

# 樓價跌幅擴大 五周累挫4%



▲樓市轉弱，樓價跌勢加劇

樓市明顯轉弱，樓價跌勢加劇，反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 及 CCL Mass 延續跌浪。CCL 連插 5 周共跌 4.05%，跌幅較 10 月初 5 連跌 2.89% 為大，按周跌 1.38% 為 26 周最大，最新報 94.16 點，跌穿 95 點支持位，創 46 周最差。料企業發盈警及爆發裁員潮，將加快 CCL 調整；另 CCL Mass 也連跌 5 周共 4.29%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年 10 月樓市第 3 次調整開始後，在 14 周內中原城市領先指數 CCL 已經出現兩次 5 周連跌。CCL 自去年 12 月初至今連跌 5 周共 4.05%，跌幅明顯比 10 月初的 5 周連跌

2.89% 為大，樓價跌勢加快，企業紛紛發出盈警，以及裁員潮起，CCL 將加快向下調整。

CCL 最新報 94.16 點，已經跌穿 95 點支持位，指數創去年 2 月 20 日 93.99 點後的 46 周新低，CCL 按周跌 1.38%，跌幅為 26 周最大，而近 14 周累計跌 5.65%。指數主要反映 2011 年 12 月聖誕節長假期首周的市況。

同樣地，中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 自去年 12 月初至今連跌 5 周共 4.29%，而上一次 10 月初 5 周累跌 2.68%，最新報 91.25 點，指數是創去年 2 月 20 日 91.24 點後的 46 周新低。CCL Mass 按周下

跌 1.26%，近 14 周累計跌 5.63%。

分區大型屋苑指數方面，樓價跌勢已經由港島蔓延至九龍，上周港島區樓價按周跌 3.35%，跌幅為 20 周最大，而本周九龍區樓價按周跌 3.88%，跌幅為 41 周最大。九龍區指數最新報 91.27 點，創 47 周新低。新界東區指數報 89.16 點，按周跌 1.45%。相反，港島區指數最新報 101.15 點，按周升 0.57%。新界西區指數報 75.84 點，按周升 0.47%。

昨日（2012 年 1 月 13 日）公布的指數，根據 1 月 2 日至 8 日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有近 80% 的交易是在去年 12 月 19 日至 25 日簽臨時買賣合約。

# 灣畔流標 「荃」城恐慌

## 兩成業主減價 御凱勁劈 350 萬



▲山頂陽光花園

### 封小平大屋近 1.2 億沽出

亞視前行政總裁封小平繼早前以銀主盤形式沽出山頂陽光花園 F 屋後，其持有的 E 屋剛以 1.182 億元沽出，較原叫價 1.38 億元減約 15%，呎價約 3.38 萬元。

促成有關交易的第一太平戴維斯住宅投資部董事周德輝表示，山頂加列山道陽光花園 E 號屋成功以 1.182 億元沽出，物業建築面積約 3500 平方呎，另擁私人花園約 1937 平方呎，呎價約 3.38 萬元。

原本由封小平持有的山頂陽光花園 E 屋及 F 屋，早前以銀主形式標售，其中 F 屋於去年中以約 1.39 億元沽出，呎價約 4.63 萬元，創屋苑呎價新高。至於 E 屋一直於市場放售，唯反應一般，銀主一度將叫價由 1.38 億元降至 1.28 億元，而最終成交價 1.18 億元，累積減幅約 15%。

另外，土地註冊處登記顯示，大慈善家區樹洪家族成員或有關人士持有的九龍塘潤州道 5 號排屋，以 1.18 億元沽出，面積約 7200 方呎，呎價 1.6 萬元，業主持貨逾年半，勁賺 4500 萬元或 61%。

**急急殺價** 荃灣 5 區招標 賽果欠佳，城畔低價批出，灣畔流標，引發「荃」城（荃灣區）恐慌，觸動區內二手業主神經，估計約 20% 業主劈價求售。有御凱業主即時再勁減 170 萬元跳車，成交價 1130 萬元，較最初叫價累減 24%（約 350 萬），為灣畔流標後殺價最急成交個案。

**中** 原地產御凱分行助理區域營業經理賴文成表示，荃灣西區灣畔及城畔項目地皮分別流標收回及以低於市場預期價成交，即時衝擊區內二手市場，對鄰近的萬景峯、御凱等新晉大型屋苑影響尤其顯著，業主見後市不樂觀，起勢劈價出貨，並擴闊議價空間至 5% 至 8% 提升戰鬥力，預計個別業主將擴闊議價至雙位數百分比。初步估計最少有 20% 放盤業主減價。

賴文成指，其中御凱 2 座中層 B 室頓時腳軟，手起刀落連環大劈出貨。單位面積 1261 平方呎，業主早前開價 1480 萬元，惟市況持續轉差，日前面對現實將價就貨，叫價降至 1300 萬元，減價不久，卻爆出灣畔及城畔分別流標及超低價批出收場，賽果令人大跌眼鏡，上址業主恐後市不穩，即時再主動劈價 170 萬元，現時叫價 1130 萬元，前後累劈 350 萬元或近 24%。

賴氏稱，業主為免夜長夢多，相當急切脫手甩身，不排除有機會進一步降價。若單位以 1130 萬元或更低價位沽出，呎價將跌穿 8900 元水平，比鄰近的萬景峯

最近一高層單位成交呎價 9200 元更低。

**樂悠居叫價降低 20 萬求售**

至於鄰近的樂悠居同樣出現劈價情況，中層 01 室，面積 591 平方呎，業主最初開價 350 萬元，灣畔驚爆流標後隨即劈價 20 萬元，減幅 5.7%，業主亦透露若市場反應未有起色，有機會進一步調低售價。

賴文成又指，荃灣西區業主為求盡早沽貨，不惜劈價求售，惟不少業主不甘平賣物業，決定將單位轉售為租。爵悅庭北蔚高層 E 室，面積 612 平方呎，因業主未有套現壓力，故硬逾 400 萬元價位才答應沽出單位，招標結果曝光後，區內業主紛紛劈價，上述單位業主不甘平賣，遂決定轉售為租，租金叫價每月 1.2 萬元。

賴文成相信荃灣西區盤增加，必定對租金構成下調壓力，預計今年上半年租金跌幅約有 10%。

美聯物業荃灣楊屋道分行營業經理洪嘉健表示，二手持續淡靜，部分業主進一步擴大議價空間 3 至 4%。荃灣爵悅庭部分業主惜售，由賣轉租的個案近月明顯增加，但仍錄得買賣成交。

**將軍澳二手市場未受影響**

至於同日開標屬市價批出的將軍澳地皮，區內二手未受影響，成交如常，美聯物業將軍澳蔚藍灣畔分行高級營業經理林振聲表示，將軍澳區二手表現平穩，最新城中區為 6 座高層 E 室約 855 呎，望開揚山景，剛以 518 萬元成交，呎價約 6058 元，屬市場合理價。原業主前年 8 月以約 440 萬元購入，轉售帳面獲利約 78 萬元，物業升值約 18%。



▲御凱減價求售

# 長實油街申建 7 幢酒店住宅

長實（00001）去年以 62.7 億元投得的北角油街商住地皮，發展大計曝光，昨日正式向城規會申請，建 7 幢酒店連住宅，提供 400 個住宅及 800 個酒店房間；另全國政協常委陳永棋家族的長江製衣，旗下新蒲崗大有街長江製衣中心，早前已獲批 900 間房的酒店，最新擬向城規會申請增加至 1400 個房間，房間增多 36%；兩項目同排期於下月 24 日審議。

長實北角油街地皮約 12.6 萬方呎，擬向城規會申

請發展綜合酒店、住宅及公共空間，住宅佔 43.27 萬方呎，酒店佔地 32.29 萬方呎，構思興建 1 幢純酒店及 6 幢酒店連住宅大樓，純酒店樓高 39 層連 3 層地庫，高 112.65 米（主水平基準以上）；酒店加住宅樓高 35 至 38 層連 3 層地庫，高 103.65 至 112.65 米（主水平基準以上），合共提供 400 個住宅單位及 800 個酒店房間。

擬議發展項目在設計上提供 3 個公共空間，包括近海的退區、沿油街線性景觀走廊及「綜合發展區」地帶外圍「歷史公園」。合共提供不少於 7.53 萬方呎的公共空間。整體景觀設計旨在為行人、居民和遊客提供一個輕鬆愉快的環境及優化建築物與周邊環境之間的連接。

長實去年 8 月以 62.7 億元投得北角油街地王，若以最高樓面 755632 平方呎計，樓面呎價 8294 元。

另外，內地個人遊強勁帶動本港酒店長期迫爆，甚至經常出現「一床難求」現象，私人發展商也對水漲船高的酒店發展趨之若鶩，不時將手持工廈轉作酒店。全國政協常委陳永棋家族持有的長江製衣，旗下新蒲崗大有街長江製衣中心，擬向城規會申請改建 1 幢酒店，涉及 1400 個房。



▲油街地皮擬建 7 幢酒店及住宅

**擬建 3 條通風廊不建平台**

建議發展將會預留 3 條通風廊以幫助提高該地區的空間開放性。為了騰出最大的地面空間，擬議發展將不設平台式建築。為避免形成像高牆般的外觀，臨海一排建築物闊度被大大收窄。

雖然擬議的建築物高度與規劃大綱所建議的略有偏差，但仍然可維持階梯式建築物高度的概念；而且在整體設計上具充分合理性。

**大有街酒店項目申請加建**

上址原屬商貿用途，早前已獲批准建 900 個酒店房間，今次向城規會申請增加酒店房間數目及略略加大總樓面，地盤佔地 2.6 萬方呎，計劃以 12.49 地積比率發展，擬建總樓面 32.6 萬方呎，較之前獲批的 31.35 萬方呎微增不足 4%，擬建 1 幢樓高 27 層連 3 層平台大樓，高 109.15 米（主水平基準以上），高度未變，提供 1400 個房間，較之前 900 個房間增加約 36%。

申請人擴大酒店數目的理據，乃新蒲崗工業區正在轉型，並預期將來終會轉變成一個商貿中心。建議中的酒店不但與新蒲崗未來的發展相容，更能提升其商貿中心的功能。

**非洲海底椰標止咳露**

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、傷風咳、喉嚨乾燥痛癢等症

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

藥甜效強，老幼咸宜

請依方單說明服用，功效神速。

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露

經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974

總代理：香港瑞昌藥業有限公司

香港上環禧街十五號一樓

電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業（私人）有限公司

總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD, SINGAPORE

**美聯私家偵探社**

本社由資深前警務人員創辦於 1982 年採用最新高科技之儀器進行辦理案件

自置旺角 2381 2388 香港分社 2815 2626

攝分通大兒職探註  
影居泰陸女員測  
踪離証外活工倫保  
踪婚據遇動傷聽密  
(28 年經驗 信譽保證)

旺角匯豐 789 號 2 樓 1109 室 (太子地鐵)

**申請酒牌啓事**

**Zummer**

現特通告：譚智東其地址為九龍紅磡家維邨家定樓 26 樓 C 室現向酒牌局申領位於香港灣仔皇后大道東 202 號 QRE Plaza 23 樓及 25 樓 Zummer 的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道 225 號路政道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2012 年 1 月 14 日

# 預約睇樓量止跌微升

年關前夕，二手睇樓活動例必淡靜。不過，二手樓價近周加快調整，加上部分業主擴大議價空間，二手筭盤顯著增加；同時，樓市沉寂多月，個別買家期盼「小陽春」即將出現，搶先在各大屋苑預約睇樓揀貨，刺激指標屋苑周末預約睇樓量止跌回升。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑只有 2055 組客戶預約在本周末參觀單位，數量上較上周末輕微增加 0.5%。客源方面，在減價潮的帶動下，上車客及換樓客預約睇樓量均錄得輕微增幅，分別較上周末微升 0.1 及 0.4 個百分點，至 22.1% 及 31.8%。

港島區 9 個指標屋苑共 435 組客戶預約在周末睇樓，較上周末上升 3.6%，其中太古城及杏花邨睇樓量分別增加 8% 及 15%。利嘉閣地產太古智星閣分行經理龔彥峰指出，部分準買家期盼春節過後樓市會出現「小陽春」，寧願壓縮「辦年貨」時間在太古城參觀放盤，令致太古城睇樓量增加 8%，惟準買家普遍還價過低，與業主開價有相當距離，預期春節前屋苑交投仍然稀疏。

九龍區 20 個指標屋苑只有 935 組客戶預約在周末睇樓，較上周末減少 0.5%，其中港灣豪庭睇樓人流量下跌約 20%，反觀，美孚新邨、泓景臺、黃埔花園及麗港城睇樓量則增加 5% 至 10% 不等，抵銷部分屋苑睇樓量跌幅。利嘉閣地產麗港城分行（A 組）經理陳維進表示，不少用家買賣態度進取，趕在農曆新年前作「最後衝刺」吸納心水戶，睇樓興趣驟增，麗港城周末預約睇樓量微升 5%，惟九龍區新盤仍受寵，分散二手客



▲嘉湖山莊樓價顯著下跌，成交隨即反彈

源注意力，預計屋苑短期內交投仍較疏落。

新界區 21 個指標屋苑共有 685 組客戶預約在周末睇樓，睇樓量與上週齊齊，其中沙田第一城及金獅花園睇樓量分別上升 10% 及 15%，嘉湖山莊睇樓量則下滑約 20%。利嘉閣地產栢慧豪園分行經理文家輝指出，嘉湖山莊樓價近周顯著下調，屋苑成交隨即大幅反彈，出現轉勢開端，不過，農曆新年將臨，用家急於辦年貨而無心置業，近日睇樓與致大減，嘉湖山莊周末睇樓量按周下跌 20%，預計要等待農曆新年結束後，屋苑交投才會回升。