

CCL從高位兩個半月瀉4.5%

港島區更急跌近6.6%跑輸大市

內地及本港股市今年中相繼暴瀉後，帶出經濟轉差的後遺症已逐步在樓市反映，整體樓價由今年九月歷史高位，至今約兩個半月以來，已回落逾4.5%，港島區更跌近6.6%，明顯跑輸大市。

大公報記者 林志光

根據中原地產研究部編製的中原城市領先指數（CCL），本周最新報140.27點，按周跌約0.61%，然自今年九月中的歷史高位146.92點計算，至今已反覆下瀉約4.53%，亦是31周新低。不過，該行所編製的八項CCL指數中，港島區的指數跌幅最勁，最新報149.93點，按周跌2%，較今年九月中歷史高位160.47點，反覆下插6.57%，為26周新低。

僅有新界西CCL反彈1.16%

至於本周所錄的其他CCL指數方面，除新界西CCL能反彈1.16%，報127.13點之後，新界東、中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）、CCL中小型單位及CCL大型單位指數，俱見下滑，按周跌幅由0.61至0.79%不等，當中九龍區CCL更是38周的新低，報137.77點。新界東CCL指數從高位滑落的幅度居次席，由九月份的154.88點，反覆跌至146.12點，跌幅近5.66%。

業界人士表示，港島區樓價下跌速度較快，主要是港島區因缺少新樓供應，一般予人抗跌力強，有不少投資者購入物業作長線收租，加上港島區人均財產一般較富裕，均令該區物業在過去大旺市下，樓價一直領前。

然而在目前牛皮市況及業主惜售下，只有個別業主肯減價求售，或者質素較次單位以低價售出，故計算所得指數的跌幅便相對較大。如世紀21北山地產營業董事嚴智賛透露，北角鴻濤軒一個低層C室，便以低市價約一成的1750萬元成交，實用面積1074方呎，呎價16294元。

至於由高位回落最少的新界西，跌幅只約3.52%，相信是該區提供大量中小型單位，一直以家用主導所致，不過於現時指數反映，主要是以本月初所



中原城市領先指數本周報140.27點，按周跌約0.61%，若果由今年九月中的歷史高位146.92點計算，至今已反覆下瀉約4.53%，亦是31周新低。

促成的二手交易作計算，最近兩大發展商在元朗區以貼市價開盤，展開的新盤大戰，對二手市場造成衝擊，相信要至下月下旬才能真實反映。

全年二手交投料低於03年

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑於記者會上表示，2015年二手登記成交暫錄約34240宗，若12月二手交投持續淡靜，未見反彈，全年二手交投量大有機會低於2003年的35630宗，比「沙士」年還低，創過去十二年以來新低。

在辣招掣肘下，二手交投持續受壓，買家紛紛轉投一手新盤市場，令今年一手成交比例增加至29.3%，創2004年後近十一年新高。

官限舉證人數



太古地產申請強拍舊樓之一的皇后大道東46至56號寶華大廈

共有173份不可分割業權份數。據太地所委託的測量師行為上述八個地段的物業進行估值，總估價達14.7239億元。

九龍城舊樓申請強拍

此外，投資者盧華家族已斥資逾1.73億元收購的九龍城啟德道49至55號舊樓，只餘下49號1樓單位，現向土審處提交強拍申請，以便盡快統一業權。據其提供的估值報告，該個未能收購的單位，現市值約482.15萬多元。

該四幢舊樓佔地約4500方呎，可重建為一幢20多層高層住大廈，可建樓面約3.6至4萬方呎，符合該家族發展路向。



尚城備受大戰吹襲二手又見紅

尚城連使費蝕逾60萬沽

【大公報訊】記者梁穎賢報道：元朗世紀大戰「隊械」新界，分屬同區的洪水橋尚城率先浴血，一伙三房剛以568萬元捷貨，帳面蝕36萬元，連釐印等開支蝕逾60萬元。

元朗世紀大戰龍捲風式吹襲新界，風眼區元朗二手垂死掙扎，分屬同區的尚城率先陣亡慘錄流血，連四年前一手劈價貨也要敗走。市場消息，尚城二座高層C室三房，實用762方呎，剛以568萬元蝕沽，呎價7454元，2011年7月買入價604.2萬元，為當年發展商的一手劈價貨，最離奇過去四年樓價最少升近一倍，尚城未能受惠大市反要倒蝕。

土地註冊處資料顯示，上址多次向財仔借錢，懷疑「十個傻九個蓋」被迫餉住走，帳面蝕36萬元，蝕幅約6%，連同代理佣金及釐印費等蝕逾60萬元，為去年八月之後再錄蝕讓。

美聯物業荃灣荃景圍分行聯席區域經理梁仲維表示，荃灣中心18座中層G室兩房，建築面積490方呎，實用面積374方呎，九月溢價398萬元，唯乏人問津下，逐步落價至374萬元成交，減幅6%，建咗約7633元，實呎約一萬元。屋苑本月約八宗成交，平均實呎價10235元，建呎價7985元，重返今兩月水平。

開時成交疏落的沙田世界花園也遭殃要賒價開齋。利嘉閣沙田豪宅分行首席聯席董事歐陽肇青指，世界花園五座低層A室，實用及建築面積分別約1255及約1443方呎，套三房連工人套房，望西南園景。原業主移民在即被迫減價出貨，原開價1400萬元，一個月內累減175萬元或近13%，以1225萬元沽貨，低市價約8%，實用及建築面積呎價約9761元及8489元。業主於1996年12月以780萬元買入，帳面賺445萬元，期內物業升值約57%。



兆麟苑車位即晚炒貴一成

▲屯門兆麟苑車位嚴重不足，造就兆麟苑停車場即晚錄得摸貨成交，數小時賺得六萬元

【大公報訊】全城缺車位下大炒特炒，前晚過千人狂搶的屯門兆麟苑停車場，即晚錄得摸貨，一個三樓雙號車位即晚以69萬元摸出，較購入價63萬元帳面賺6萬元，數小時賺近10%。

炒家林子峰前晚拆售屯門兆麟苑停車場單位，以40萬元作招徠，成功造勢「撻着」買家情緒，過千人追爆售樓處所在的尖沙咀The One商場。但其實「4字頭」車位只得兩個，其餘車位定價70至80萬元，定價最高近百萬元，較鄰近的冠峰園成交價44萬元足貴一倍，但仍然搶爆，只因兆麟苑有4200伙住宅，車位卻只得400多個，供應嚴重不足。

前晚到場搶平貨的投資者，不少買入後即場放盤，最少有10個車位放摸，叫價較購入價高10%至30%，其中二期車場三樓一個雙號車位，買家以63萬元買入後，即場以69萬元摸出，帳面賺6萬元，無需一晚即賺10%。

市場消息指出林子峰經多次加推後，全數449個車位極速沽清，不過據指實際賣出400個車位。

林子峰去年九月以3.18億元向領展（00823）買入屯門兆麟苑商場及停車場，若449個車位全數賣出套現3.4億元，比當日購入價不但賺突之餘，更賺了個商場。根據領展2013至2014年度年報，兆麟商場樓面約3.2萬方呎，每年收入1480萬元。



太古城凶宅索價1750萬

【大公報訊】藍籌王鯤魚涌太古城（上圖）凶宅也索價過千萬元。去年發生事故的美菊閣全海景單位，南亞裔業主叫價1750萬元，呎價逾1.7萬元，雖低市價15%，但仍有機會鬥全港10大屋苑凶宅王。

去年十月發生南亞裔人士跳樓事故的太古城美菊閣高層A室，實用1015方呎，事故後翌日南亞裔業主隨即放盤，連租約索價1700萬元，近日市況轉淡，業主無跟隨市況下調溢價反而反價至1750萬元，較銀行估值低約15%，較同座同類單位去年成交價過2000萬元低約13%。太古城交投未見起色，本月暫僅開3單，連續17天食白果。

另美聯物業沙田第一城分行助理區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城80%交投屬租賃，買賣零星，其中46座高層C室剛租出，建築面積約410方呎，實用面積約304方呎，月租一萬元，建呎租約24.4元，實呎租約32.9元，略低於市價。

長洲地申密度倍增建12伙複式戶

【大公報訊】在新界及離島持有不少土地的置地香港，繼大埔鹽田仔土地後，現又擬申請將長洲一幅地皮的密度倍增，以興建12個約1500方呎複式單位。

置地在長洲持有的土地位於花屏路，地段編號為長洲內地段21號及伸延地段及長洲內地段47號，已可作低密度住宅發展，不過，由於政府今年中出售的一幅毗鄰地皮，密度較其高一倍，在相同地理環境下，置地遂向城規會提出申請，放寬其持有土地的密度及高度限制。

今次提出申請的範圍，佔地約2.32萬方呎，除置地所持的兩個地段外，還包括約8200多方呎的政府地。發展商提出，改變該地住宅用途的類別，令該地現有地積比率0.4倍、地盤覆蓋率20%，及樓高兩層的高度限制，可提升至地積比0.8倍、覆蓋率40%，及樓高三層，以便其興建六幢複式設計的分層單位，平均單位面積約1500方呎，總樓面約1.75萬方呎。如一切順利，可於2019年落成，居住人口約40人。

置地雖早已淡出本地地產發展市場，不過，其在港英年代，曾在新界及離島購入不少土地，其中大埔三門仔鹽田仔綠化地，年前便曾建議連同政府地共約13.16萬方呎土地上，以0.4倍地積比率發展，興建三層的低密度住宅，以平均面積約645方呎計，約可建81伙；另在大嶼山大澳灣，亦有土地，早前聯同新地（00016）及太古地產（01972），倡議發展商住旅遊區。至於跟新地合作的元朗石湖圍項目，更欲打造一個近6000個中小型單位的小社區。

此外，由金朝陽等持有的觀塘敬業街69至71號利華科技中心，現為一幢25層高工廈，發展商現欲將其全幢改建為三星級酒店，提供257間房間，總樓面約12萬方呎。

世宙收近9000票下半年稱王

【大公報訊】記者梁穎賢報道：元朗世紀大戰打越激，攻勢未停過的長實（01113）世宙，市傳已收近9000票，揮低八月開賣的長沙灣喜薈6600伙紀錄，膺下半年票王，當中少於10%為大手客。至於對手峻巒1A期收逾300票，超額1.3倍。

峻巒市傳收逾300票

開價至今連環發動攻勢的世宙，努力有回報，市場反應連日來熱烈，幾乎每日收票數目以千計。市場消息指出，該盤昨日再收近千票，累積近9000票，超額15倍，揮低房協八月開賣的喜薈收6600票紀錄，同為同系將軍澳峻巒II收1.1萬票之後最勁，膺下半年票王。該盤今晚七時截止登記認購，料最後賽果或達萬關。

長實高級營業經理何家欣指出，據市場消息該盤收票反應理想，不乏家庭客及投資客捧場，昨日有若干組客人由B組轉投大手客的A組，A組票數暫佔整體少於10%，較系內樓盤普遍1%至2%比例略高，大致屬意掃入兩至三伙。另據地產代理估計，項目落成後呎租可達35元，租金回報率料超過3厘。

至於其對手峻巒1A期收票相對較慢熱，市傳收逾300票，超額1.3倍。畢竟世宙開賣在即，市場票源很正路撲向該盤，待世宙明日揀樓後，購買力陸續被釋放，票源自然流向峻巒1A期，料收票反應會大改善。

份屬新界西北戰友的嘉里（00683）滿名山，銷



▲何家欣（中）稱世宙入票反應持續理想，兩旁為