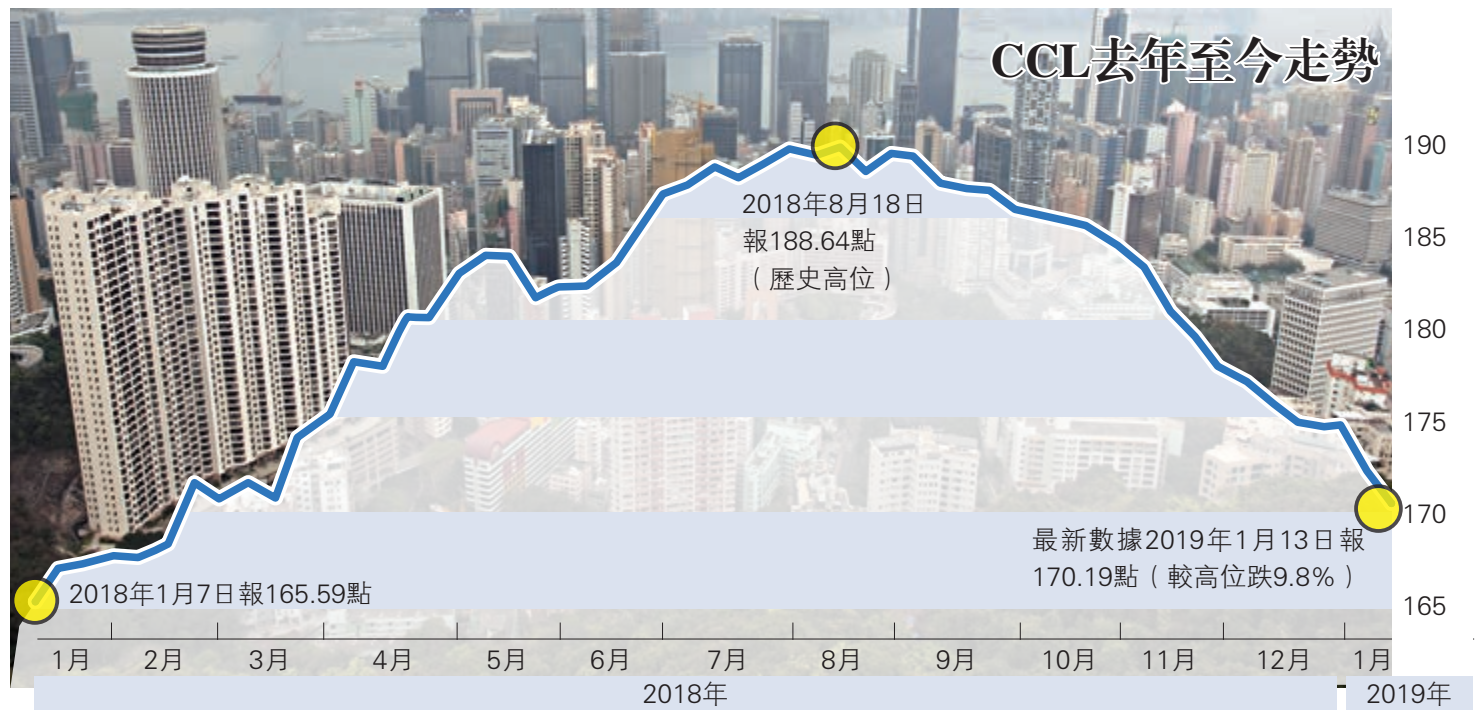
大公報
責任編輯：邱家華　美術編輯：劉國光
2019年1月19日　星期六

CCL高位插水10% 新界東創近一年低

代理料樓價調整未完 寄望下季可企穩

二手樓價尋底，樓價指數按周再跌1.01%，比去年八月高位回落近10%。新界東領跌大市，指數失守180點，比高位插水14%。業界預測，樓價調整未完，上半年尚有6%下調空間，較去年高位調整約15%。樓市走下坡，銀主劈價套現，荃灣麗城花園有三房套銀主盤減至780萬元沽出，比同類貨兩周前造價急回100萬元。

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170.19點，按周跌1.01%，較去年八月份高位回落9.8%。多個藍籌屋苑降價，導致大型屋苑指數按周再跌1.21%，最新報170.99點；中小型單位指數亦按周回落1.14%至169.73點，反映新界上車屋苑反覆尋底。換樓市場調整未完，大型單位指數連跌六周，最新報172.51點，按周跌0.34%，六周累跌2.84%。

樓價指數按周跌近1.5%

值得留意，上述四大整體指數今周跌幅同樣收窄，CCL、大型屋苑、中小型單位及大型單位指數，上周分別跌1.47%、1.65%、1.45%及1.58%。

分區方面，新界二手樓價繼續領跌大市，新界東指數上周反彈1.54%後，本周升轉跌，急挫2.2%，失守180點，較去年八月高位插水13.9%，重返去年二月水平，成份屋苑沙田河畔花園按月跌幅達9.96%，呎價報16957元。同時，新界西指數跌幅亦擴大，上周跌0.95%，今周急跌1.7%，比去年高位回落12.2%，重返去年三月價位。

反觀，港九市區樓價跌幅收窄，港島指數上周跌3.36%，今周跌0.12%，比去年七月高位回落11%；九龍指數上周跌2.3%，今周跌1.23%，較去年九月高位累跌11.7%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，四區樓價指數走勢反覆，跌幅一周大、一周小，有機會是尋底先兆，估計未來CCL走勢反覆，展望首季成功止跌。

本周指數主要反映去年12月24日至12月30日市況，其間聖誕節日氣氛濃厚。黃良昇指出，踏入2019年，樓市氣氛明顯好轉，成交量上升，反映有市民搶先入市，展望新春後樓價尋底成功，第二季樓價可企穩，上半年CCL目標爲160點，比去年八月高位約188點調整約15%。

麗城三房半月跌一球

新界二手樓價下試心理關口。中原地產分行經理黃志輝表示，荃灣麗城花園三期二座高層D室，實用728方呎，採三房套間隔，主人房享海景，銀主兩度降價共100萬元，以780萬元沽出，呎價10714元。翻查紀錄，屋苑三期高層H室，面積相同海景較開揚，月初以880萬元賣出，撇開景觀因素，同類貨半個月賣平100萬或11.4%，與去年八月同類高位比較更平近23%。

美聯物業營業經理林志堅指出，將軍澳清水灣半島八座高層G室，實用481方呎，減至618萬元賣出，爲去年至今造價新低，呎價12848元。美聯物業助理區域經理周志強表示，上水奕翠園七座低層A室，實用1022方呎，以980萬元連車位賣出，呎價9589元，比同類單位去年造價回落10%。

啓德住宅地資料

地點	啟德4C區3號地盤
地段	新九龍內地段6551號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	逾11.79萬方呎
地積比率	5.5倍
可建樓面	逾64.86萬方呎
入標者	長實，新地，嘉里，嘉華夥信置，會德豐地產財團（夥新世界、恒地、中海外、華懋及帝國）等共6家

啓德跑道維港景觀地僅六標書

【大公報訊】記者林志光報道：啓德區本財政年度第五幅招標商住地，於昨日截標，地政總署雖只收六份標書，但卻涉及最少12家重量級發展商，其中一個財團組合更已佔半數。市場估計應逾百億元。

該幅啓德機場跑道前臨維港西南海景的4C區3號商住地，其視野廣及由北角至灣仔甚或金鐘一帶，是少有維港地皮，市場一般已認定其價值必逾百億元，即每呎樓面地價估值約1.55萬元以上，亦是各重量級發展商必爭之地，然具此實力者的數目卻不會多，因此，此地的入標量也應寥寥可數。

誠然，昨日敢單挑入標的如長實（01113）及新地（00016）等，俱是本港頂級發展商，而即使同屬實力雄厚的恒地（00012）、會德豐地產、新世界（00017）、信置（00083）及嘉華國際（00173）等，由於早前已各以財團組合入標其他前啓德跑道地皮，今次仍舊以原班人馬之餘，其中會地、新世界、恒地及帝國集團所組的財團，更加入華懋及中海外（00688）兩新成員，令該財團壯大至六大發展商的千億超級組合。嘉華及信置則繼續攜手並進，嘉華發展及租務總監尹紫薇稱，今次出價，已考慮到地皮的臨海優勢及市況。

◀尹紫薇稱，今次出價，已考慮到地皮的臨海優勢及市況　大公報記者林志光攝

大嶼山低密度地下周招標

另地政總署昨日公布，會安排大嶼山南分區警署旁的一幅面積約22.17萬方呎低密度住宅地皮，於下周五正式招標出售，下月22日截標。該地的最少及最大可建樓面各約5.32萬至8.87萬方呎，市場估計價值約10至14億元。

此外，早前持有逾八成業權的山頂山頂道81至95號史超域台十間的近20位業主，聯合向土地審裁處提出強拍申請，遭餘下四名業主反對，不過，其中反對的資深大律師赫健士以及另外一名業主，已與申請者和解，不反對申請，另會計師公會前會長周光暉及另一業主，則繼續反對。

逸瓏灣8加推60伙較首批貴2.8%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤大戰越鬥越激，四盤鬥加推搶客。信置（00083）大埔白石角逸瓏灣8原價加推60伙，折實入場635.44萬元，折實平均呎價13655元，與首批13228元賣貴2.8%，項目累推168伙，今日公布銷售安排。另外龍床盤菁雋滯銷，發展擬於春節後加優惠變相減價重售。

信置營業部聯席董事田兆源指出，逸瓏灣8反應理想，即日加推2號價單涉及60伙，定價由3C座1樓D室的764萬元至3A座9樓A室1352.2萬元，呎價由3C座12樓E室16147元至3A座7樓C室18527元，市值6.06億元。維持最高20.5%折扣額，折實價635.44萬至1138.51萬元，折實呎價12837至14728元，折實平均呎價13655元，撇除景觀及樓層因素，是次屬原價加推，較同區新盤仍有兩成半折讓。

項目累積推出168伙，市值約16億元，可望今日（19日）上載銷售安排，下周開售，詳情有待公布。田續指出，該盤至昨晚九時累收逾350票，以168伙計，超額逾倍，用家佔八成，不乏分支家庭。

近期股價暴瀉的內房佳源國際（02768）夥陞域集團發展的龍床盤菁雋，去年12月首批呎價1.69萬元以貴絕屯門開賣反應慘淡，開售首日僅沽兩伙，平了新例後首日銷情最差新盤紀錄，銷情呆滯至今。陞域集團主席鄧耀昇坦言，若去年推盤貼市開賣，銷情或較佳，現正計劃春節後加優惠重推，意味或變相減價。

另與佳源合作的屯門活化工廈滙賢一號，部署農曆年後再重售，項目累售約73伙，套現逾四億元；另葵涌成功中心正進行活化工程，可望年內取得入伙紙，籌備年中推售。

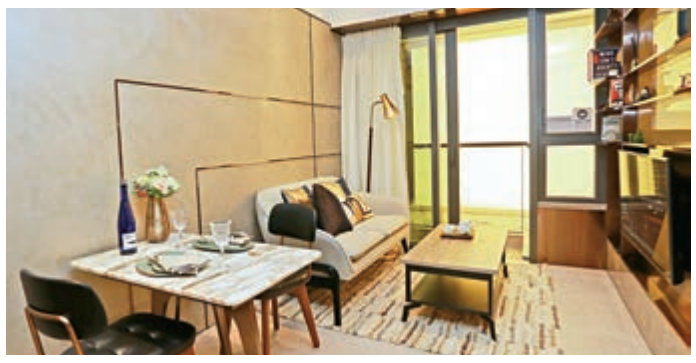
位處九龍城名校網 虎爸虎媽趨之若鶩

Downtown 38坐擁沙中線優勢

新地（00016）夥市建局的馬頭角Downtown 38，為集團今年頭炮，項目位處發展成熟的馬頭角核心地段，坐擁沙中線優勢，樓盤位處黃金九龍城校網，小學同屬黃金34校網，名校林立，使一眾虎爸虎媽趨之若鶩。發展商早前向傳媒開放示範單位，其中一房裝修以簡約風格主題，再糅合新英倫的精品酒店設計風格，有生活感。

靚盤逐區巡

大公報記者　梁穎賢



▶客廳設計簡約

Downtown 38總數228伙，戶型由一至三房，主打一及兩房，共佔全盤的93%，一房佔156伙，兩房佔57伙，其餘爲連平台及頂層特色戶，戶戶採用開放式廚房設計。發展商分別打造一房及兩房兩個戶型的示範單位，其中一房有裝修，以18樓D室爲藍本，實用面積304方呎，單位採用簡約優雅主題布置，糅合新英倫的精品酒店設計風格。

客飯廳連接露台引自然光

設計師採用大地色系爲主調，客飯廳的油漆牆身以簡約香檳金色幼條鋼枝點綴，構成時尚幾何線條圖案，配置北歐大理石長圓形餐桌及黑色座椅；客廳布置簡約，一張淺灰色布藝沙發加玫瑰金屬框配上夾絲玻璃屏風櫃，半通透的視野，若隱若現。客飯廳連接露台，露台採用落地玻璃趟門設計，引入自然光線，配合開放式廚房，可爲住戶提供明亮溫馨的家居。

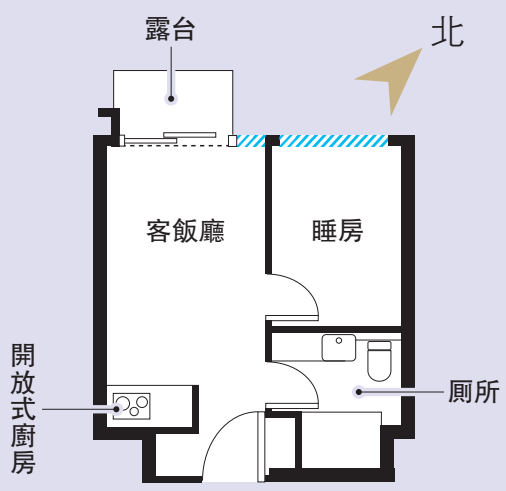
睡房運用中性色調打造沉穩而內斂的空間感，採用無窗台設計，間隔實用。床頭設有隱藏式書桌，層架的設計讓住戶方便收納用品，配以墨綠色絨毛椅子，可用作工作空間。書桌一旁備有香檳金色的開放式衣櫃，切合收納需要。

至於兩房則以18樓A室作藍本，以無改動的交樓標準式展示，實用面積414方呎，長方形客飯廳連接23方呎露台，樓層與樓層之間的高度爲3.15米。

客飯廳長方形易擺傢具

單位設有玄關位置，大門右側貼心打造多組入牆式置物櫃，內設層架，可擺放鞋履、雨傘、掃帚等各種生活用品。客飯廳（連開放式廚房）呈長方形設計，長3.05米，寬2.55米，易於擺放各式傢具。開放式廚房設有廚櫃及層架，設備齊全，一系列德國品牌西門子的家電。

Downtown 38　18樓D室平面圖　實用面積304方呎



▲睡房

▲半透明特色間隔牆

▶浴室

▶開放式廚房前擺放特色餐桌

Downtown 38小檔案

地址：北帝街38號	座數：1座
單位伙數：228伙	戶型：1-3房
實用面積：280-561方呎	
首張價單位：50伙	
定價：544.5萬-794.6萬元（折實495.49萬-723.08萬元）	
呎價：17621元-19543元（折實16035元-17784元）	
平均呎價：18998元（折實17288元）	
銷售安排：今日賣155伙	
預計關鍵日期：2020年3月底	
示範單位地址：觀塘APM	

優勢及配套

配套
- 會所約1800方呎，設計包括泳池及綠化空間等

景觀
- 以市區樓景為主

交通
- 鄰近日後落成的沙中線馬頭圍站，附近有多條來往各區的巴士路線，距離九龍城碼頭約10分鐘路程

消費
- 項目基座設有商場，附近不乏特色食肆及小店，基本生活日常俱備

校網
- 小學34校網（協恩中學附屬小學、馬頭涌官立小學及九龍婦女福利會李炳紀念學校等）
- 中學九龍校網（拔萃男書院、協恩中學及陳瑞祺（喇沙）書院等）