與周邊發展融合。

據了解，項目擬建10幢17至20層高住宅大廈，涉及樓面超過100.27萬方呎，提供1,427伙，平均面積703方呎，提供1及2房戶型，亦會有部分開放式單位。當中，地盤A規模較大，可建樓面約67.7萬方呎，將建7幢住宅，提供971伙；地盤B位於項目西南面，屬今次申請新增部分，佔地逾11萬方呎，可建樓面約32.5萬方呎，將建3幢住宅，提供456伙。

### 大埔汀角地段申建住宅

此外，有財團就大埔汀角丈量約份第17約多個地段，申請改劃為「住宅(丙類)1」用地。項目地盤面積約19.8萬方呎，擬以地積比率0.6倍發展，興建11座4層高的住宅，總樓面約11.79萬方呎，提供176伙單位，包括2及3房間隔，面積分為506及624方呎。

申請文件顯示，申請人為Sayaka Ng，並非土地擁有人。

## 大埔馬窩路宅地 下周五招標

香港文匯報訊 地政總署昨日公布，於6月26日開始公開招標出售大埔馬窩路住宅用地，7月24日截標。地盤面積約243,352方呎，指定作私人住宅用途，最低及最高樓面面積分別約469,138方呎及781,896方呎。

### 中原料樓面呎價5千

中原測量師行執行董事張競達表示，大埔馬窩路住宅地皮較為大型，發展上具有一定的彈性。地皮位置非處市中心，往返市中心及港鐵站需靠交通接駁，但地皮所處地勢較高，預計可享翠綠山景，環境清幽，料作中至大型單位發展居多。

他指，近年附近新盤大鑛熱賣，相信是次地皮亦可獲發展商青睞，預計每呎樓面地價約5,000元，總值約39億元。由於涉及銀碼不大，相信中小型發展商亦有力承擔，預計入標反應踴躍。

## 排長龍睇樓 SEA TO SKY首日收近千票



長實趙國雄(中)表示，本港樓市主要由香港人支撐，並相信樓價下半年回升5%。  
記者 梁悅琴 攝



SEA TO SKY現場排隊參觀示範單位人龍。  
記者 梁悅琴 攝



睇樓客：小朋友長大要換3房  
現住將軍澳新城的楊先生一家四口昨到場參觀SEA TO SKY示範單位。他表示，該盤售價可負擔，又有海景，加上日出康城居住環境好，以及2名小朋友會長大，要有更大空間，有意購入三房單位作換樓用，預算開支約1,000萬元。他又認為，無論政治環境如何，自己都有居住需要，不擔心會對樓價造成影響。  
長實地產投資董事郭子威透露，一對鍾情物業投資的年逾70歲姊妹，是長實忠實粉絲，早年已先後購入東涌映灣園及將軍澳峻瀝後，昨日亦有到場參觀示範單位。據悉，她們有意各購1伙SEA TO SKY的三房單位作投資用，涉資共約2,600萬元。  
■記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府昨日進一步放寬限聚令，新盤樓處大排長龍場面重現。長實夥港鐵以折實平均呎價15,823元公布將軍澳日出康城SEA TO SKY首張價單合共285伙後，昨午2時起對外開放示範單位及收票。消息指，首日已收近千票，超額登記2.5倍。長實執行董事趙國雄表示，該盤首日開放示範單位參觀情況踴躍，反映受香港市民歡迎，集團感到滿意，將盡快與港鐵研究加推單位安排，加推有價空間，有機會下周開售。

記者昨午3時於紅磡置富都會商場售樓處所見，現場至少有約500人排隊等候，人龍由9樓售樓處外一直排至8樓。發展商職員安排代理及睇樓客填健康申報表，並安排每50人一組進入示範單位參觀。

### 三房連梗廚查詢者眾

長實地產投資董事郭子威指出，該盤海景三房連梗廚單位查詢者眾，未來此類單位加推時數量會較多。他又指，為公平起見，A組認購三房及四房戶者為一人一票，日出康城住客亦是一人一票，第三組認購者則可一人兩票。長實高級營業經理楊桂玲指出，該盤昨日推出網上預約參觀示範單位安排，首日名額300個，昨早開始接受預約僅5分鐘已滿額，正考慮今明兩日增加名額。

趙國雄表示，本港樓市主要由香港人支撐，根據地土廳註冊數據，本港樓市九成消費力來自香港市民，但由於內地客一般買樓單位數目和金額較

大，才令外界錯覺，以為樓市靠內地人支撐。因此即使現時香港與內地未通關，對本港新盤銷情影響不大。

展望下半年樓市，他認為失業率升至6.5%會見頂，最快於第三季末回落，不擔心失業率短期上升，會影響旗下新盤銷情。他又指，政府進一步放寬限聚令，利好餐飲業，及有助經濟回穩，打工仔甚至會加少人工，暫時看不到下半年會出現負面因素影響經濟，相信本港樓價現已反彈，下半年甚至有5%的回升。

### 九肚山豪宅正申請預售

他又指，旗下沙田九肚山豪宅項目正申請預售樓花同意書，期望第三季末和第四季初推出。港島半山波老道豪宅項目正進行軟銷推售，冀年內正式開售。

### 趙國雄料寫字樓受壓

談到商業物業前景，趙國雄表示，環球經濟不明朗和疫情衍生在居家工作模式，本港寫字樓需求將受壓。不過，他個人較看好商場的恢復，因香港經濟活力仍存，市民喜歡消費，預計商場氣氛於暑假恢復，集團會視乎個別行業和客戶情況實施租金寬免。

## 迎海系特色戶 恒基擬加價5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨日表示，5月至今馬鞍山迎海系列售17個特色戶，套現逾6.4億元，目前還有約20個特色戶待售，將繼續招標發售。由於銷情理想，市道回穩，短期內售價會考慮加價5%。

### 沐泰街項目年底推售

林達民又指，該部門下半年有3個樓盤正在準備當中，包括元朗唐人新村項目，屯門帝御·金灣，以及啟德沐泰街8號項目。其中，沐泰街項目有望年底推售。

其他發展商方面，萬科香港旗下西營盤15 Western Street更新價單，新增靈活建築期付款辦法，買家可享4%至7%折扣，以A、B、E室單位折扣最多。此外，項目更新「建築期付款辦法」及提供「提早付清樓價現金回贈」，買家於12月24日或之前全數付清成交金額，可享額外1%現金回贈。

### 晉海1217萬售出1伙

新盤成交方面，新地於日出康城晉海昨以1,217.3萬元售出第2B座51樓B室，面積658方呎，呎價18,500元。



考慮換樓 藝人「高Ling」高海寧昨日以一身廚師裝束與恒基物業代理營業(一)部總經理林達民出席迎海·星灣御第16座地下及1樓A單位「複式花園別墅屋」宣傳活動。她直言，自己都希望以「樓換樓」，況且2024年開始行「九運」，旺北水南山，屆時馬鞍山將會非常興旺。林達民笑言，如果她在迎海買單位，會給她折扣。  
■記者 梁悅琴