

CCL連跌兩周 新界西逆市再破頂

萊坊調查：68%港人預測樓價來年續升

高位爭持

中原城市領先指數（CCL），兩周前創新高後，暫未見有後勁，連續兩周回落0.95%，失守190點關口。而連同CCL在內，中原地產所編製的8項領先指數，其中5項是連跌兩周。不過，業界預料指數在整固後，今年餘下時間仍會平穩向上。

大公報記者 林志光

反映整體二手樓價走勢的CCL，本週報189.52點，按周跌約0.46%，而自前周錄得191.34點，刷新指數紀錄後，便連跌兩周，累跌近1%。

其他4項同樣連跌兩周的指數包括港島指數最新報196.13點，按周跌0.47%，連跌2周共0.94%；九龍指數報186點，按周跌0.98%，兩周更共累跌1.54%；中小型單位指數報190.28點，按周跌0.01%，兩周累跌0.49%；大型單位指數報185.47點，按周跌2.81%，兩周急瀉3.4%。

大單位指數兩周回吐3.4%

至於本周錄得升幅的3項指數，仍難挽狂瀾。其中新界西指數最新報178.56點，再創新高，按周彈升2.27%，較前周的前高位，再微升約0.43%；新界東指數雖連升兩周，最新報204.91點，但仍未能返回本月初206.28點的歷史高位；大型屋苑指數報192.77點，按周回升約0.13%。

另一方面，由差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，7月份報396.3點，與前年5月歷史高位396.9點，只差一步之距。該指數今年全面回升，7個月已累升約4.32%。至於各類單位的售價指數中，實用面積約431至753方呎的B類單位表現理想，5月份刷新紀錄後，再連升兩個月，7月份報383.3點，3個月內累升約1.94%。實用面積約753至1076方呎的C類中大型單位，7月份的指數已達前年的歷史高位，即同為351.8點。然而，實用面積逾1722方呎的超大型單位，指數雖在3月份突破歷史高位，但隨即連瀉4個月，累跌約3.14%，報317.7點。

專家：入市氣氛仍高漲

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，根據該行一份訪問調查顯示，49%的本港受訪者認為他們現居的住所樓價在未來12個月會上升1%至9%，亦有19%更認為樓價會升超過10%。換言之，共約68%受訪者認為本港住宅樓價在未來一年將會繼續上升。儘管在仍未通關的情況下，該行預期市場的購買氣氛持續高漲，更多準買家希望在樓價再次大幅上升前入市或上車。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，差估署私人住宅售價指數與中原城市領先指數CCL步伐相若，CCL於兩周前率先破頂，料差估署稍後公布的8月份指數應會創新高。

▶港島指數最新報196.13點，按周跌0.47%，連跌2周共0.94%。圖為港島藍籌屋苑海怡半島。



CCL八大指數本周表現

指數	收報	按周變化(%)
CCL	189.52	-0.46
大型屋苑	192.77	+0.13
中小型單位	190.28	-0.01
大型單位	185.47	-2.81
港島	196.13	-0.47
九龍	186.00	-0.98
新界東	204.91	+0.33
新界西	178.56	+2.27

大公報製表

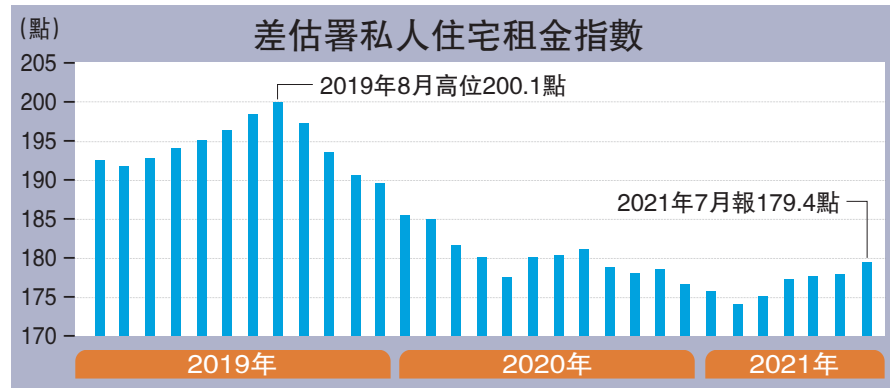
旺季支持 住宅租金指數5連升

【大公報訊】在傳統租務旺季支持下，差餉物業估價署的私人住宅租金指數已連升5個月，7月份最新報179.4點，惟5個月的累積升幅只有3%，且距離歷史高位仍有逾一成，表現遠遜於樓價指數。

租金指數過去5個月雖累積3%，但今年首7個月計，升幅卻只約1.6%，遠未及樓價指數今年首7個月逾4.3%的升幅。至於各類單位的租金指數中，以實用面積約753至1076方呎的C類中大型單位表現較好，今年累積上升3.72%，最新報158.9%，按月上升1.73%。其次是實用面積

431至753方呎的B類單位，首7個月也累升約1.74%，最新報181點，按月升約0.9%。表現較差的則是實用面積約1076至1722方呎的D類大型單位，首7個月只升約0.68%，最新報148.8點。

業界人士指，本港住宅租務的傳統旺季一般約5至8月間，一般都以家庭客為主。而且因過去十多年來，有不少內地生來港升讀大學，他們一般都會三數人合租一個單位，通常2至3房單位較受歡迎，所以，B及C類單位的租金指數表現較理想是可以理解。不過，由於現時疫情未過，本港經濟未全面復甦，各跨國企業外派來港工作的員工已減少，又或削減租金津貼等，故大型或超大型單位的租務表現會較差，令其租金走勢較呆滯。業界相信8月份租金指數仍有上升機會後，升勢便因進入淡季而開始掉頭回落。



揚海提價10%加推68伙

【大公報訊】挾黃竹坑站頂市價推盤的嘉里（00683）揚海，連日市場反應不俗，發展商即日加推68伙，折實平均呎價33889元，較首批30880元賣貴近10%，市傳連日累收約1400票，相對已推出的188伙超額逾6倍。

揚海昨日閃電加推2號價單共68伙，實用面積341至955方呎，定價1465.9萬至4542.3萬元，呎價約35050元至約47563元，折實1172.72萬元至3633.84萬元，折實呎價約28040至約38050元，折實平均呎價33889元，僅3日較首批賣貴近10%。主要今批單位全屬25樓以上高層，其中更有大單邊海景戶，同時又首推955方呎的大單位，撇除上述因素，今批屬原價加推。

另一方面，恒地（00012）啟德THE HENLEY III已首推81伙，折實平均呎價2.82萬元。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民先生表示，THE HENLEY III首天開放示範單位，共錄得152票登記數字（中介人佔16票），相對首批81伙超額近0.9倍。

新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay第1期，今日次輪推出312伙，300伙以價單形式發售，折實價472.36萬元起，折實呎價12913元起；其餘12伙招標出售。另信置（00083）大埔

白石角逸瓏灣8售出1伙，1座18樓C室795方呎，剛以1443.64萬元售出，呎價18159元，雙創同類型新高。

嘉熙單日連錄七捷訂

再有新盤驚爆連環捷訂。已屬現樓的嘉華（00173）大埔白石角嘉熙，昨單日連錄7宗捷訂大訂個案，一手成交紀錄冊資料顯示，全數於2018年6月售出，作價760.1萬至1468.4萬元，涉及總成交價7236.4萬元，買家清一色採用建築期二按付款計劃，料已支付樓價15%作為訂金，各單位

損失114萬至逾220萬元，共涉金額逾1085萬元。

此外，新世界（00017）大圍站柏傲莊III因拆樓風波再多兩個單位買家縮沙。據成交紀錄冊顯示，1A座43樓B室及1B座49樓D室，實用面積分別998及456方呎，同於6月以2779.8萬及1090.7萬元售出，呎價27853元及23919元，兩伙同於本月25日終止交易。項目自爆出重建事件至今，累計共錄17宗終止交易個案。買家將獲退還所有訂金；而促成相關交易的代理，照獲發放佣金。



▲揚海昨日參觀情況。

新盤搶客 二手睇樓跌逾3%

【大公報訊】綜合代理統計，新盤連珠炮發搶客，加上二手叫價連取兩路夾擊，二手睇樓量再跌，中原、美聯兩行按周同跌逾3%。

中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量約502宗組，較上周末520組再跌3.5%，已連續4星期錄得跌幅。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市交投氣氛正面，唯樓價於高位爭持，部分業主叫價過於進取，買家需要時間消化及考慮。同時一手市場接連有新盤推出，訂價貼市，亦提供高成數按揭，分薄不少二手客源，令周末睇樓量回落，預料下月一手向隅客開始回流二手市場，屆時交投或有起色。

據美聯物業分行統計，15個指標屋苑預約睇樓量錄得約491組，較上周末續跌約3.2%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，全港新盤蜂擁登場，其中港島黃竹坑站上蓋2期及啟德臨海項目日前先後公布首

張價單，均以貼市價推出，料市場反應熱烈，加上本周末天水圍大盤亦進行次輪開售，涉及逾300個單位，超額認購逾25倍，亦凍結市場上不少資金及購買力。

全城聚焦一手項目，隨着二手樓價破頂，買家追價亦轉趨審慎，普遍二手業主亦沒有大幅減價的誘因，令到二手交投及睇樓活動放緩。然而，市場資金充裕，預料資金持續追捧「磚頭」，待盤源重新累積後，二手成交表現將會向好。

另一方面，再有業主移民沽樓離場。中原地產副分區營業經理袁顯岸表示，黃埔花園5期4座低層C室，實用面積680方呎，3房套房間隔，望內園，最初開價1080萬元，上月減至1030萬元即獲洽購，因有意移民最終願減價至1000萬元沽貨，呎價14706元，低市價約5%。原業主2008年5月以395萬元買入，賬面獲利605萬元離場，單位13年升值逾1.5倍。

宏安8億奪黃大仙舊樓業權 可建230伙

【大公報訊】由宏安地產（01243）收購的黃大仙鳴鳳街26至48號舊樓，早前獲土地審裁處批出強拍令，並於昨日正式進行強制拍賣。該公司在無競爭對手下，以底價8.05億元，成功統一整項業權。

該舊樓的地盤面積約9530方呎，土地現規劃為住宅（甲類）用途，最高發展

地積比率為9倍，可重建為附商舖單位的住宅大廈，總可建樓面約85770方呎。

該公司行政總裁鄧灝康表示，此商住項目料提供約230伙住宅，基座附設商舖，總投資額約13億元。擬明年第四季預售樓花單位，項目則預計於2025年落成。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務

董事總經理陳超國表示，過去逾年半的疫情持續，影響業主出售舊樓的速度，估計今年全年強拍申請數目最多只約15宗，較2019年近40宗，大幅減少。而且，疫情亦影響強拍審理進度，雖不少案件已進入聆訊階段，但由現在至年底，或只能再批出數宗個案。

寇鴻萍胞弟沽柏麗園 12年賺1850萬

【大公報訊】土地註冊處顯示，前港姐季軍寇鴻萍胞弟寇鴻威（KAU HUNG WAI WILSON）持有的東半山布思道1號柏麗園單位，實用面積1492方呎，本月初以3968萬元易手，實呎26596元。

資料顯示，寇鴻威於2010年初以2118萬元購入，持貨近

12年，賬面獲利1850萬元，物業升值約87%。

另市場消息，筲箕灣東大街28至40A號地下2號舖，剛以2420萬元易手，建築面積約600方呎，呎價逾4萬元，現由食肆以月租逾5萬元租用。業主2014年8月以2470萬元買入，賬面蝕約50萬元。