

# CCL三指數連挫11周 破最長跌浪

## 累瀉5.9% 施永青料二手樓再跌一成

樓價未止瀉連跌11周！反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報175.59點，按周跌0.69%，連跌11周共5.9%，是2008年11月後最長跌浪，與CCL Mass、CCL（中小型單位）三大指數齊插11周，為歷史最長齊跌紀錄。中原明言，二手最少跌10%至15%，至明年才找到支持位，現時樓價未跌夠。

大公報記者 梁穎賢

反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL、反映大型屋苑走勢的CCL Mass、CCL（中小型單位）三大整體指數齊告下跌11周、即近3個月，為歷史最長齊跌紀錄。CCL最新報175.59點，按周跌0.69%，連跌11周共5.90%，為2008年11月之後最長連跌紀錄；同期CCL Mass報177.02點，按周跌0.77%，同樣連跌11周共6.30%，平了1998年6月時連跌11周最長紀錄。CCL（中小型單位）報175.35點，按周跌0.75%，更是連跌15周即近4個月共7.31%，創該指數最長連跌紀錄。

### 新界東重災跌一成

此外，CCL八大指數再次齊跌，近8周即約2個月來出現5次齊跌，顯示樓價向下調整持續。樓價跌市重災的新界東，以新界東CCL Mass報188.37點，按周跌0.39%，連跌15周共9.79%，創該區最長連跌紀錄；市區則以九龍區樓價跌幅最急，該區CCL Mass報172.81點，按周跌0.86%，連跌7周共7.15%，是2015年12月之後的最長跌浪。

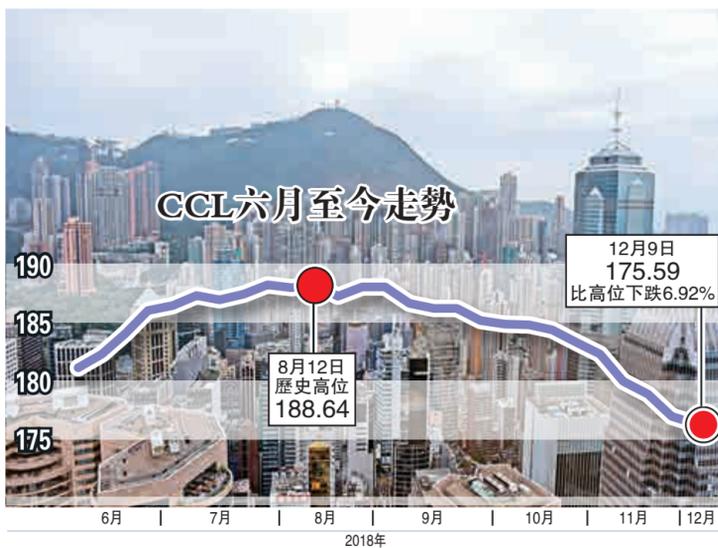
中原集團主席施永青直言，近期樓市回落純受外圍環境致本港經濟前景不明，非樓

市本身出問題，以致投資者入市轉審慎，今次樓市調整或維持一段長時間，二手樓價最少跌10%至15%，CCL未跌夠，待首季找到支持位後，成交量可望回升，發展商亦會積極推盤。至於樓市何時復甦，他認為，需要中國調整經濟政策開創增長動力，如今處於L形經濟形式，相信「快都要3年」。並建議政府把握今次樓市調整修改辣招。

### 首領大灣區樓市指數

中原地產繼編制廣泛認受的中原城市領先指數CCL後，為配合大灣區發展，再編制中原大灣區指數，昨日首度發布。施永青指，編制該指數旨在建立一個生態環境，可以產生更多協同效應，同時讓中央「睇到真數據」。

中原集團研究董事程濠表示，中原大灣區指數基數設定為100點，包含11個城市的一及二手住宅交易價格（香港及澳門只計二手），並統一以人民幣為結算單位，復以各城市的年度GDP為權重構建而計算得出。該指數11月報110.94點，較2017年7月基數100點升10.9%。期內12個指數當中，除中原大灣區珠海指數錄得跌幅外，其餘11個指數



均較17年7月錄得升幅，升幅由2.1%至28.6%不等。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，11月中原大灣區香港指數報115.65點，16個月內升15.7%，升幅跑贏中原大灣區指數。大灣區內的城市，如香港情況一樣，各地方政府均為過熱的樓市施加調控措施，再加上近期中美貿易戰影響，令11個城市中8個城市樓價已出現高位回落，相信短期內，各指數仍是調整期，需待中美貿易戰明朗化，指數才有明確走向。



▲施永青認為現時樓價未見底

## 萬科統一海壇街項目業權超八成

【大公報訊】記者林志光報道：市傳由萬科企業（02202）收購的深水埗海壇街244號至276號舊樓，因所持有整體業權份數，平均已超過80%，所以亦趕於今年年底前，向土地審裁處申請強拍令，以求盡快統一業權作重建。該批被申請強拍的舊樓，估值約6.4億元。

萬科是近年最積極參與本地地產發展的內地房企之一，並從多方面增加土地儲備，除不斷入標競投政府及一鐵一局土地外，又嘗試收購舊樓發展，其中今年中便被指委託田生地產，以住宅平均呎價約1.3至1.5萬元收購上述海壇街約涉18幢舊樓，短短數月間便取得逾80%業權，收購價涉13億元。早前該公司又正式分六份文件，向土審處申請強拍令。

根據文件資料顯示，所涉海壇街244號至276號（未包258號），萬科或有關人士持有的業權份數由60%至100%不等，由於一般兩幢舊樓是共用一道公共樓梯，如萬科現持262號及264號的業權各為60%及100%，其平均業權份數也達80%，屬強拍條內可接受範圍，加上所有舊樓的樓齡均已超過50年，符合申請強拍門檻，而據測量師行估值顯示，該批舊樓約值6.4億元。

該批舊樓的總地盤面積超過1.8萬方呎，地盤屬兩面單邊，以9倍商住地積比率重建發展，可建樓面約17萬方呎。



▲萬科收購的深水埗海壇街244號至276號舊樓，所持有整體業權份數，平均已超過80%

# 凱滙連環加推 383伙下周二賣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：今個聖誕不太冷，新盤好熱鬧！信置（00083）觀塘凱滙第1期「擺盡尾彩」，前日首輪488伙一Q清袋後，發展商連續兩日加推，繼前晚加推280伙後，昨晚漏夜再加推103伙，鐵定下周二次輪開賣383伙。另新地（00016）馬頭角Downtown 38部署聖誕前後出擊，有機會下周開價。

信置營業部聯席董事田兆源表示，前晚加推的280伙，折實市值約35億元，輕微加價2%，主要反映樓層及景觀分野，折實

平均呎價18488元，仍較啟德今年新盤平均成交呎價約2.5萬元，折讓約25%。項目昨晚再漏夜加推103伙，共383伙鐵定下周二進行次輪認購，即日起接受認購登記。尚餘未開價的154個單位料有加價空間。

市場消息指，凱滙截至昨晚八時半，單日收票逾1000張，以周二發售的383伙計，超額近兩倍。

今個聖誕好熱鬧，除凱滙外，新地夥市建局的馬頭角Downtown 38，亦部署聖誕前後出擊。新地副董事總經理雷震表示

，項目樓書盡快上載，最快下周開價及開放示範單位，有機會聖誕假期前後開售，大部分單位售價6球有找。對於凱滙首輪紅盤高開，雷震認為，該盤貼市價開售加上條件理想，是銷情保證關鍵，足見市場剛性需求強。新地代理助理總經理唐錦江表示，項目標準戶樓層一層11伙，包括8伙一房戶及3伙兩房戶，實用面積由300至414方呎，清一色採用開放式廚房設計。

待批預售的新世界（00017）旗下馬頭角臻尚，取得售樓紙後隨即展開軟銷。項

目共294伙，主打一房戶，佔逾8成，另有兩房戶提供，整體逾7成向東南，部分中高層望啟德商業發展區及維港景致。消息指，項目基座設有逾2萬方呎的商用物業。

永泰地產（00369）旗下執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，旗下沙田九肚濠濠及濠濠共賣32伙，合共套現逾19.3億元。其中濠濠最大面積的獨立屋Icon House，實用面積5129方呎，附逾3000方呎花園連泳池，最快一月推出，成交價創項目新高。

新世界（00017）近年新盤質素大躍進，已屆現樓的北角柏蔚山，早前向傳媒開放現樓會所，項目是公司The Artisanal Movement品牌旗下PAVILIA Collection住宅項目系列之一，承傳該系列的日式和風，特意邀請著名日本室內設計師內田繁，以日本柔和優雅的花道藝術，亦摻合「歲寒三友」松、竹、梅的概念，打造一個糅合自然及藝術的住客會所，恍如鬧市的世外桃源。

# 園林佔地近七萬呎 花卉配淙淙流水 置身世外桃源 柏蔚山會所日本花道糅合「歲寒三友」

## 靚盤逐區巡

文／圖：大公報記者 梁穎賢



▲健身室內一景

柏蔚山室內會所連園林佔地近七萬方呎，會所中央有一個標誌性的花島FLEUR ISLAND，種滿各種不同品種的花卉，身處其中，恍如被水景園林包圍，令人心曠神怡，配合淙淙流水，恍如置身城市的世外桃源。再配合繼園街是昔日文人雅士聚居的地方，著名小說家張愛玲、歷史學家司馬長風及京劇名伶孟小冬等文人，都會在這裏留下過足跡，為項目添了一份文藝氣息及書卷味，遂混入以「歲寒三友」松、竹、梅作為會所的設計主題，來個中日crossover。入口大堂放置了出自內田繁團隊手筆的雕塑品，名為Dancing Water。雕塑品上的水不停流動，燈光映照在水面上，再反射在牆上，水好像正在舞動一般，將大自然的動感帶到一個靜止的室內空間。

內田繁親自操刀設計，每件都是由工匠人手製作。不同的空間以日式長廊ENGAWA（緣側）連接。至於會所室內設計的特色，則是內與外無縫連接。

會所設施包羅萬有，提供室內及室外游泳池、保齡球室、乒乓球室、遊樂室、健身室、藝文坊、瑜珈室、桑拿室、蒸氣室、按摩池、多用途宴會廳、兒童室外遊樂園、童趣玩樂室、音樂室、閱讀室及休閒雅座等。

柏蔚山由六月開售至今已累售476伙，累售近八成單位，成交呎價介乎24398萬至40869萬元，成交售價介乎1396.9萬至6023.6萬元，套現逾113億元，買家以用家為主，大部分是來自同區的換樓客，亦不乏投資者。項目僅尚餘126伙可售單位，以一房及四房單位為主，實用面積介乎519方呎至1537方呎。



▲優閒雅座

▼位於會所中央名為「七膝」的藝術品



### 柏蔚山小檔案

- 地址：繼園街1號
- 座數：3座
- 單位伙數：611伙
- 實用面積：519-3221方呎
- 戶型：1-4房
- 每呎管理費：5.4元
- 入伙日期：本月（12月）交樓
- 尚餘可售伙數：逾120伙

◀獨處一隅的優閒雅座

▼兒童遊樂室



▲音樂室



▼保齡球室

