

回歸20年樓價指數累升54%

CCL連升15周 九七後最長升浪

樓價升不停，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），連續15周創歷史新高，為1997年回歸後最長升浪，累計升幅逾8%，雖然比97年15周升浪逾27%相比，升幅溫和，但樓價指數比1997年高峰已升54.3%！值得注意，十大屋苑樓價水漲船高，以沙田第一城升近一倍最誇張，反映上車門檻提高，用家愈買愈細。

大公報記者 林惠芳

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連續15周、即逾三個月創歷史新高，升浪平了1996年12月至1997年3月期間紀錄，而15周累計，CCL共升8.14%，與97年當時15周升升27.71%相比，升幅相對溫和。數字顯示，CCL最新報158.78點，按周升0.33%，黃良昇預期，今年六月中旬CCL可望升到160點水平。

第一城呎價漲近倍冠十大

雖然今次樓價逾三個月升浪，升幅比97年溫和，不過，樓價相比當年卻高出逾54%。回顧1997年，本港樓市充斥炒賣活動，CCL於1997年10月高見102.93點，惟受到亞洲金融風暴衝擊，樓價直插無水花，同年底CCL低見85.85點，樓價兩個月蒸發16.6%，隨後數年跌勢持續，直至2003年「沙士」谷底僅錄31.77點，比97年高位累跌近70%。

不過，樓價見底有承接，加上內地放寬自由行，刺激本港經濟復甦，促使樓價從谷底一直扶搖直上，至2004年底止，短短約一年多時間，CCL已經反彈57%。後來，2008年金融海嘯出現，全球量化措施令游資湧入香港，造就了過去九年大牛市，CCL最新報158.78點，比1997年升54.3%。

樓價飆升，十大屋苑身價亦水漲船高，當年只得柴灣杏花邨平均呎價衝破一萬元，但至今有九個已經晉身「萬元戶」（見附表）。若以升幅計，十大屋苑呎價分別較1997年高峰升34.4%至93.6%，以沙田第一城升勢最大，五月份平均呎價14343元，較1997年10月的7408元累漲93.6%。另一「上車樂園」天水圍嘉湖山莊

，上月平均呎價8957元，比1997年高位多出58.6%。

太古城97年平均呎價未過萬

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，於1997年平均呎價仍不足一萬元，但至今已累升85.6%至每呎17410元。鴨洲海怡半島在通車效應下乘風破浪，最新呎價達16487元，比1997年高出78.3%。

九龍區方面，「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨於1997年高峰期，平均呎價只是6570元，但回歸近20年，該屋苑呎價已上升82.7%至12005元。觀塘麗港城最新呎價則錄12592元，比1997年高位僅多34.4%，為十大屋苑中升勢最落後。

十大屋苑二手買賣登記平均呎價比較

屋苑	1997年10月	2017年5月	與97年10月比較
沙田第一城	7408	14343	+93.6%
鯽魚涌太古	9380	17410	+85.6%
荔枝角美孚新邨	6570	12005	+82.7%
鴨洲海怡半島	9248	16487	+78.3%
天水圍嘉湖山莊	5649	8957	+58.6%
紅磡黃埔花園	9123	14012	+53.6%
柴灣杏花邨	10103	14748	+46.0%
鯽魚涌康怡花園	9763	14108	+44.5%
觀塘麗港城	9367	12592	+34.4%
藍田匯景花園	9847	13498	+37.0%

資料來源：中原地產研究部



沙田第一城呎價較1997年高峰期升近一倍

單日乍現五單辣招鬆綁貨狂賺個案，其中兆禧苑三年狂賺80%最為令人詫異

CCL八大指數與97年高位比較

指數	1997年10月19日當周	2017年5月28日當周	與97年10月比較
CCL	102.93	158.78	+54.3%
CCL Mass	103.18	161.33	+56.4%
港島區指數	102.79	170.10	+65.5%
九龍區指數	110.26	157.46	+42.8%
新界東指數	105.00	167.56	+59.6%
新界西指數	97.12	143.35	+47.6%
中小型單位指數	103.60	159.35	+53.8%
大型單位指數	102.71	155.79	+51.7%

資料來源：中原地產研究部



居屋兆禧苑辣招鬆綁貨三年賺80%

【大公報訊】記者梁穎賢報導：樓價瘋升，辣招鎖盤幫手推升樓價迫業主賺錢！單日乍現五單辣招鬆綁貨狂賺個案，升極有力的居屋最堅挺，屯門居屋兆禧苑三年勁升80%最為誇張。

嘉湖鬆綁貨開齋賺198萬

樓市狂熱，三年前無懼食辣勇闖入市的買家，今日全部變成大贏家！中原地產分行經理李婉群表示，屯門兆禧苑C座低層15室，實用面積415方呎，建築面積567方呎，兩房兩廳，最近以410萬元連地價沽出，實用呎價9880元。買家為上車客，見樓市熾熱，樓價持續上升，於是加快步伐入市。原業主於2014年5月以228萬元連地價買入單位，剛滿三年辣招監，轉手帳面

獲利182萬元，單位三年升值約80%。她又表示，樓市氣氛熱鬧，上車盤過市，業主議價空間收窄，但無阻上車客的入市決心，屯門兆禧苑五月共錄得九宗買賣成交，表現活躍。

上車天堂天水圍嘉湖山莊罪刑滿的鬆綁貨開齋，鎖盤三年狂賺60%。美聯分行聯席區域經理黎煥強表示，嘉湖山莊美湖居六座高層G室三房戶，實用544方呎，建築710方呎，528萬元易手，實呎9706元，建呎7437元。買家為新盤向隅客，買入自用。原業主2014年5月以330萬元買入，持貨三年帳面獲利198萬元，物業升值60%。

屯門龍門新錄得SSD鬆綁貨成交；美聯區域經理謝志遠表示，龍門八座中層K室，實用474呎，兩房兩廳，710萬元轉手

，實呎14979元。據了解，原業主2014年1月以約473.76萬元買入，帳賺236.24萬元，帶挈業主激賺50%。

新都城刑期滿升值44%

一度淪為供應重災區的將軍澳，隨着旺市早已否極泰來，新盤越賣越貴，刺激二手樓有大斬獲。

中原地產副分區營業經理何勇表示，新都城本月頭單為一期四座低層C室，實用面積364方呎，建築面積487方呎，兩房兩廳，經一輪討價還價終以565萬元成交，實用呎價15522元。據悉，原業主2014年5月以392萬元購入，剛捱過辣招三年刑期，易手帳面獲利173萬元，單位期內升值44%。

馬時亨女婿2880萬購杏彤苑

【大公報訊】記者林志光報導：明星名人近期入市頻頻，其中西半山杏彤苑一個低層A室，據土地註冊處資料顯示，登記買家為符傑廉（FOO JIELIAN IAN），與港鐵（00066）主席馬時亨女婿同名。

該個杏彤苑低層A室單位，實用面積約1177方呎，於上月中成交，成交價2880萬元，呎價約24469元，原業主於2005年僅以1180萬元購入，現帳面獲利1700萬元，賺幅約1.44倍。買家是符傑廉，與馬時亨二女馬露玲丈夫同名。馬露玲於2013年底出閣，當時馬時亨任商務及經濟發展局局長之職。近期亦有明星入市，其中謝賢斥8500萬元購入淺水灣怡峰一個單位；黃心穎斥約855萬元買入啓德新盤天寰一個兩房單位；而新婚不久的羅仲謙，則兩度抽籤認購荃灣海之戀皆失敗。

此外，中原地產副分區聯席董事張仲偉表示，九龍塘逸瓏三座低層A室，實用面積1662方呎，建築面積2140方呎，屬四房雙套房設計，另有工人套房，剛連一車位以5500萬元成交，實用呎價33093元，買家是換樓客。原業主於2011年以3747.3萬元購入單位，另斥126萬元買入車位，現帳面獲利1626.7萬元離場，賺幅約42%。

另世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，銅鑼灣柏景臺二座中層F室，實用面積910方呎，屬三房兩廳，另附有工人房，由外區換樓客斥2000萬元連一個車位購入，實用呎價21978元。該單位附有租約，現月租3.9萬元，租期至2019年4月，以購入價計，回報約2.3厘。原業主於1989年中以133萬元買入單位，持貨28年，帳面獲利1867萬元離場，賺幅勁達14倍。

海之戀第三輪下周二開售

【大公報訊】記者梁穎賢報導：長實地產（01113）旗下荃灣海之戀第一期燒着大市，昨日加推的第三輪122伙，部分單位雖提價10%，仍無阻買家亢奮情緒，市場消息指該批單位已收逾千票，超額七倍，安排下周二開售。

天寰今售200伙累逾2200票

長實地產投資董事郭子威表示，海之戀昨日公布122伙售價後，市場反應非常理想，從客戶登記認購反應，明顯較次輪更主動積極。因應市場反應理想，集團擬考慮提前於下周中前發售該批單位。

郭又稱，客戶普遍預期政府會再出招，有部分準買家相信當局隨時再降低銀行按揭成數，令到入市更困難，適逢該盤提供高成數按揭，故令準買家安心入市。

郭說，近日股市氣氛火熱，相信樓市氣氛會持續旺盛。

另邊廂，建瀾地產東九啓德天寰今日次輪發售200伙，消息指前日截票累收逾2200票。

此外，新地（00016）何文田天籟1期剛以招標形式售出第七座20樓C單位，實用面積1581方呎，成交價逾6616.2萬元，呎價41848元。項目同時上載銷售安排，推出七伙招標，不設指引價格。招標日期為6月8日至6月23日。

新世界（00017）旗下清水灣灣瀾再售



海之戀第三輪推出二百二十二伙已收逾千票，超額七倍

一伙，九座七樓A室連天台特色戶，實用1841方呎連1399方呎天台，成交價4000萬元，呎價21727元。項目至今累賣43伙套11.3億元。同系荃灣柏傲灣再沽一伙，單位為2A座49樓D室，實用904方呎，賣1796.7萬元，呎價19875元。項目累售941伙套92億元。

此外，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，五月份一手私樓註冊量錄1278宗，按月大跌約51.8%，主要因四月缺乏大型項目所致；然而，近期兩大新盤相繼登場，熱賣的情況估計將於6月份註冊登記才會陸續反映出來，相信六月份一手私樓註冊量可望回升，甚至

有力挑戰2000宗水平。

一手註冊連四月逾千宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然五月份一手註冊宗數按月急挫，但仍連續四個月企穩逾千宗水平。若以項目劃分，五月份一手私樓註冊量最多的新盤為屯門柏御，其次的北角維港頌及啓德龍譽則緊隨其後。

至於一手公營房屋，五月錄47宗，按月亦跌約21.7%。受一手住宅及非住宅物業的拖累，五月份整體物業（包括住宅及非住宅）註冊量合共錄7536宗，按月跌約16.1%。

AVA 61擬下季登場



AVA 61委託美聯獨家銷售。左起：美聯物業九龍區董事陳光明、美聯物業住宅部行政總裁布少明、盧文德及蔡仁輝

【大公報訊】記者梁穎賢報導：資深投資者盧華旗下AVA系列新盤，其中長沙灣大埔道61號命名AVA 61，計劃第三季發售。

負責銷售的維達創建項目策劃總監盧文德稱，AVA 61屬單幢式住宅，總投資額約五億元，主打開放式及一房，另有少量連天台及平台特色戶型，提供約130伙，單位面積暫未透露，強調單位面積最細不會細過同系佐敦AVA 62的151方呎，

爭取最快第三季發售，預計關鍵日期2020年。

至於該物業地下及一樓共八個舖位，傾向租出，每個舖位建築面積約500方呎。示範單位設於尖沙咀加拿芬廣場。

據資料顯示，盧華家族去年十一月透過強制拍賣統一上址，成交價2.67億元。

項目經理蔡仁輝表示，旗下AVA系列三盤已沽清共套現11億元，尚剩舖位待推，傾向租出。