

二手樓價指數連跌三周 太古城三房月冧逾百萬 新界東挫3.33% 失守200點最傷

CCL八大指數最新走勢

分項	CCL	大型屋苑	港島	九龍	新界東	新界西	中小單位	大型單位
指數	185.07	188.22	191.59	185.06	196.46	171.85	186.00	180.22
按周變化	-0.10%	-0.09%	+0.10%	+0.37%	-3.33%	+1.42%	-0.09%	-0.11%

大公報記者林惠芳製表

樓市時光倒流，二手樓價指數連跌三周，跌幅最勁的新界東指數失守200點，按周挫3.33%，高位插水近6%，重返今年六月水平。有「樓市寒暑表」之稱的鯉魚涌太古城，三房「則王」單月冧價逾100萬元，跌至去年11月份價位；屯門居屋龍門居綠表跌至300萬元，較高位蒸發近三成。

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)報185.07點，按周跌0.1%，連跌三周共0.82%，比八月高位跌近2%。本周指數主要反映9月24日至9月30日市況，當周本港主要銀行宣布調高最優惠利率(P)八分一厘，二手細價樓首當其衝，錄錄劈價個案。

第一城呎價按月急瀉逾12%

上半年領漲大市的新界東，指數六月份強勢衝破200點，惟升得急也跌得快，受沙田上車盤減價潮拖累，新界東指數錄196.46點，按周跌3.33%，從八月份高位連跌七周、累挫5.92%，回落至六月水平。指數中個別成分屋苑呎價急挫，包括沙田第一城調整呎價(反映整個屋苑呎價走勢)最新報16117元，按月跌12.25%。

新界西指數報171.85點，按周升1.42%，為連跌八周後回升三周，累升1.85%，惟較七月高位仍跌約3%。港島及九龍樓價指數均結束兩周連跌，分別按周微升0.1%及0.37%。

新居屋成焦點，中小型單位指數連跌七周，最新報186點，按周跌0.09%，七周共跌1.68%。大型單位指數報180.22點，連

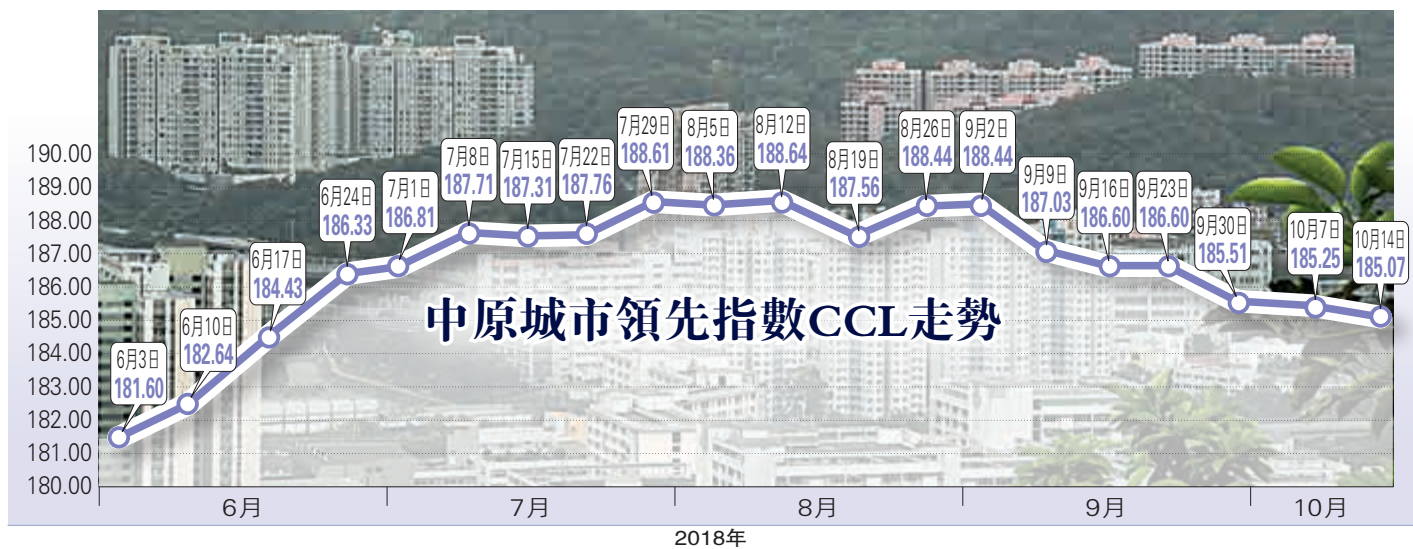
跌三周共2.44%，比五月高位挫4.2%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價調整已經開始，貿易戰升級帶來的影響料於11月公布1的CCL開始反映。

二樓續錄低價成交。中原高級資深區域營業經理張光耀謂，鯉魚涌太古城恆星閣中層H室，實用748方呎，屬三房套則王，累劈170萬元以1630萬元易手，實呎21791元。翻查紀錄，恆星閣中低層A室同呎戶，上月賣1738萬元，現同類貨賣平108萬或6.2%，並跌至去年11月水平。

居屋樓價插水式下挫。祥益高級區域經理黃慶德謂，屯門居屋龍門居三座中層D室，實用484方呎，勁減100萬元終獲綠表客以300萬元承接，呎價僅6198元，比四座高層C室同呎戶六月份成交價416萬元，今次高位插水116萬元或28%，樓價退至2017年9月水平。

富寧補地價戶呎價失守一萬

已補價居屋亦難幸免，將軍澳富寧花園四座高層C室，實用592方呎，美聯營業經理林志堅說，單位減至580萬元連地價沽，呎價9797元，為屋苑今年一月份以來首次有補地價單位失守一萬元呎。



藍地逾萬呎地僅接三標書 四年來最少

【大公報訊】記者林志光報導：屯門藍地偏僻細幅住宅地昨日標書，反應為近四年來最冷淡，僅得三家發展商入標。該幅幾乎在福亨村里盡頭的小型住宅地，對面是綠怡居，附近又有不少村屋群，屬低密度發展，只可建六層高住宅，且可建樓面只約一萬多方呎，最多只能建數十個單位，因此，實難引起發展商的興趣。地皮昨日截標，投標處現場所見，只有信置(00083)及寶庭重建兩家入標者；地政總署公布，此地共收到三份標書。

標書數目之少是近四年罕見，之前應是2014年12月份截標的大嶼山嶼南道附近一幅低密度住宅細地，只有信置及遠洋地產兩家發展商入標，最後由遠洋奪標。

據個別不競投的發展商透露，該幅藍

地地皮，位置偏離交通網絡，周邊多是村屋及雜地的荒地；又因項目規模極細小，發展既無經濟效益，所建單位的升值潛力不足，實無謂多費心力，所以，反應冷清實不應跟山頂文輝道地皮流標扯上關係。

除屬蚊型發展規模外，賣地條款列明，發展商須負責擴闊地盤北邊與福亨村里相鄰的道路，完工後交還政府；另部分北邊用地，不可建超過15米的建築物。業內人士估計，此地的每呎樓面地價約4000至6000元，即約值4000萬至6100萬元。

何文田二期估值調低10%

此外，港鐵(00066)何文田站上蓋第二期住宅發展項目於下周一截標，產業測量師張競達及林浩文認為山頂地皮流標事

屯門藍地住宅地資料

地點	屯門福亨村里
地段	丈量約份130約地段2883號
用途	住宅(丙類)
地盤面積	18815方呎
地積比率	0.54倍
可建樓面	10160方呎
入標者	信置及寶庭等三家

件，反映發展商出價爭地的態度已轉為保守，故調低項目的價值約10%，估值約128億元。何文田站二期發展的補地價涉近74.87億元，每呎樓面地價約1.17萬元；項目可建樓面約64萬方呎，提供約1000個單位，港鐵在未來賣樓上，可享有25%利潤分紅。

尚悅·嶺宣告參與新界北搶客戰

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新界西北混戰白熱化，恒地(00012)牽頭的元朗大棠尚悅·嶺，宣告下月加入戰團，最快下周開價；市場消息指出，另華懋元朗朗城匯及莊士中國(00298)弦海，兩盤共收逾1600票。

繼朗城匯及弦海宣戰後，恒地的尚悅·嶺亦立下戰書。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目下周上載樓書，連隨開價及開放示範單位，開價參考

同區新盤，最快11月開售，會研究為項目提供高成數按揭，其實集團以往有為同類樓盤引入相關按揭。

林達民披露項目戶型，全盤總數504伙，開放式戶佔48伙，174至195方呎；一房佔288伙，234至282方呎；兩房168伙，約332至381方呎。若以估計值角度，市值介乎20億至30億元。項目關鍵日期2020年9月，樓花期近兩年。

揭開新界西北混戰序幕的朗城匯，收

票穩定。華懋集團銷售部總監吳崇武稱，朗城匯截至昨午暫收約1413票，A組大手時段佔約200票，坦言鄰近有多盤齊推，影響入票反應，最快明日(21日)加推單位，維持首輪發售全盤60%至70%單位。該盤獲利嘉閣按揭代理提供按揭計劃，實際按息低至2.375厘，現金回贈高達2%。

另外市場消息指出，弦海昨第二日收票，兩日累收逾230票，相對首批75伙超額認購逾兩倍。

TWELVE PEAKS沽4.5億

【大公報訊】山頂地王流標未有影響同區超級豪宅成交。新地(00016)旗下鄰近洋房項目TWELVE PEAKS，15號洋房以4.5億元售出，實用面積3731方呎，花園及天台分別1802及719方呎，實用呎價

120611元，為地王流標後首宗大額成交。另土地註冊處資料顯示，藝人蔡思貝買入南豐將軍澳日出康城LP61座中層F室，實用面積519方呎，作價807.6萬元，呎價15561元。

萬科置業(香港)首個獨資攻港的新盤屯門掃管笏上源，為省靚招牌，萬科相當採本於每一項細節，斥資逾1000萬元破天荒引入電訊盈科企業方案的Infinitum Visum智能鏡，分別於部分兩房及三房單位中採用日式「乾濕分離」設計，將淋浴、坐廁與洗手盤分別劃分成三個獨立空間，淋浴間設換衫位置，令用戶有足夠空間穿衣；另外座廁旁設有小洗手盤與雜誌架，設計人性化。空間可供多人同時使用，提升居住體驗。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

上源建有五座分層住宅及30座洋房，大廈外形以玻璃幕牆設計，項目建築概念融入大自然，住宅大樓外形的立體面形成樹形圖案，加上Sky Bridge勾勒出山脊線，與項目周邊的翠綠景色互相呼應。項目提供1124個分層單位和30座罕有獨立洋房，每座住宅大廈高19至20層。分層單位實用面積由343至1288方呎，戶型包括一房至四房。

遙控家居又能監測健康

Infinitum Visum為一面連接互聯網的鏡子，結合互動高清晰觸控式屏幕，除可作全身鏡及替代傳統視像對講機功能，更可接收生活資訊及處理日常所需，以及預訂會所設施等功能，將智能家居帶進每一戶，為全港首個引入相關科技的住宅項目。智能鏡同時內設電訊盈科企業方案的網購平台HABBITZZ，讓住戶可購買指定型號智能家居產品，便捷控制室內光源、溫度等，亦可選購智能手環，監測用心心跳、血壓和運動數據等，帶來嶄新的優質智能生活體驗。

萬科提供三個戶型交樓標準示範單位，其中一房參考自第2A座8樓A室，實用面積357方呎，長方形客廳長約5.6米、闊2.6米，連接22方呎露台，樓層與樓層之間的高度為3.12米。主人睡房長度3.2米、闊度2.3米，讓住戶盡享尊尚私人空間。單位貼心地

為住戶於大門旁度身訂造鞋櫃，令空間用得其所，選材用料採用自然色，富有設計感。

兩房無改動示範單位參考自第5B座8樓C室，實用面積574方呎，長方形客廳全長約6.8米、闊2.7米，配以硬廚設計，間隔方正實用，連接22方呎露台，樓層與樓層之間的高度為3.12米。主人睡房長度約2.8米、闊度達2.4米，足以擺放雙人床及衣櫃。單位的浴室創新地採用日式「乾濕分離」設計，淋浴、坐廁與洗手盤分別劃分成三個獨立空間，可供多人同時使用，提升居住體驗。

客飯廳深六米連接大露台

三房無改動示範單位參考自第2A座8樓E室，實用面積797方呎，主人套房連工作間，長方形客廳深近六米，闊度超過三米，加上連接約3.3米闊特大露台，室內空間感倍增。主人套房寬敞舒適，設廣角度大型落地玻璃，同時亦預留約八尺長大衣櫃位置，套房浴室配備完善。

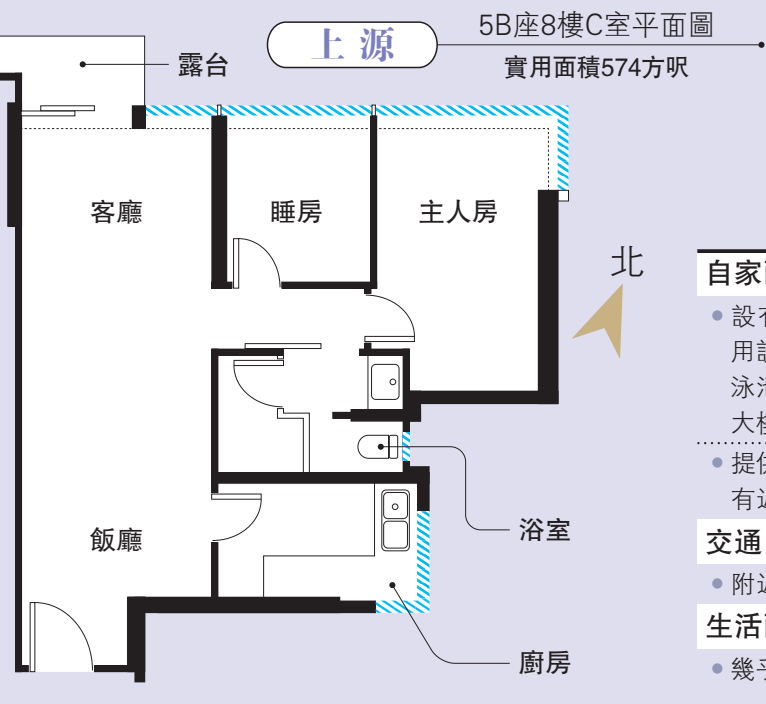
另外兩間睡房間隔同樣實用，可迎合不同家庭的需要。廚房用具選用德國品牌西門子，包括嵌入式電磁爐、拉趟式抽油煙機、嵌入式單門雪櫃及嵌入式洗衣乾衣機，並特設嵌入式蒸焗爐取代微波爐提倡健康生活，廚櫃儲物空間亦非常充足。浴室亦特別配置帶有冷暖功能的Panasonic浴室寶。

斥資逾千萬元首引入Infinitum Visum智能鏡

上源夥電盈創造嶄新智能生活

上源小檔案

地址：新界屯門掃管笏路99號 座數：35座(5座分層30座洋房)
單位伙數：1154伙 戶型：1-5房 首批價單伙數：231伙
定價：510.9-1014.1萬元(折實逾424.9-843.38萬元)
呎價：11878-15682元(折實9878-13043元)
平均呎價：13315元(折實11073元)
即供折扣額：16%(提早上會再獲1%現金回贈)
銷售安排：已發售 預計關鍵日期：2020年6月30日
每呎管理費：分層每呎4.18元、洋房每呎4.84元
示範單位地址：長沙灣肇如大廈 開放日期：即日
物業網址：http://lepont.com.hk/



優勢及配套

- 自家配套**
 - 設有約3.2萬平方呎住客會所，提供多項設施，包括多元化兒童專用設施、兒童遊樂室、健身室、V Cafe、多功能宴會廳及室內恆溫泳池等。更有本港罕有的天際山徑走廊Sky Bridge，設於五座住宅大樓頂層，並互相貫通，連空中花園達兩萬方呎
 - 提供逾8.7萬平方呎園林，種植逾700棵、近60種植物，園林內亦設有近一公里長緩徑，住戶於項目內已可享受大自然的清新舒爽
- 交通**
 - 附近只有一條巴士路線接駁至屯門西鐵站及輕鐵站
- 生活配套**
 - 幾乎與世隔絕，最近的消費可能是黃金海岸及愛琴海岸商場