

CCL 連升 8 周斷纜 破頂受阻

復活節長假令成交近乎停頓，阻慢樓價升勢，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）連升 8 周後斷纜，9 周以來首度下跌 0.33%，最新報 102.17 點，破頂落空，過去兩周市場屢錄高價成交，包括將軍澳中心 1 個 899 方呎單位，昨日以 638 萬元易手，呎價 7097 元破屋苑新高，預計 CCL 破頂指日可待。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL 最新報 102.17 點，按周跌 0.33%，是 9 周以來首度錄得下跌。主要反映復活節長假，大批市民外遊，成交量下跌，窒礙樓價升勢。亦反映梁振英當選特首後第 2 周，市民開始憂慮新一屆政府可能打擊樓市。

他續說，樓價連升 8 周後，將進入反覆向上的新階段。預期 CCL 將會衝破 97 高峰 102.93 點，並在新高位獲得支持。

CCL 屬滯後數字，只反映兩周前實況，而過去兩周新高呎價成交排山倒海，估計 CCL 離破頂之期不遠。

市場消息稱，將軍澳中心 3 座高層 C 室 899 方呎，剛以 638 萬元易手，呎價 7097 元破屋苑新高。

負資產數字跌至 78 宗

黃良昇指出，隨着私人住宅樓價已經逼近 97 年的高位，負資產宗數下跌至只有 78 宗及 2.36 億元的低水平。展望 2012 年第 2 季，CCL 明顯超過 97 年的歷史高位，負資產數字應可消失。

大型屋苑領先指數（CCL Mass）按周跌 0.66%，亦是連升 8 周斷纜，最新報 100.05 點。4 區大型屋苑樓價指數全面報跌，是 16 周以

來首次。市區樓價跌幅較新界為大。港島區報 112.99 點，按周跌 0.72%；九龍區報 99.86 點，按周跌 0.93%；新界東報 96.59 點，按周跌 0.12%；新界西則報 81.69 點，按周跌 0.50%。

金融管理局昨日公布負資產住宅按揭貸款的最新調查結果。在 2012 年第一季，負資產住宅按揭貸款宗數由 2011 年第四季的 1465 宗，減少至 78 宗。

負資產住宅按揭貸款涉及的金額由 2011 年 12 月底的 36.47 億元，減少至 2012 年 3 月底的 2.36 億元。

負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額由 2011 年 12 月底的 1.22 億元，減少至 400 萬元。銀行自從 2011 年第一季起，並無錄得任何拖欠 3 個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄。



將軍澳中心錄呎價破頂成交

政府增地措施初見成效

住宅動工十年新高 今年可達萬七伙

政府增加土地供求，以抑制樓市供求失衡的努力初見成效。運輸及房屋局公布私人住宅一手市場供應統計數字顯示，已批出但未動工的單位按季激增 2000 伙至 1.5 萬伙，追平 2005 年次季的歷史高位，同時全年動工量可達 1.7 萬伙，創 10 年新高。業界預計物業供應劇增，新盤溢價將與二手盤收窄，樓價平穩發展。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

據報告顯示，過去一季購買力驚人，帶動貨尾由 7000 伙按季減至 4000 伙或 43%，屬有紀錄以來新低，因首季獲准預售樓花的項目較少，一手市場主力銷售現樓貨尾，令現樓貨尾被大量消耗。而建築中未售樓花有 4.5 萬伙，即建築中和待售現樓新屋合共 4.9 萬伙，連同熟地（已批出地皮未動工）單位按季急增 2000 伙而至 1.5 萬伙，令未來 3 至 4 年的潛在供應推升至 6.4 萬伙，按季升約 3%，創 2008 年次季即近 13 季（逾 3 年）以來新高。

批出興建單位 1.5 萬伙

報告顯示，潛在供應增至 6.4 萬伙，全因政府近年積極推地所致，帶動熟地單位激增，連續 3 季高企 1.3 萬伙以上，由去年次季低位的 5000 伙持續攀升至最新的 1.5 萬伙，增長達 2 倍，追平 2005 年次季最高的歷史紀錄。發展商已購入的土地相繼動工，過去一季動工量急升，令建築中單位按季增 4000 伙而至 5 萬伙，屬 2004 年第 4 季後的 30 個季度新高。

另外，首季施工量 4900 伙，過去 6 季最高，預計在政府繼續積極推地，以及發展商貨源輪轉加快動下，今年全年動工量可達 1.7 萬伙，有機會超越 2006 年高位，創 10 年新高。

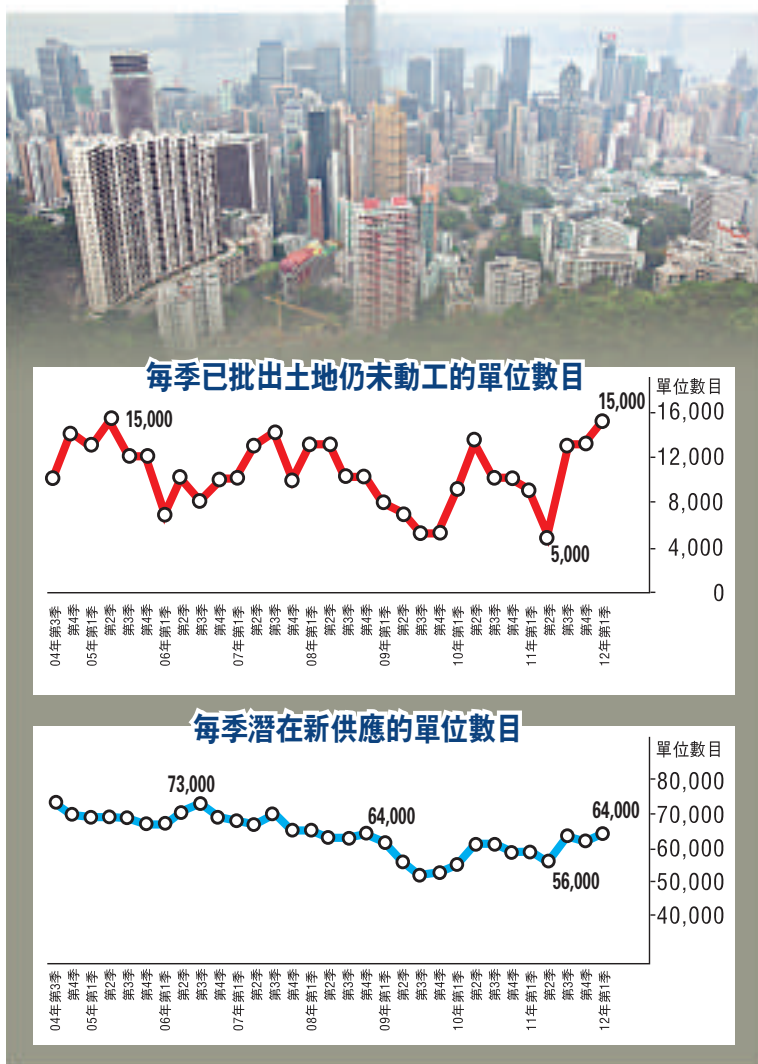
此外，首季落成量僅 600 伙，創 08 年次季的 3 年新低，因為有大型項目延至次季入伙，預計今明兩年全年落成量可達 10577 伙至 15844 個，往後按年穩步上升。

運房局回應，該局至 3 月底止，估計未來 3 至 4 年的一手私人住宅供應量合共有 6.4 萬伙，包括 4000 個貨尾、4.5 萬個興建中但未預售的單位和 1.5 萬個來自熟地的單位，較上季 6.2 萬伙增加約 2000 伙。上述 6.4 萬伙中，約有 4.2 萬伙為實用面積少於 70 平方米的中小型單位，佔整體供應量約 65%；較上季 4 萬伙增加約 2000 伙。

運房局料供應單位續增

運房局重申，除上述預計的 6.4 萬伙潛在供應外，預計未來數月會再有 14 幅住宅用地轉為熟地，合共額外提供約 3200 個單位，因此估計未來幾年的一手私人住宅單位的供應量應會繼續增加。

與此同時，市場還有不少二手私宅供應，該類供應的每年成交量在過去數年（2003 至 2011）平均約有 8.43 萬宗，佔整體私人住宅單位每年總成交量約 83%。而今年首季的二手成交量約有 1.59 萬宗，佔同期的整體成交量約 85%。



學者：供應多無損樓價

中大經濟系副教授莊太量認為，未來潛在供應多無損現時樓價表現，發展商會因應市況調節推盤量，相信發展商絕不會減價出貨，充其量只會以優惠招徠，故供應多不會影響樓價升勢。

不過，他又認為在首季樓價已上升 10% 之下，短期內樓價相信會平穩兼橫行發展，展望下半年走勢仍然平穩，不過個人主觀願望冀下半年樓價回落 5%，可降低上車門檻，協助更多市民置業；又基於目前看不到有壞消息會令樓價下跌，最主要現時息口低，同時堅信候任特首梁振英絕不會打壓樓市，預料梁只會從增加公營房屋方面着手。

會地相信樓市健康發展

另邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀認為，過去一年政府不欲樓價大上大落，故加快及主動推地，令供應納回正軌，對樓市有穩定作用，況且現時落成量仍處低水，樓價不會因供應大增而受壓，相信未來樓市會健康穩定發展，預料樓價仍會平穩發展。

北角邨地招標 呎價料萬元

市場引頸以待的港島海濱道北角邨商住地王，敲定下月 25 日招標，7 月 6 日截標。挾臨海觀景兼周邊旅遊概念優勢，勢成大型財團必爭之地。有測量師指，雖然地皮限建 700 伙，但平均面積亦逾 800 方呎，預料估值達 84 億至 100 億元，樓面呎價約 9400 元至 1.11 萬元，比區內油街地皮看高一線。

北角邨商住地王佔地 25.19 萬方呎，可發展住宅、零售及寫字樓綜合項目，可建樓面 90.07 萬方呎，住宅樓面最多佔 57.78 萬方呎，以限建最少 700 伙計，平均每伙約 825 方呎。值得留意，地盤內需要提供公共交通匯處、政府及休憩設施。

高瓊環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認為，該地位置臨海，規模較大，勢成大型財團之爭，地盤住宅樓面比例最多 64%，平均每伙逾 800 方呎，料每呎地價 9391 元，市值 84.58 億元，比去年售出的油街酒店及住宅用地的每呎 8294 元為高。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，該地住宅樓面呎價約 1.3 萬元，商業每呎 6000 元，地價約 94.5 億元。中原測量師行估價部執行董事張競遠則稱，地皮初步估值約 100 億元，樓面呎價約 11103 元。

深水灣徑 12 號招標

同時，本月初由財團勾出的南區壽臣山深水灣徑 8 至 12 號及坪洲東灣 A 地盤，昨日起招標，下月 25 日截標。當中，壽臣山土地皮估值 44.6 億至 74.4 億元，坪洲地皮估值 650 萬至 922 萬元。



▲政府頻頻推地，渣華道北角邨臨海商住地王終於出場

投資者兩度掃貨涉資億元

供應創新高，買家無有怕瘋狂入市，昨頻錄投資者掃貨。市場消息，奧運站帝峯，皇殿泳池屋投資者添食，昨斥 3900 萬元掃入黃大仙現崇山 4 伙；恒地（00012）大埔比華利山及富匯半島單日沽約 14 伙，有買家半億掃 2 伙。

市場消息稱，嘉里建設（00683）現崇山昨流傳 1 座參考價價單，呎價 1 萬元起，即減 3%，據悉連 6A 座單日沽出連預留約 10 伙，其中 1 名投資者斥約 3900 萬元掃入 6A 座中層及高層 4 伙 A 及 B 室，面積 736 及 740 方呎，買家為之前購入帝峯、皇殿泳池屋的投資者，兩次入市動用逾億元入市。

同時，恒地的大埔比華利山及富匯半島恢復一籃子優惠奏效，單日即沽約 14 伙，呎價最高 9180 元，一名投資者動用逾半億元掃入 2 伙，其中 1 伙為銀池道 29 號屋，售價 2637 萬元，呎價 7651 元。另市場有傳美聯工商舖行政總裁黃漢成也有入市。恒地見透優惠奏效，同系半山嘉苑除送管理費外亦送蓋印費，先推其 4 伙呎價 1.58 萬至 1.72 萬元。

另市場消息，現代教育主席吳錦倫落貨購入信置（00083）大埔天賦海灣 9 座頂層 A 室天池屋，3317 方呎連 3112 呎天台，作價 8228 萬元，呎價 2.48 萬元創屋苑新高。同系油麻地金、國峯及大角咀奧柏海灣各沽 1 伙。

此外，新世界（00017）大坑春暉 8 號單日沽 3 伙，其中高層 B 室售價 6475.3 萬元，呎價 3.21 萬元創屋苑新高；華置（00127）灣仔壹環銷情轉強，周內狂售 24 伙，呎價約 1.44 萬至 1.77 萬元。

11 財團爭淺水灣豪宅地

政府積極推地，並未空廢地產商投地步伐，昨天截標的淺水灣及屯門小欖 2 幅住宅地，共獲 23 份標書，當中，勢挑戰地王呎價紀錄的淺水灣豪宅地皮，惹來 11 組財團爭奪，不少為中小型財團合組參與，而投資門檻較低的屯門小欖用地則獲 12 份標書。

淺水灣道近 110 號豪宅地皮地段優越，除吸引長實（00001）、新世界（00017）、新地（00016）、信置（00083）、嘉華（00173）及會德豐（00020）等投

地常客外，百利保（00617）與富豪（00078）聯手、永泰地產（00369）、大昌集團（00088）亦入標逐鹿。

恒地只競投小欖地

同日截標的屯門小欖地皮則獲 12 份標書，當中長實、嘉華、百利保財團及信置大小通吃，已就 2 幅地皮入標，而恒地（00012）、英皇（00163）及宏安（01222）則只投屯門用地，市傳中國中冶（01618）

亦有入標競逐。

嘉華國際發展總經理尹紫薇說，集團獨自入標競投 2 地，計劃興建低密度住宅，又認為樓市健康，樓價平穩發展。

宏安助理總經理楊桂玲則說，以獨資方式競投小欖地，雖然地盤涉及環評報告等因素，但相信價格將會反映。

淺水灣及屯門小欖住宅地皮資料

位置	用途	佔地（方呎）	可建樓面（方呎）	估計每呎地價（元）	估值（元）	入標財團
淺水灣道近 110 號	住宅（丙類）	46,716	42,044	3.9 萬至 4.5 萬	13.6 億至 18.9 億	長實、新地、新世界發展、嘉華、百利保與富豪聯營、大昌、會德豐、信置、永泰地產
屯門小欖冠發街	住宅（丁類）	97,091	38,837	3,000 至 6,400	1.17 億至 2.5 億	長實、恒地、嘉華、百利保與富豪聯營、信置、英皇、宏安、中冶

西鐵朗屏南增中小型單位

政府為回應「發水」新例及增建中小型單位，陸續修訂西鐵沿線上蓋項目規模。據元朗朗屏南項目最新修訂，項目 5 幢住宅將削至 4 幢，總樓面大減 38% 至 45.2 萬方呎，合共提供 720 伙，其中 538 方呎或以下的限呎戶會大增超過 3 倍至 428 伙，佔總數 59%。政府預料項目可於年底招標。

繼早前修訂南昌站、荃灣西站五區灣畔及城畔項目、荃灣西站六區及朗屏站北發展規模後，港鐵以代理人身份就朗屏南項目提出修訂，項目基座由 4 層減至 2 層，停車場遷至地庫，住宅則由 5 幢削至 4 幢，其中第 1 至 3 座由 25 層修改為 26 層，第 4 座則由 25 層降至 16 層，全數商業樓面則會刪除，從而縮減發

展面積。為增建中小型單位，實用面積 538 方呎或以下的限呎戶，將大增超過 3 倍至 428 伙，佔全數 720 伙的 59%，但整體規模縮細後，總樓面將大削 38% 至 45.2 萬方呎，單位數量亦減少 20%。

為加強通風，項目通風廊和景觀廊將擴闊至不少於 15 米，又因應業務的明渠美化工程，原本覆蓋明渠的工程部分會由近 16.14 萬方呎，減至約 8.6 萬方呎。

發展局歡迎修訂，認為可改善樓宇通風和綠化覆蓋，城規會將於 6 月 1 日審議修訂方案，預料在年底招標。



▲大昌集團執行董事李永修稱，集團獨自競投淺水灣地皮

▲英皇國際高級物業主任施穎怡說，公司獨自入標屯門小欖地皮，惟淺水灣地皮受斜坡問題影響，故放棄競投