

豪宅無視加辣 價逼歷史高位

中小型住宅升勢受阻 新界西倒跌0.8%

政府上月初推出加辣措施後，豪宅樓價走勢轉強，但中小型單位升勢受阻。據中原城市領先指數(CCL)顯示，加辣後第二周，大型單位樓價按周升1.83%，跑贏大市；反觀中小型單位升勢止步，主攻上車盤的新界西區，樓價指數更按周倒跌0.8%，成為表現最差的區域。

大公報記者 林惠芳

政府加辣後第二周，豪宅及中小型單位表現各異。據中原CCL樓價指數顯示，CCL大型單位錄147.32點，按周升1.83%，升幅為八大指數中最大，數字已連升四周共3.05%，創59周新高，距離歷史高位僅0.9%。反觀，CCL中小型單位則錄144.42點，按周沒有升跌，顯示加辣後豪宅樓價繼續上升，而中小型住宅樓價升勢受阻。

中原料豪宅短期破頂

反映大型屋苑走勢的CCL Mass同樣升勢受阻，最新報146.12點，按周沒有升跌。不過，受大型單位上升推動，最新CCL報144.91點，按周微升0.31%。按四區指數分析，港島及新界西指數齊跌，上車盤供應重鎮新界西錄128.3點，按周急跌0.8%，跌幅是四區中最勁；而港島則錄155.98點，按周下跌0.47%。新界東也表現偏軟，最新錄151.33點，按周只升0.01%；九龍區報142.51點，按周升0.91%，是四區中表現最好。

加列山道洋房1.668億易手

中原地產研究部高級聯席董事黃昇預計，豪宅走勢將反覆向上，短期內超越歷史高位，中小型單位走勢料反覆

橫行，但未有下跌的跡象。

與此同時，傳統豪宅再錄破頂成交。美聯物業助理營業董事方富義透露，山頂加列山道71號Kellerterria有一幢洋房，剛以1.668億元以公司股權轉讓方式易手，洋房實用面積2423方呎，另連私人泳池，折合呎呎約68840元，為項目呎價新高。據了解，原業主於2012年以1.55億元買入，持貨四年多，帳面獲利約1180萬元。

淡季兼憂加息睇樓量偏軟

另一方面，美國加息預期升溫，市場充斥觀望，美聯物業分行統計，全港15個大型屋苑於本周末預約睇樓量只有572組，雖然按周升0.2%，但仍在低水平徘徊。

美聯物業住宅部行政總裁布少明分析認為，美國下周進行議息，市場普遍預期步入加息周期，而且臨近年底傳統淡季，本港二手樓市受政府加辣打擊，觀望情緒增加。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，行政長官梁振英宣布不會競逐下屆特首選舉，消息對樓市影響不大，相信不論誰人當選下屆特首，亦會繼續關注香港房屋政策。



▲中原CCL數據顯示，豪宅走勢反覆向上，新界西周跌0.8%，中小型單位走勢料反覆

政府加辣後中原CCL八大指數走勢

日期	CCL	CCL Mass	港島	九龍	新界東	新界西	中小型單位	大型單位
2016/11/20	144.08	145.82	154.97	142.04	150.72	129.15	143.96	144.68
2016/11/27	144.47	146.13	156.72	141.22	151.32	129.33	144.42	144.68
2016/12/4	144.91	146.12	155.98	142.51	151.33	128.30	144.42	147.32
最新按周走勢	+0.3%	-0.007%	-0.47%	+0.91%	+0.007%	-0.8%	—	+1.82%

*11月27日及12月4日CCL，反映辛辣招後兩周樓價走勢。

啓德住宅地招標估值25億

【大公報訊】啓德發展區地皮供應源源不絕，地政總署公布，啓德第1L區1號住宅地盤本月16日推出招標，地價一度因中資海航實業出價每呎1.35萬元搶啓德地被炒起，政府迅速加辣降溫，市場估值回歸正常，料每呎樓面地價約6000元，估值約25.5億元。

地政總署昨日公布，位於啓德第1L區1號地盤的新九龍內地段第6564號的用地，地盤面積約78771方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面為42.53萬方呎。中原測量

師行執行董事張競達表示，地盤其中兩邊雖被兩幅住宅地（第1K區1號地及第1L區2號地）包圍，幸前臨休憩用地，遠望由保利置業投得的第11區3號地，部分單位可享開揚九龍灣市區景，景觀一般。自政府上月初加辣後，樓市交投氣氛明顯轉靜，預計發展商出價將轉趨保守，估計第1L區1號用地之樓面呎價為6000元，地價總估值25.5億元。

地皮將於12月16日開始招標，並於2017年1月20日截標。

華懋來年推五新盤涉1700伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：辛辣招促使發展商提早收爐，重拾心情擬定來年推盤大計，華懋今年已吸金90億元破盡集團歷史，來年將主力推售五個全新項目，涉逾1700伙，保守估計市值過百億元，有信心可破今年紀錄再闢高峰。

華懋集團地產部總監吳崇武出席中原環球展銷廳開幕時表示，明年部署五個全新樓盤出籠，包括九龍塘賢文禮仕、荃灣城畔項目、元朗朗屏項目、西貢銀海峯及碧沙路項目，預料超過1700伙

，保守估計市值過百億元，希望可破今年紀錄再改寫歷史。華懋今年暫賣900伙套90億元，屬集團歷史最威。

其中賢文禮仕將是集團頭炮，視乎滿意紙的審批進度，再決定開售時間，不排除新春前有機會開賣。至於同系屯門瑋崙，早前進行強化工程，計劃聖誕前後重啟軟銷，考慮提供稅務補貼。

展望明年樓市，吳崇武指，明年或有兩次加息暗湧，實際對樓市的影響仍要取決供應；至於辣招的影響，相信市場會逐漸淡化，樓價將平穩發展。

城規否決太古坊重建優化方案

【大公報訊】記者梁穎賢報道：城規會昨日正式審議太古地產(01972)鯉魚涌太古坊第二期商廈重建計劃優化方案，結果一如所料，在規劃署不開綠燈支持下，遭城規會否決，太古地產再次表示失望。

太古地產基於2011年已獲批的原來方案基座之上，再向城規會提交新的優化方案，申請減少其中一幢商廈的部分寫字樓及休閒設施的樓面，轉為增加部分商店及服務等用途樓面，雖然改動會令該廈樓高增加17米至主水平基準之上212米，規劃署在檢視有關申請後，認為改動並無令人信服的規劃理據，且新高度進一步侵蝕港島山脊線景觀，如放行將起壞先例，故此不予支持。

太古地產回應指，對城規會決定感到失望，強調城規會的決定意味着在太古坊社區工作、居住的人士及訪客將不能受惠於優化方案帶來的諸多裨益，當中包括升級版文化藝術場地ArtisTree，以及增設餐飲

、零售、康樂及休閒等配套設施，集團深信這些優化建議將為社區帶來重大裨益。

除以上優化配套設施，是次申請方案亦建議，略為增加太古坊二座辦公樓層的樓高，迎合市場對優質甲級辦公樓的需求，並維持香港作為商業樞紐的競爭優勢。

太古重申，會認真研究有關決定，將致力執行已獲批准的原方案，強調優化方案在公眾諮詢階段獲得公眾的大力支持，共收到1384份來自不同界別持份者的支持意見。

同時亦接獲有不少公眾意見反對申請，有意見指原先獲批准的高度已比周邊的建築物高，高度將貼近山脊線，影響部分景觀，況且只有大廈使用者受惠，當區市民根本無好處。

太古坊重建計劃原方案於2011年已獲城市規劃委員會批准，包括於太古坊新建兩座總樓面面積達200萬平方呎的甲級辦公樓，以及佔地6.9萬平方呎的開放休憩空間。



▲太古坊第二期（圖為電腦效果圖片）重建計劃觸礁

什麼是限價令

資深測量師 邵志堯



邵看樓市

香港和內地一樣，發展商出售物業也要通過一些程序，香港要根據一手住宅物業銷售條例去申請，售價單在開售前三天公布，但這只僅僅是一個備案和通知而矣，一手住宅物業銷售監管局沒有否決權，其目的只是想買家能夠有充裕時間去消化和考慮購買，不會像以前一樣在售樓處現場才能獲得售價，並只有兩分鐘時間作考慮。筆者也同意早三天出價單的做法。

在內地有一個名詞叫「限價令」，發展商在發售前要向房管局申請《預售許可證》或《銷售許可證》，期房是預售而現房是銷售，申請時要連同「一房一價表」送給他們批准，而報出的售價需要有成交的依據作附件，當局為了爭取壓抑

樓價，他們有權不作批准，而他們也有權批今次和上批次的差價是多少，這就會導致發展商不能以最高價出售，剝奪了發展商爭取賺取最高利潤的權利，導致一些實力不夠的發展商整項轉給第三方或被迫以較低價格出售，違背了企業的目的是為股東賺取最大利益的原則。

很多人對此不以為意，認為香港也應該如此執行才對，但是這是有大程度上嚴重侵犯個人私人財產處置的權利。若果他日個別二手樓的買賣也需要先來個價格審查才可以買賣，這還是市場經濟嗎？很多學者和有識之士都認為只要用行政手段，以及稅項便可解決樓價問題，而在中國也不能為之，更可況是被譽為最資本主義的香港呢！若果買家仍認定大市還會上升，稅項和措施是嚇不走他們的，筆者不厭其煩的再說一句，升的原因只有一個——就是資產價格被低估而已。

證券代碼：900935 編號：臨2016—063
股票簡稱：陽晨B股

控股子公司
獲得上海市節能減排專項資金的公告

特別提示
本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
2015年度，上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）及控股子公司上海友聯竹園第一污水處理投資發展有限公司（以下簡稱「竹園公司」）所屬污水處理廠通過精心運行，強化管理，充分挖掘污水處理設施污染減排潛力，主要污染物排放濃度進一步下降，為上海市完成「十二五」COD、氨氮減排任務做出了貢獻。
按照「上海市人民政府辦公廳關於轉發市發展改革委 市財政局制訂的《上海市節能減排專項資金管理辦法》的通知」（滬府辦發【2008】18號）和《上海市「十二五」城鎮污水處理廠主要污染物超量削減補貼政策實施方案》（滬發改環資【2012】069號）規定，本公司及竹園公司近日收到2015年度污染物超量削減補貼人民幣3201.948萬元（其中：本公司龍華、閔行、長橋三廠2015年度污染物超量削減補貼為人民幣375.3044萬元，竹園公司竹園第一污水處理廠2015年度污染物超量削減補貼為人民幣2826.6436萬元）。
根據《上海市「十二五」城鎮污水處理廠主要污染物超量削減補貼政策實施方案》（滬發改環資【2012】069號）的規定，上述專項補貼資金是對污水處理廠實現主要污染物超量削減的運營費和技術改造費用的補充。
本公司及竹園公司將根據《企業會計準則》等規定，將上述款項列入2016年營業外收入，具體賬務處理仍需以會計師事務所審計確認後的結果為準，敬請廣大投資者注意投資風險。
特此公告。
上海陽晨投資股份有限公司董事會
二零一六年十二月十日

證券代碼：900935 編號：臨2016—064
證券簡稱：陽晨B股

關於上海陽晨投資股份有限公司及

神速。
服用，
請依方單說明
藥甜效強，老幼咸宜

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**
香港上環禧利街十五號一樓
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

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、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