

▼上車客積極入市，造就新界區二手樓價不斷破頂。圖為元朗區一帶住宅



# 新界西樓價再創歷史新高

受上車客積極入市刺激，二手樓價持續升升，反映樓價走勢的CCL八大指數，有7項再錄升幅，其中上車盤集中地新界西的樓價指數再創歷史新高，按周爆升1.4%，只有港島區屋苑按周微跌，該行認為，CCL走勢意味升市已進入第2次循環。

樓價高處未算高，繼新界、九龍及港島區樓價相繼創出歷史新高後，受買家爭購屯門及元朗等上車盤刺激，新界西的樓價指數，近日再上高位，意味升市進入第2次循環，升勢模式由用家主導。

## 港島區樓價微跌0.02%

據中原地產數字，新界西樓價指數最新報108.42點，按周升1.4%，再創歷史新高。而沙田區迷你盤頻頻破頂，也造就新界東樓價指數直逼歷史高位，最新報127.71點，按周上升0.07%。至於九龍區方面，受惠於換樓客出動，區內樓價指數按周升1.52%至126.25點。然而，港島區樓

價高位回氣，指數按周微跌0.02%至136.05點。

反映各類型住宅樓價走勢的中原CCL Mass、CCL及CCI（中小型單位），繼半個月前齊破頂後，今次又再升穿歷史高位。其中，CCL Mass按周升0.84%至126.64點；CCL按周升0.71%錄126.2點；CCL（中小型單位）則按周升0.79%報124.78點；而CCL（大型單位）升幅最少，最新報130.56點，按周升0.24%。

然而，樓價高處不勝寒，加上大型新盤貼市價出擊，令二手預約睇樓量持續回落。據利嘉閣地產研究部估算，全港50屋苑共錄1690組客戶預約本周末睇樓，按周減少6.4%，數字已連跌2周，睇樓邀約仍以換樓客主導，佔整體客源比重約33.8%。

按地區劃分，港島、九龍及新界區預約睇樓量全線下滑，當中九龍區表現最差，區內21個屋苑暫錄585組客預約睇樓，按周下挫10.7%，而將軍澳新盤天晉III A今日開賣，區內二手屋苑預約睇樓量全跌，減幅介乎14至40%。

# 10年來尖區難得覩地吸引大孖沙及內房 中間道商業地收18標書

被外界視為10年難得一見的尖沙咀中間道商業地皮，一如所料，吸引眾多發展商爭相入標競逐。該幅估價高達數十億元的地皮，政府收到多達18份標書，足可跟去年成功售出的中環美利大廈相輝映，其中信置（00083）更夥同3家發展商，以增強競爭實力。

大公報記者 林志光

早已發展成熟的尖沙咀，自北京道1號地皮售出後，已超過10年未有新商業地推出，且將來再推出的商業地，或要遠至西九龍文娛區內。該幅地皮將來建成中高層單位應有維港景，因此，成爲一衆發展商及酒店經營者的心頭好，甚至內房企業世茂房地產（00813）也躍躍欲試；而早前夥拍華置（00127）入標競投觀塘中心第二期的信置，今次更多添資本策略（00497）及莊士中國（00298）兩員中小型發展商，合組財團，跟超級大孖沙長實（00001）、新地（00016）及新世界（00017）等對撼。地皮最終收到18份標書，爲去年至今，政府售出商業／酒店地中，跟美利大廈同樣是最多標書的1幅。

## 標書之多堪比美利大廈地

其中剛於本月中以筭價買入荃灣商住地的億京發展，今次再積極出擊。其項目策劃經理黎裕宗表示，尖沙咀區已10多年未有政府土地出售，且地皮位置極佳，才進取出價欲摘下此地。由於該區是傳統遊客區，現時酒店供應仍未足夠，故公司計劃以興建附有數層商場的酒店物業爲主，或有少量樓面作寫字樓之用，不過，暫未有詳細設計。他指，因已有荃灣地，如今次成功投得此地，公司會暫停投地。

英皇國際（00163）高級物業主任李卓敏表示，此地位置理想，公司有意在此發展銀座式商廈或酒店，佔去部分樓面的公衆停車場，已反映在入標價內。

大昌集團（00088）執行董事李永修指出，尖沙咀商業地是非常罕有，而且此地地點優越。因現時寫字樓租金及售價均持續上升，該區未來供應不多，所以，如投得地皮，將會發展寫字樓，另附近商舖，既可收租，又方便拆售。會德豐地產也欲買此地來建寫字樓，作拆售之用。

## 發展商看好旅業擬建酒店

帝盛酒店（02266）項目總監余浩宏表示，地皮所建大廈享有海景，又毗鄰港鐵站出口，雖近期個人遊熱潮減退，但相信不會對旅遊業有太大影響，公司計劃興建1幢四星級酒店，提供600多間酒店房。

該幅佔地約2.8萬平方呎的商業地，可發展商場、寫字樓或酒店之用，總可建樓面只約34萬平方呎，未算是大型商業項目。而且，賣地條款中，更規定發展商要爲政府興建一個公衆停車場，最少要提供341個私家車位及39個電單車位，另有4個傷殘車位，有關公衆停車場所涉樓面，更要計入總樓面之內，換言之，發展商可作商業用途的樓面會被減少，因此，令業界在該地的估值上，出現較大的分歧。

# 產業署豪宅拍賣價搶高32%

二手住宅叫價高企，投資者轉投拍賣場尋寶，產業署推出拍賣的10項港島豪宅，成功賣出9項，造價介乎2490萬元至4360萬元，較開價搶高12%至32%，買家包括已故知名教育家陳樹渠長子陳耀璋及富豪集團主席彭漢釗等，但以往積極承投產業署豪宅的印度富商，均敗興而回。

## 產業署拍賣9項豪宅成交一覽

拍賣單位	實用面積 (平方呎)	開價 (元)	成交價 (元)	造價比開價升幅
薄扶林碧瑤灣41座27樓連車位	2079	2650萬	3160萬	19%
薄扶林碧瑤灣43座13樓連車位	2079	2450萬	2960萬	20.8%
天后慧雅閣A座2樓A2室連車位	1829	2280萬	2610萬	14.5%
薄扶林碧林大廈1樓B室連車位	1704	2480萬	3100萬	25%
薄扶林碧瑤灣41座22樓連車位	2079	2500萬	3190萬	27.6%
薄扶林碧瑤灣42座10樓連車位	2079	2300萬	3000萬	30.4%
大坑榆富大廈A座30樓2號室連車位	1570	3880萬	4360萬	12.3%
天后慧雅閣A座地下A2室連車位	1798	1880萬	2490萬	32.4%
薄扶林碧瑤灣41座26樓連車位	2079	2650萬	3230萬	21.9%



▲陳耀璋稱，昨投得的薄扶林碧林大廈單位造價，較心目中預算為高

美聯測量師行昨日第6度舉行產業署豪宅拍賣會，推出的10項豪宅位於薄扶林碧瑤灣及大坑榆富大廈等，吸引約100名客戶到場，現場所見以本地客爲主，全場競投氣氛熱烈。

其中，薄扶林碧林大廈低層B室連車位，獲多名準買家舉手承價，在承價多達

28口終以3100萬元成交，比開價搶高620萬元或25%，折合實呎18192元。買家爲已故知名教育家陳樹渠長子、寶聲集團董事長陳耀璋，他於投得物業後坦言，原本預算爲3000萬元以下，但競投激烈搶貴了，造價比銀行估價多出約400萬元，不過，單位享有

西半山美景，附設大露台，市場罕有，計劃購入作私人畫廊用途。

此外，全場拍賣最高成交價的大坑榆富大廈A座高層2室連車位，在19口價後以4360萬元沽出，比開價高出12.4%，折合實呎約27771元。

買家爲富豪集團主席彭漢釗，他指出，今次買入物業予兒子自住用途。

早於4年前已出席產業署拍賣並成功購入單位的一名本地買家，昨日再下一城入貨，以3160萬元投得碧瑤灣41座高層連車位，比開價高19%，折合實呎15200元。他指出，今次入市作投資用途，不擔心樓價下跌。至於多年來積極透過產業署豪宅拍賣入市的一批印度富商，昨日出價轉審慎，競投數項物業均敗北而回。

至於最終收票約5000票的尖沙咀君臨天下，超額認購達103倍，且一旦市場更傳出揀樓號頭50名內的準公司買家，有個別在市場放籌，叫價15至35萬元不等。該盤水票嚴重，也惹來一手銷監局關注，提醒公眾登記數字未能反映樓盤銷情，且如有理由相信發展商誇大入票數目，會立案跟進。

台灣樓盤昨也在港開售。台灣遠雄建設，現在港發售新北市8個項目，涉及35個單位，平均建築呎價約5000元。該公司指，考慮售罄後加推單位，並加價約5%至10%。

## 屯門撻訂貨業主多賺28萬

新界細價樓愈搶愈熱，連舊樓也有價有市。樓齡已屆30年的屯門單幢樓嘉華太廈，有業主被撻訂後，單位重推即日已獲新買家以更高價承接，原業主連「殺訂」多賺28萬元。

利嘉閣地產分行經理梁灝仁指出，嘉華太廈低層C室，實用面積250方呎，建築面積326方呎，採1房間隔，原本於7月初以182萬元獲買家承接，買家已支付10%大訂，惟最終因個人理由撻訂，原業主殺訂18.2萬元後，因取消交易文件需時，延至昨天才重推單位，開價190萬元，即獲數名買家爭購，最終臨場反價2萬元獲上車客承接，折合實呎7711元，若連同殺訂金額計，今次被撻訂業主多賺28.2萬元，而單位爲2年前以148萬元買入，帳面升值44萬元。

## 台新北市8盤在港搶客

儘管大盤環伺，部分單幢盤仍可望突圍，其中昨晚首度發售的長沙灣曉盈，據了解，38伙可售單位，全晚售出約60%，發展商恒地（00012）或考慮短期內加推單位。

該批揀樓的38伙，分布5至32樓，面積295至513方呎，售價由5樓C室的438.9萬至32樓D室的842.3萬元，呎價12910至18180元，平均呎價15358元。發展商提供高達10.7%的折扣優惠。適逢將軍澳天晉III A也接受認購登記，且其他大盤籌備下月推售，令其反應較慢熱，迄今只錄近260個登記，超額約5.8倍。據悉昨售出約23伙，以1房單位爲主。

恒地營業（一）部總經理林達民認爲，該盤認購登記好，今日或有機會加推單位，於下周中再賣。同時也準備推出同區另一單幢新盤曉悅。至於馬鞍山迎海第三期，正待批預售。除恒地外，昨日信置（00083）及長實（00001）以先到先得方式，各發售觀塘觀月、樺峯30伙及嵐山一期26伙單位，據悉，各只售出數伙。另新世界（00017）西環EIGHT SOUTH LANE昨沽出一伙。

## 嵐山一期開放式單位加價超過13%，獨立發售

現時超細單位大行其道，即使長實（00001）將大埔嵐山一期開放式單位加價超過13%，獨立發售，仍吸引大批心急上車的用家追捧，今日發售的21個開放式單位，認購數約600票，超額28.6倍。

長實之前以「買大搭細」方式，凡認購某類3房單位，便有權同時購入相連的開放式單位作促銷，雖然超過六成此類單位有買家捧場，但仍有個別放棄此權利，故長實將賣剩的21伙開放式單位，將售價上調至市場合理價，獨立發售。該批單位加價後，售價由208.2萬至253萬元不等，如其中實用面積177平方呎的3座8樓H室，原售價156.9萬元，現爲208.2萬元，加幅達32.7%。另9座26樓A室，實用面積195平方呎，原售價222.4萬元，現加價近13.8%至253萬元。然而，因發展商仍提供高達15%的置業折扣優惠，折實價約由177萬元起至215萬餘元，仍屬不少上車客能力範圍之內，所以，即使發展商今次限定每人只可入一票，仍有不少買家透過家人幫忙，多入數張票，希望增加中籤比率，最終令入票量達至約600票。

此外，恒地（00012）主席李兆基私人持有的西環爹核士街凌峯，其入票數逐日改善，據了解，截至昨日，收約146票，超額3倍。發展商於周一公布凌峯首批50伙的售價，由659.6萬至1615.5萬元，呎價18656至26167元。扣除優惠後，呎價由16231至23027元不等，平均折實呎價18449元。發展商安排其中36伙在明日抽籤揀樓，今日截票。



▲長沙灣曉盈發售現場