

買家搶先吸納筍盤

CCL按周急回1.19%

分析：減息預期升溫 指數料可挑戰年初高位

走勢反覆

反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報137.19點，按周急回1.19%，跌幅是去年九月初以來、近11個月最大，其中港島二手指數單周挫逾3%，為近5個月最大跌幅。業界分析指，二手指數早前連升2周，部分用家憂遲買會貴，搶先吸納減價筍盤，令二手指數出現回落，由於樓市氣氛正面，料短期內CCL將上試年初高位。

大公報記者 林惠芳

本港自5月起拆息回落，樓價見底微升，CCL近10周七升三跌，較今年3月低位反彈1.7%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，由於部分買家見樓價觸底回升，遂加快入市決定，搶先吸納優質筍盤，低價二手成交拖累指數下跌，但仍連續3周企穩137點以上。

本周指數主要反映7月14日至7月20日時市況，即將軍澳日出康城GRAND SEASONS推售198伙、元朗朗日峰首輪價單銷售60伙，以及黃竹坑站港島南岸第5B期激晨II公布首張價單80伙當周，因港九新界多個全新盤登場，凍結部分購買力，個別急於套現的小業主擴大議價空間，吸引用家「執平貨」，導致二手指數回軟。

楊明儀指出，樓市氣氛正面，拆息持續低企，個別新盤更以高價推售，加上9月美國減息預期升溫等利好因素出現，估計短期CCL反覆上試年初139.25點高位，與現時相差2.06點或1.5%。

港島區指數跌逾3%最傷

綜觀八大指數，本周只有新界東獨升，該指數報153.23點，按周上調

周末預約睇樓量升4.7% 2個月高

【大公報訊】租金升勢持續，陸續有租客「轉租為買」，代理統計，十大屋苑本周未預約睇樓量升4.7%，創近2個月高位。

中原地產統計的十大屋苑於本周未錄得467組預約睇樓量，按周上升4.7%，連續3周企穩400組水平，創近2個月高位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受上周不穩定天氣影響，部分睇樓及買賣活動順延至本周進行，而且本周未未有大型新盤接力，部分購買力回流二手市場，帶動睇樓人流及市場氣氛回升。在「供平過租」的環境下，他預期「轉租為買」個案將持續增加，進一步刺激購買力釋放。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，早前錄得世紀黑雨，港島東

首置客迫價 430萬買牽晴間

【大公報訊】隨着二手劈價筍盤被市場消耗，個別業主伺機反價，粉嶺牽晴間一個2房單位，新近獲上車客追價5萬元購入，成交價430萬元。

利嘉閣地產聯席董事郭敏輝透露，上述成交是牽晴間1座高層A室，實用面積391方呎，屬2房間隔，望樓景，新買家為首置客，計劃購入物業作結婚用途，已於市場物色心儀單位近1年，鍾情放盤單位間隔方正，屋苑交通便利，於是洽購，業主原以425萬元放售單位，其後趁市況回暖反價，準買家認為該盤質素非常高，可遇不可求，不惜追價以430萬元承接，加幅約1.2%，實用呎價10997元。

另一邊廂，暑假租賃活動持續暢



粉嶺牽晴間有首置客追價入市。



屯門住宅地收8份標書 估值6.9億

【大公報訊】特區政府本財年度已過近半，才迎來首幅年度土地截標。位於屯門海珠路純住宅地皮昨日截標，政府共收到8份標書，反應較之前的3幅私人住宅地皮為好。業界估計是因近期股市向好及樓市趨穩等因素帶動，發展商重拾買地意欲。

昨日遞交標書的發展商包括信置（00083）、嘉華（00173）、會德豐地產、中海外（00688）及保利置業（00119）等，其中嘉華國際（香港地產）發展及租務總監尹紫薇認為地皮位置好，毗鄰已有巴士及輕鐵站等交通路線，未來還有屯馬綫屯門南延綫站點設在附近，交通便利；而目前樓市也已平穩發展。不過，今次個別超大型發展商如新地（00016）卻未有投標。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，近期恒指曾創近4年的高位；本港樓價已漸穩定，未來下行風險不大；政府又減少賣地，加上今次地皮規模較小，東南方主要是學校及公園用地，估計可令項目將來有約三分之一單位享有海景，遂吸引多家發展商參與競

投。他估計該地估值約6.6億至6.9億元不等。

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮今次投標反應較預期佳，相信是周邊已發展成熟，交通便利，及未來料建剛性需求較強勁的中小型住宅單位，投資風險不大，樓市漸好轉，亦提升發展商吸納土地儲備的意欲。預料今次流標風險不高。

料可建約530伙

該幅住宅的地盤面積約4.7萬方呎，為指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，初步估計可建約530個單位。中標發展商須為特區政府在地面興建一個提供多條巴士及小巴線的公共交通總站，以重置現有的巴士站，所涉樓面豁免計入地契可建樓面之內。另為增加地皮的吸引力，政府抹去原擬在項目內需為政府興建的社福設施。不過有業內人士擔心，因地皮貼鄰豐景園輕鐵站，將來打樁起樓時，或有機會導致車站出現沉降而須暫時停工及進行加固工程，這或會增加發展成本及延長發展期。

屯門住宅地資料	
地點	屯門海珠路
地段	屯門市地段569號
用途	住宅（甲類）
地盤面積（方呎）	47017
地積比率（倍）	6
可建樓面（方呎）	282103
入標者	會德豐地產、嘉華、信置、中海外、保利置業等共8家



▲屯門海珠路純住宅地皮昨日截標，共收到8份標書。

大手客斥2200萬購Queen's Cube四伙

【大公報訊】本月一手成交氣氛不俗，綜合一手成交紀錄冊及市場消息指，本月首8日一手衝破400宗達逾450宗。其中南豐昨日拆售的灣仔單幢新盤Queen's Cube，市場消息指，即日售出39伙，撙起昨日一手大市，有大手客斥2200萬元掃入4伙。

本月首8日一手成交共錄逾450宗，較7月同期破500宗略減10%，成交量確實稍跌，惟買賣意欲不減。期內最暢銷新盤為信置（00083）牽頭的日出康城凱柏峰至III系列，短短8日售約135伙，售出伙數冠絕一手，現樓重推後半月共售422伙，套現逾27億元。全盤累售1267伙，總銷售金額將破100億元。

期內售出伙數僅次於凱柏峰系列的新盤，為南豐持有轉租多年的Queen's Cube。該盤於昨日拆售，入場呎價1.75萬元，據市場消息指，全日共售39伙，佔全盤96伙的41%。中原地產灣仔資深區域營業董事鄭莉莉表

示，該行一組客戶斥資逾2200萬元購入4伙作長線收租，包括3伙開放式戶及1伙一房戶，預料呎租約70元，租金回報達4厘。

該盤原由南豐夥市建局合作發展的重建項目，南豐於2007年投得發展權，並於2010年首度推售30伙，建築面積呎價15730元，其中一伙高層451方呎的單位，呎價更高見2.76萬元，開價高於市場預期而滯銷，即日僅售



【大公報訊】中國海外（00688）夥會地、恒地（00012）及嘉華（00173）合資的啟德維港·灣畔，昨日（8日）經招標售出6伙第1A期大宅，套現逾1.68億，呎價高見37291元。該6伙全第1A期迎海門的3房1套加工作間連洗手間間隔，單位均享有維港兩岸景致，成交價由2621.8萬至3054.1萬元，呎價32051至37291元，其中成交價及呎價最高單位為第1A座

31樓A，實用面積819方呎。

月內兩個先後公布售價的大型項目大埔上然第3期、中國海外牽頭發展的啟德維港·灣畔第1B期臨海門，分別於剛過去周二及最快下周開賣，本周末僅得一個細型項目撈埋，未至於出現新盤真空期。根據一手住宅物業銷售網顯示，今明兩日假期只得8個新盤有全新銷售安排，共涉及48伙，推出伙數最多為堅尼地道33號，首批價單30伙落實

9伙，其後銷情毫無寸進。南豐於是向市建局買斷餘下87個貨尾，作價逾7億元，並同時終止項目銷售，改為招租。事隔15年，可能基於項目租值已徹底反映價值，索性拆售套回資金再謀投資。

順帶一提，根據一手新例，若已落成的住宅項目出租3年或以上，便可獲得豁免一手銷售條例，即意味3年租賃期期滿後，項目便符合《一手住宅物業銷售條例》內的豁免條款，開賣前毋須公布樓書及價單，可以簡化開賣程序。Queen's Cube已轉租超過3年以上，故獲得豁免。

另外，建灝地產赤柱ONE STANLEY23號洋房，昨以逾1.39億元售出，實用面積3312方呎，連1115方呎前後花園、737方呎天台，呎價42267元。買家採用輕鬆360天先住後付方案。項目累售25伙，總成交金額近21億元。

◀市傳Queen's Cube拆售共售39伙。

維港·灣畔標售6伙 套1.68億

明天（10日）首輪發售，該批單位折實平均呎價2.92萬元，是港島區今年首批最貴新盤。

其餘應市新盤尚有恒地啟德THE HENLEY II，今日推售10伙，數量僅次於堅尼地道項目；其餘包括新地（00016）何文田天鑄第2期、九建（00034）西營盤半山名滙、沙田畢架·金峰及宏安（01243）薄扶林MOUNT POKFULAM等。