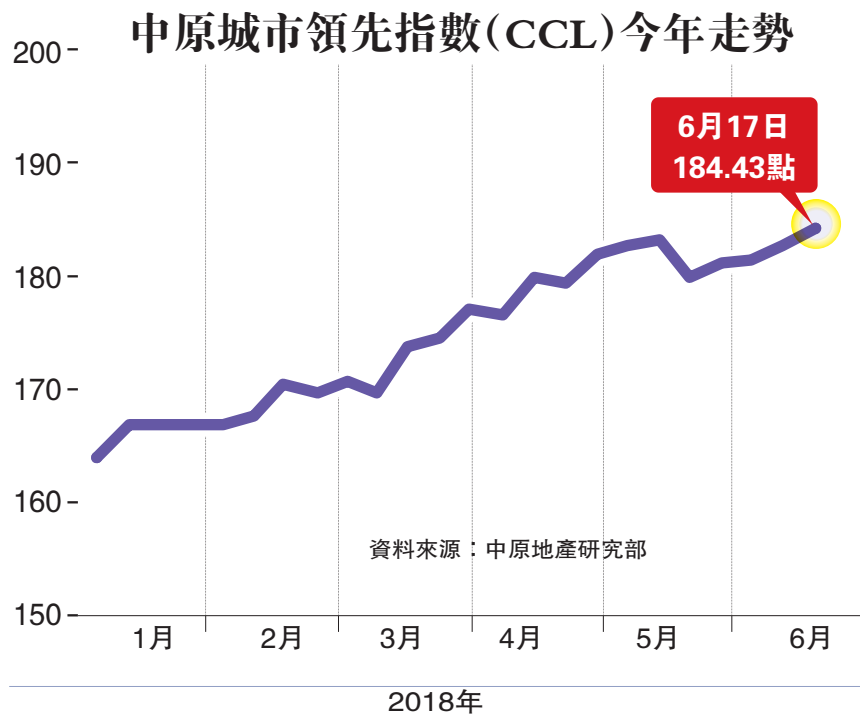


二手樓價上半年累漲12%

十大CCL屋苑升幅兩成起跳 一城飆34%稱冠



CCL成分屋苑十大升幅

| 屋苑名稱 | 今年累升 | 最新調整呎價*# |
|------------|-------|----------|
| 沙田第一城 | 33.7% | 18807元 |
| 大埔新峰花園 | 26.9% | 13639元 |
| 天水圍栢慧豪園/豪庭 | 25.6% | 12147元 |
| 東半山嘉雲臺 | 23.3% | 35739元 |
| 奧運站帝峰·皇殿 | 22.9% | 30359元 |
| 屯門豫豐花園 | 22.4% | 13107元 |
| 西灣河鯉景灣 | 21.1% | 19686元 |
| 火炭銀禧花園 | 21% | 14933元 |
| 荃灣麗城花園 | 20.4% | 13090元 |
| 長沙灣宇晴軒 | 20.1% | 19305元 |

*調整呎價為截至今年6月17日的中原城市領先指數 CCL 資料
#為實用面積調整呎價

◀沙田第一城樓價半年飆升逾三成

踏入2018年，樓市升勢如脫韁之馬，二手樓價指數今年累漲近12%，上車盤升勢瘋狂，沙田第一城最新調整呎價（反映整個屋苑呎價走勢）達1.88萬元，半年累漲33.7%，升幅冠絕逾120個CCL成分屋苑。

樓市博弈之半年結 二手篇

大公報記者 林惠芳

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報184.43點，較去年底累升11.76%，創歷史新高。上半年本港仍未加息，銀行積極搶攻樓宇按揭市場，估價普遍「鬆手」，造就二手樓價屢創新高，尤其新界區二手屋苑表現亮麗。

屋苑呎價兩萬成新常態

綜觀逾百個CCL成分屋苑，今年來升幅最勁的十大屋苑（見附表），佔六個來自新界區，包括沙田第一城、大埔新峰花園、天水圍栢慧豪園及豪庭、屯門豫豐花園、火炭銀禧花園及荃灣麗城花園，升幅均逾20%。

其中，以沙田第一城表現最勁，最新調整呎價達18807元，比2017年12月31日錄得的14072元累漲33.7%。沙田第一城有迷你戶於六月初以呎價20599元賣出，帶領屋苑首度升越兩萬元呎，近日再有細單位以呎價20704元易手，兩萬元呎已成屋苑新常態。

大埔新峰花園最新調整呎價為13639元，半年累升26.9%，升幅於成分屋苑居次席；天水圍栢慧豪園及豪庭緊隨其後，最新調整呎價錄12147元，半年升25.6%。

值得留意，逾百個CCL成分屋苑中，其中新界東佔26個，該區是上車盤供應重鎮，在迷你戶破頂潮之下，區內多達13個屋苑的調整呎價，於上半年升幅超過15%，推動新界東樓價指數帶頭衝破200點

，指數半年累漲近17%，跑贏大市。至於新界西樓價指數報169.11點，半年升幅約11.8%。

今年五月份啓德新地王誕生，令二手樓市火上加油，東九龍更展現破頂成交。綜觀九龍區成分屋苑，九龍灣得寶花園最新調整呎價達18119元，半年累漲16.3%；鑽石山星河明居報17714元，半年升15%；至於老牌屋苑荔枝角美孚新邨，最新調整呎價15034元，半年升15.8%。九龍區樓價指數最新報181.45點，今年暫升11.4%。

港島區方面，區內屋苑去年樓價升勢急勁，今年升幅相對放緩，樓價指數今年暫升10%，其中鯉魚涌太古城最新調整呎價報20406元，較去年底升12%；鴨脷洲海怡半島報17022元，今年僅暫升5.4%。

買賣料2.4萬宗環比升26%

成交量方面，今年初樓換樓退稅限期放寬至12個月，二手業主增加放盤，推動交投轉活，小陽春更提早出現，造就量價齊升勇態。

據利嘉閣地產研究部及土地註冊處資料，上半年截至6月24日的二手私宅買賣登記錄23282宗，該行預期整個上半年最終可錄24110宗，將較去年下半年大升26%；上半年二手私宅登記總值暫錄約1908億元，最終料達1971.52億元，除較去年下半年的1486.47億元回升33%外，更創下14個「半年度」最多的紀錄。

公營房屋頻誕王 居屋迫千萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：今年公營房屋升勢停不了，港島、九龍及新界齊誕樓王，其中已補價居屋更邁向千萬大關、最高呎價逼近1.9萬元水平。

回顧上半年，居屋王寶座暫由深水埗樂年花園摘得，單位是二座極高層A室，實用624方呎，以980萬元連地價沽，打破旺角富榮花園於三月份創下的920萬元紀錄，創全港居屋樓價新高。

居屋迷你戶同樣有價有市，何文田冠熹苑高層01室，實用211方呎，今年六月以398萬元連地價售，呎價達18863元貴絕全港居屋。

未補價居屋齊瘋，今年五月份，筲箕灣東旭苑雙料居屋王，屋苑的C座高層05室以893萬元易手，呎價13738元，樓價及呎價均貴絕全港綠表居屋。

公屋王亦頻頻換位。鴨洲洲利東邨東平樓高層13室，實用490方呎，以高達418萬元綠表賣出，呎價8531元，打破黃大仙東頭邨三月錄得的408萬元紀錄，登上全港綠表公屋王寶座。

六月以398萬元連地價售，呎價達18863元貴絕全港居屋。

沙田中心持貨18年賺4.4倍

【大公報訊】記者林惠芳報導：貿易戰升溫拖累股市急瀉之際，新界東二手樓價繼續漲大市，新近沙田第一城呎價衝上2.07萬元破盡屋苑紀錄，另沙田中心樓價更首破千萬大關。

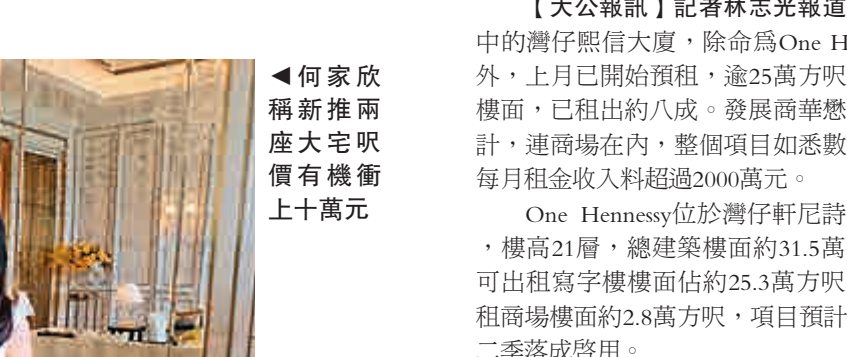
消息指，沙田第一城51座高層A室，實用284方呎，剛以588萬元售出，實用呎價達20704元，創屋苑歷史新高。

美聯高級分區營業經理梁兆堅表示，沙田中心安寧大廈高層D及F室，屬原則相連戶，採三房套間隔，向西南望市景，實用659方呎，獲用家以1250萬元買入，帶領屋苑樓價衝破1000萬元，創新高，呎價18968元。原業主持貨近18年，帳面大賺逾千萬或近4.4倍。

珀麗灣分層實呎首破1.6萬

細單位不斷破頂。中原副區域營業經理溫明峯表示，馬灣珀麗灣17座低層1室成交，實用360方呎，以582萬元屋苑一房新高價沽，呎價16167元，為屋苑標準單位首度升穿1.6萬元水平。另消息稱，九龍站凱旋門觀星閣中層D室，實用面積548方呎，售2178萬元貴絕屋苑兩房戶，呎價39745元。

沙田中心樓價首度升穿千萬



沙田中心樓價首度升穿千萬



▲嘉湖山莊車位最高造價達162萬元

嘉湖車位瘋炒 半年急漲21%

【大公報訊】記者林惠芳報導：上半年車位輪流破頂，入場門檻較低的天水圍嘉湖山莊車位，本月已七度破紀錄，最新搶至162萬元，造價不但貴絕天水圍車位，較今年初最高紀錄134萬元，半年累漲達21%。

中原地產天水圍副區域營業經理伍耀祖表示，車位身價不停挑戰新高，嘉湖山莊車位本月已錄27宗買賣，成交量創新高，成交價月內更七度破頂，由149.8萬元飆至162萬元。最新紀錄來自美湖居一個單號車位，成交價162萬元，創屋苑新高，並屬天水圍車位造價新紀錄。原業主於2012年四月僅以約39萬元入市，持貨約六年，帳面多賺123萬元或3.15倍。

嘉湖山莊車位紀錄短短半年貴21%，翻查資料，翠湖居一個單號車位，今年一月以134萬元沽出，當時已屬新高，現相隔半年，紀錄推高28萬或21%，升幅跑贏樓價，該屋苑調整呎價半年漲幅約15%。

長實淺水灣大宅呎價挑戰十萬

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新盤豪宅市場熾熱，長實（01113）旗下淺水灣90 Repulse Bay Road，繼上周逾十億元售出兩座大宅後，剛再上載全新銷售安排，推出九號及十號大宅招標，料呎價可突破十萬元，同時採惜售策略，計劃保留部分大宅收租，呎租有望挑戰130元。

加推兩幢標售

長實集團助理首席經理（營業）何家欣表示，90 Repulse Bay Road早前低調接受預約參觀，獲本地來客及內地港商多次參觀，市場反應踴躍，加推九及十號大宅招標，實用面積分別5588及5630方呎，五房五套間隔，招標期由6月29日至8月31日。

項目位處淺水灣傳統罕有豪宅地段，觀地難求，加推單位售價勢拾級而上，料呎價有機會超過十萬元。集團同時採惜售策略，其餘未售的七座大宅，或保留部分長線收租，包括之前推出已截標的12號大宅，將收回暫不賣，呎租絕對有機會超過130元。

項目現樓示範單位首度向傳媒開放，為五號大宅，實用面積5678方呎，四房四套房間隔。長實為保持神秘，示範單位會逐層向傳媒展示，昨日只開放地下層，



何家欣稱新推兩座大宅呎價有機會衝上十萬元

愛炫美四伙提價周五賣

同系荃灣海之戀·愛炫美加價加推四伙本周五發售，分布5A座16樓A、B及46樓A、B室，加幅6%起，其中46樓A室折實價3021.9萬元，折實呎價26006元料挑戰項目新高。

港股昨日再大跌逾300點，長實地產營業董事郭子威表示，明顯感到資金正由股市流向樓市。愛炫美上周加推單位反應熱

烈，因此為回應市場要求，按計劃加推四伙本周五以先到先得方式發售。目前僅餘最後21伙。

柏逸三號屋雙創項目新高

另邊廂，新世界（00017）元朗柏逸再沽出一伙，單位為三號屋，實用面積1987方呎，成交價3253萬元，呎價16371元，雙創項目新高。柏逸去年推出至今累售122伙，套現約9億元，僅餘最後一幢一號屋待售。

另恒隆（00101）大角咀浪澄灣上載全新銷售安排，最後一伙7座51樓A室安排周五發售。

One Hennessy月收租金超2000萬

【大公報訊】記者林志光報導：重建中的灣仔熙信大廈，除命為One Hennessy外，上月已開始預租，逾25萬方呎寫字樓樓面，已租出約八成。發展商華懋集團預計，連商場在內，整個項目如悉數租出，每月租金收入料超過2000萬元。

One Hennessy位於灣仔軒尼詩道一號，樓高21層，總建築樓面約31.5萬方呎，可出租寫字樓樓面佔約25.3萬方呎，可出租商場樓面約2.8萬方呎，項目預計明年第二季落成啓用。



▲蔡宏興（左）與劉成城 大公報記者林志光攝

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，項目於上月才開始預租，現已租出約八成樓面，呎租更高近100元；其中近六成樓面由一家大型金融機構，和內地共享空間公司氣空間各承租八層及七層樓面。現尚有約三層寫字樓待租，商場部分則計劃在稍後才推出招租，他相信物業明年入伙時可悉數租出，為集團每月帶來逾2000萬元的租金收入。

氣空間承租七層

市場之前傳出，該商廈項目最大的租戶是上海浦東發展銀行，承租高層八層樓面。而承租七層樓面的氣空間，涉約8.3萬方呎，租約期長達十年。該公司創始人兼董事長劉成城表示，One Hennessy是該公司進軍香港的首個據點。基於本港寫字樓空置率長期偏低，加上本港已納入大灣區發展之內，直通內地的高鐵及即將通車，相信會吸引更多內地中小企業來港尋找發展機遇，商業核心區的需求更為緊張，空間共享的辦公環境，更名為微小企業帶來高效率及低成本的效益。因此，公司會繼續在港大展拳腳，估計明年在港經營共享空間的樓面將翻兩倍，並計劃在港經營樓面會達至約43萬方呎。

▲蔡宏興（左）與劉成城 大公報記者林志光攝