

CCL  
連升  
4周  
續創  
新高

樓價沒有最高，只有更高。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL，俗稱樓價指數）連升4周，按周升0.07%最新報111.19點又破頂，中原稱升幅已收窄至4周最低，反映用家市場下樓價理性上升，市場未見熱炒盲搶。

美國QE3效應催化，樓價再創歷史新高，CCL連升4周，4周累升2.79%，按周升0.07%報111.19點再續新高，升幅收窄至4周最低。另中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）按周升0.18%，升幅亦為4周最低，最新報109.41點再創歷史。中原指出兩大指數的升幅收窄，反映用家市樓價理性上升，市場沒連升四周。4區大型屋苑除九龍區報跌外，其餘3區全線報升。

衆多新盤盡搶市場焦點及購置力，二手價高兼缺盤，以致買家流向一手，二手睇樓量持續減少。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有2335組客戶預約周末參觀單位，較上周末再減5.8%，連跌兩周；客源方面，上車客及換樓客睇樓比例按周各微跌0.6個百分點，至25.8%及32.7%。

樓價急升，特首又警告出絕招壓樓價，業主恐樓價調頭回落，「辣招盤」（額外印花稅單位）出現大逃亡，紛紛止賺「割禾青」。

中原地產東涌區助理區域營業經理曹嘉華表示，映灣園3座中層F室646方呎兩房，437萬元轉手，呎價6765元。原業主2011年12月以305萬元買入上址，持貨僅10個月，現轉手須付10%即43.7萬元額外印花稅，帳面獲利88.3萬元，扣除使費，料淨賺約80萬元。

世紀21奇豐物業表示，沙田第一城31座高層G室395方呎2房，320萬元連約易手，呎價8101元。原業主去年作價232.8萬元買入，持貨至今一年多，扣除5%額外印花稅及其他使費，帳面賺約不足70萬元，賺幅30%。

世紀21昇地產表示，北角馬寶居高層A室388方呎開放式單位，剛以298萬元易手，呎價7680元，較同類型單位低2%。原業主2010年12月以193萬元購入，持貨至今一年多，扣除額外印花稅及佣金等行政費用，帳面賺不足90萬元，賺幅約45%。



▲ CCL 連升 4 周再創歷史新高，報 111.19 點

## 羅鷹瑞逾半億買陽明

土地註冊處資料顯示，大潭陽明山莊6座18樓43室，面積2722方呎，連1個單位，以5430萬元易手，呎價約1.99萬元。登記買家為鷹悅國際（JOY EAGLE INTERNATIONAL LIMITED），公司董事為鷹君集團（00041）非執行董事羅鷹瑞，及其太太羅林文端。羅鷹瑞為鷹君集團創辦人羅鷹石之子。

此外，市場消息，謝姓資深投資者持有的山頂倚巒15號屋，面積4325方呎，盛傳以2.5億元沽出，呎價5.9萬元，較意向價2.8億元低逾10%，未能刷新洋房呎價紀錄。

## 地監局關注饋贈物業

饋贈物業牽涉複雜的法律問題，地產代理監管局（地監局）表示，正構思就饋贈物業發出執業通告，提醒地產代理處理有關問題時應注意的事項。

饋贈物業往往涉及複雜的法律問題，地監局稱，過去會收到相關投訴，故該局正構思發出相關執業通告，以提醒地產代理處理饋贈契據的物業時應注意的事項，及保障消費者的權益。

另外，地產代理在處理二手住宅物業交易時採用實用面積的執業通告，將於明年1月1日實施，地監局行政部門昨日於業界聯絡會議上，向8個地產代理業界商會代表講解通告內容，並釐清執行指引方面的疑問。

地監局稱，推銷二手住宅物業的廣告宣傳，以及向客戶提供物業面積的資料，都必須在合理範圍之內確保資料準確。地監局行政總裁伍華強表示，該局將繼續舉辦持續進修講座及巡查，務求令業界全面及深入了解指引內容。伍華強又指出，該局重視向公眾推廣實用面積的資訊，會在月內舉辦相關的巡迴展覽，並於年底前推出電視及電台廣告宣傳。

此外，地監局亦與地產代理商會討論自願持續專業進修計劃的改革措施，以及本港及內地地產代理資格互認安排的進展等。

神速。  
功用。  
請依  
方單  
功效說  
明。  
功能：  
（注意）  
非洲海  
底椰標  
止咳露  
特效配  
劑。

適應：  
寒咳、燥  
熱咳、傷  
風咳、老人  
咳、小兒  
咳、白痰  
濃痰、喉  
嚨乾燥  
痛癢等症。

非洲海  
底椰標  
止咳露  
假冒

謠言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  
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

嚴防影射假冒

非  
洲  
海  
底  
椰  
標  
止  
咳  
露

# 尚悅首批呎價7228元 貼市價賣 癱瘓區內二手



新盤開價連珠炮發，恒地（00012）夥新世界（00017）的大型新盤元朗尚悅，終結束逾半月的馬拉松式軟銷落實開價，首批100伙平均呎價7228元，貼近同區二手，入場費346.8萬元相當吸引，市場連隨起哄，共收逾400票，發展商乘勢添食148伙，平均呎價7275元，昨日共推248伙佔總數9.6%。尚悅開價即告癱瘓區內二手，部分業主索性封盤不賣。

本報記者 梁穎賢



## 尚悅即晚添食148伙

恒地營業部總經理林達民表示，尚悅首推100伙，訂價由346.8萬至729.6萬元（折實即供5%後售價329.46萬至693.12萬元），呎價6498至9343元（即供6173至8876元），平均呎價7228元（即供6867元），林以喜悅形態向尚悅開價。

首批單位折實即供後平均呎價低至6867元，入場費僅329餘萬元，以新盤計，屬相當吸引水平，現時沙田第一城400餘方呎1房戶也要338萬元，綜觀現時市場300多萬元的兩房新盤可謂絕無僅有，相對下極具叫座力，市場隨即起哄搶貨，經紀稱入夜後售樓頭人頭湧湧，越夜越精彩，不少買家拖男帶女參觀示範單位，售樓處插針不入，氣氛熱烈。

該盤開價後反應踊躍，據悉不少投資者打算買入單位收租，甚至有兩名80後計劃夾錢買入1伙兩房長線收租，發展商見群情洶湧，入夜後即場添食148伙，平均呎價7275元（即供6911元），最低消費351.3萬元（即供333.7萬元）至763.1萬元（即供723.2萬元），呎價6612元（即供

6281元）至8051元（即供7648元）。

兩批共248伙將安排下周四開賣。

林達民表示，集團將密切留意市場反應，再部署短期內加推單位的可能性，以供市場需要。發展商稱，尚悅參觀人流絡繹不絕，前天起首天向公眾開放示範單位至今，兩天共錄約4萬人次參觀，反應熱烈。

區內經紀表示，尚悅開賣在即，元朗區二手全面癱瘓，多個主要屋苑成交大跌，加上區內同樣現盤荒，業主又企硬叫價，甚至不少放盤更索性封盤不賣，而經紀更瞄準這個百億大茶飯，若以每伙佣金2.5%計，佣金高達4億元，代理們意欲瓜分這肥肉，紛紛湧往推銷新盤而忽略二手，以致區內交投遭凍結。

此外，香港興業（00480）高開的愉景灣津堤，據悉首批50伙已全

數獲認頭。個別價單以外單位亦獲洽購。另方面，華懋九龍城御門，前開價前錄得4伙預留。

## 英皇盤優惠賀母公司

另邊廂，英皇（00163）執行董事張炳強表示，西灣河港島，東18項目累沽93伙，當中逾70伙已交樓，餘貨15伙早前已發價單，面積494至1349方呎，呎價1.5萬至2.5萬元，平均呎價1.84萬元，售價較上月加7%，為慶祝母公司英皇集團創立70周年，特別送贈70個月物業管理費及加送釐印費，優惠相當於樓價5%，項目108伙售罄可套現約2.18億元。至於該盤商舖部分，其中6個舖位已租出，包括百佳超市租用3300方呎，呎租約80元。尚餘舖位意向呎租約35元。

此外，香港興業（00480）高開的愉景灣津堤，據悉首批50伙已全數獲認頭。個別價單以外單位亦獲洽購。另方面，華懋九龍城御門，前開價前錄得4伙預留。

元朗區主要二手屋苑  
平均呎價

屋苑	平均呎價(元)
Yoho town 1期	6,500
Yoho town 2期	7,200
蝶翠峰	5,000
新元朗中心	6,800
采葉庭	5,800
朗晴居	5,500

## 尚悅小檔案

地址	元朗十八鄉路11號
座數	12座
樓高	23-24層（不設第4座及每座不設4、13、14及24樓）
住宅伙數	2,580伙
單位面積	490-2,570方呎
首批單位	100伙
平均呎價	7,228元
管理費	每呎2.2元
預計完成日期	2013年11月
發展商	恒地及新世界

## 尚悅個別單位售價

單位	面積(方呎)	呎價(元)	訂價(萬元)
3座 2B	598	6,498	388.6 (最平呎價)
3座 2E	492	7,049	346.8 (最平售價)
3座 28F	499	9,343	466.2 (最貴呎價)
8座 7A	1,014	7,195	729.6 (最貴售價)

## 付款辦法

即供	首期10%，餘款90%60日內繳清，可扣減樓價5%
即供二按	首期15%，餘款85%60日內支付，特約銀行提供最高25%二按，首兩年息率為P（優惠利率5厘）減2厘，其後全期P
建築期付款	首期20%分120日內支付，餘款於收樓時還清，該盤預計明年底入伙

## 英皇再購尖沙咀地舖

張炳強稱有意入標競投。據悉，項目周一正午截標，有指恒行意向價為5.5億元，並會售後租回地下商舖。資料顯示，物業佔地6300方呎，現時為1幢樓齡36年的商住物業，該處樓高22層，總樓面約65596方呎，當中有16層為住宅，餘下6層則作商業用途。

另外，英皇亦放租旗下新盤西灣河港島東，18多個舖位。當中地舖共有4個，面積由174至665方呎，月租由2.5萬至9.8萬元，呎租由87至153元不等。另外，放租舖位中以位於1樓的101號舖面積最大，約5897方呎，英皇叫租每月206395元，以呎租計則為35元。

土地註冊處資料顯示，銅鑼灣怡和街9至15號地下6號舖，日前以1.1208億元成交，新買家為HO SHEUNG SANG。據了解，該舖位面積約600方呎，以成交價計算，成交呎價約186800元。



▲ 英皇連購華源大廈兩個舖位，涉資共1.72億元

## 科達設計中心7.5億獲洽購

投資者對酒店物業興趣仍然濃厚。有投資者出價7.5億元，向科達地產洽購黃竹坑科達設計中心，但前提是科達須將物業由現時工業用途改成酒店用途。

今年黃金周內地旅客來港消費金額未見明顯增長，但有投資者仍看好酒店物業前景。科達地產主席湯君明表示，旗下黃竹坑科達設計中心獲買家出價7.5億元洽購，但該準買家要求科達成功將物業改成酒店用途，才會落實購入。

資料顯示，科達地產在1991年以3800萬元，購入黃竹坑道62號地皮，其後發展成現時的科達設計中心，物業1996年入伙。據了解，物業樓層28層，不包括停車場總樓面約13萬方呎，若以今次投資者洽購價計算，呎價約5700元。

另外，湯君明預期今年樓價「唔會跌跌」，但指樓價不可能只升不跌。他指出，近年樓價上升主要原因是政府多年來不賣地，又不興建居屋，導致樓市求過於供。湯氏認為，新政府上場後不斷推地，物業在2014年前後申請預售，2015年推出應市，一旦預上加急，情況將變為供過於求。

湯又預測，樓價有機會大跌，但實際跌幅要視乎環球經濟情況。被問及他會否趁未來一兩年高位盡沽手頭上物業，湯君明稱會待價而沽，不會全部物業沽清。

資深投資者「摸王」黎汝遠亦認為，短期內樓價暫時不會下跌，暫時不會涉足住宅物業市場，目前主要投資寫字樓物業。



▲ 科達設計中心在1996年入伙，樓高28層

## 美聯私家偵探社

本社由資深前警務人員創