

樓價指數首破190點 半年勁升9%

業界指二手交投疏落 樓價只屬乾升 料趨回落

受到中美貿易摩擦及修例風波影響，樓市交投淡靜，樓價進入大上大落格局，二手樓價指數按周升1.41%，首次衝破190點兼創新高，上半年累漲9.16%。業界分析指出，由於市場成交疏落，令指數波幅擴大，樓價只屬乾升，不排除破頂後隨即回落。

大公報記者 林惠芳

由業界編製、反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報190.48點創新高，按周升1.41%，為今年來第二度破頂，較去年高位升凸0.98%。本周指數主要反映6月10日至6月16日時市況，當時發生修例風波，二手交投急凍，利嘉閣地產統計的全港50屋苑當周只錄49宗成交，屬25周新低。而上半年計，CCL累升約9.16%，升幅較去年同期的12.91%放緩。

新界西距歷史高位僅1.36%

樓價乾升，本周8大樓價指數中，當大有4項同時創新高，除CCL外，包括中小型單位指數、大型單位指數及港島區指數，按周升幅介乎1.1%至5.69%。以港島區指數升幅最勁，本周急漲5.69%，報199.24點，為該指數2018年8月底迄今、即近10個月來最大單周升幅。而指數中個別成分屋苑呎價升勢明顯，包括小西灣藍灣半島調整呎價（反映整個屋苑呎價走勢）最新報19505元，按月升8.11%，惟屋苑於6月份僅錄4宗買賣成交。

個別上車客無懼連串利淡因素，繼續

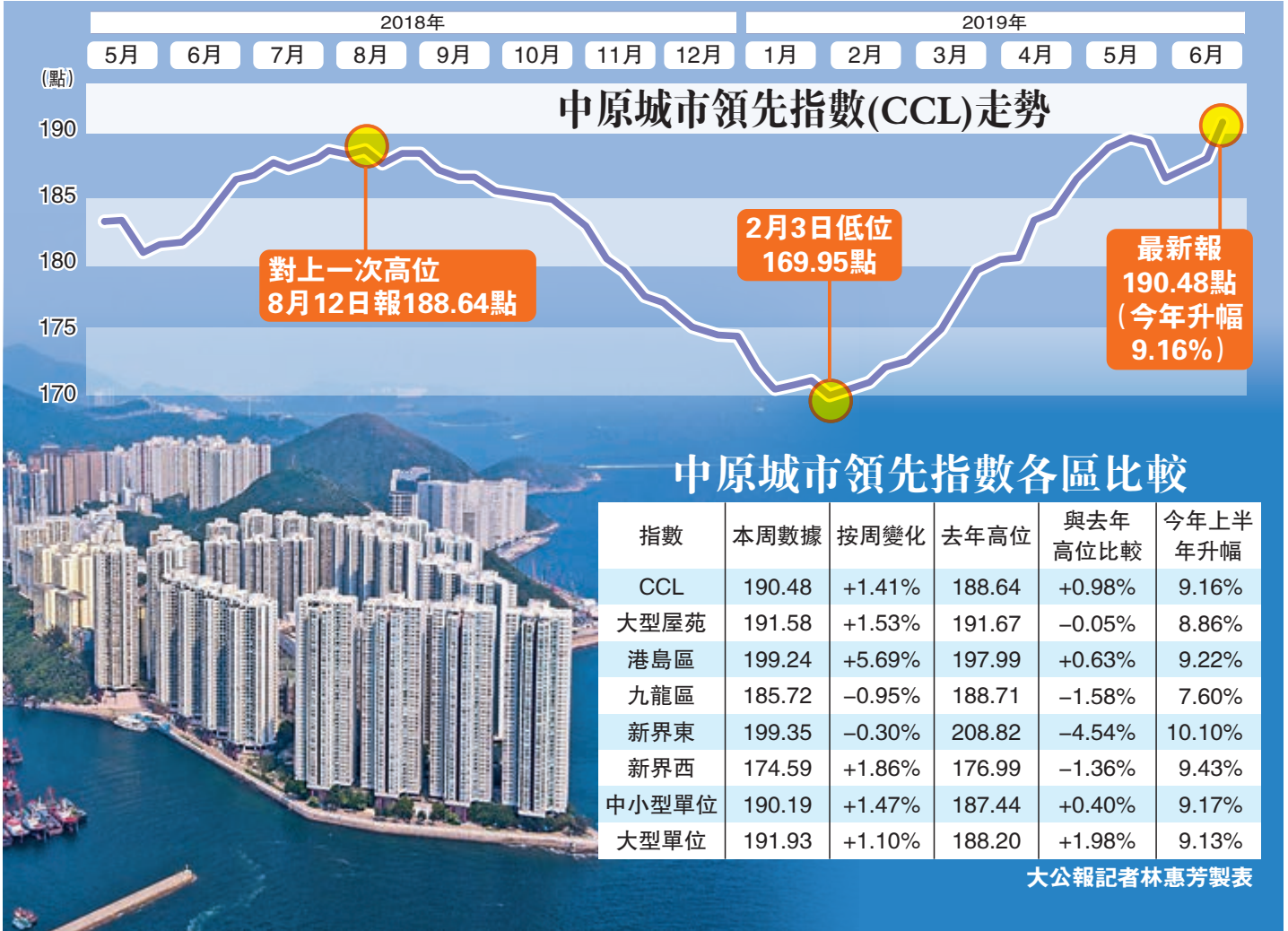
高追，推動新界西樓價指數連升4周共漲2.3%，上半年累升9.43%，只差1.36%便重返去年歷史高位。至於新界東指數最新報199.35點，按周跌0.3%，連跌2周共0.82%，比去年高位低4.54%。

未來數周走勢會大上大落

九龍區方面，受到啟德商業地皮被撻訂消息拖累，區內氣氛轉淡，該指數最新報185.72點，按周跌0.95%，為8大指數中跌幅最勁，上半年升幅收窄至7.6%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中美貿易戰摩擦5月份升級後，二手交投萎縮，加上6月份發生修例風波，令二手樓買賣進一步減少，當有個別買家高追、或個別業主平價沽樓，便會令指數波動擴大，情況未能反映整體升跌走勢。

業內人士指出，二手買賣疏落，成交量未能支持樓價續升，預料樓價指數只屬「乾升」，今次破頂後會隨即回落，未來數周仍會大上大落，最快要待8月份才趨穩定，並開始反映整體樓市的上落格局。



禮頓山相連戶1.3億易手 16年漲價3倍

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價處於歷史高位，名人趁機沽貨，由前藝人傅明憲前夫海域集團創辦人葉劍波兒子葉域等人持有的跑馬地禮頓山相連戶，以約1.3億元賣出，賣方16年勁賺3.1倍。

市場消息指出，前藝人傅明憲前夫海域集團創辦人葉劍波的兒子葉域等人持有的禮頓山7座高層相連戶，實用面積2922方呎，剛以約1.3億元售出，實用呎價44490元。據透露，新買家為資深投資者尹柏權或相關人士，而單位現由一間公司持有，公司董事包括葉域及其母陳少欣，按其



▲禮頓山相連戶以約1.3億元易手

2003年買入價3128萬元計，帳面勁賺9872萬元，賺幅達3.15倍。

另消息指出，東半山玫瑰新邨A座中層2室，實用面積2471方呎，以7250萬元易手，實用呎價29340元，原業主於2008年以3600萬元購入，帳面獲利3650萬元，賺幅超過1倍。

中原地產高級分區聯席董事伍國俊表示，九龍塘畢架山一號11座低層A室，實用面積1104方呎，採三房套間隔，另設工人套房，連車位以3570萬元成交，實用呎價32337元。據悉，原業主於2003年四月以735萬元連車位購入，持貨逾16年，帳面獲利2835萬元，單位升值逾3.8倍。

菁雋大劈價奏效 百人長龍睹「真身」



▲菁雋劈價後，現樓示範單位迫爆

【大公報訊】記者梁穎賢報道：「龍床盤」屯門菁雋大劈價鹹魚翻生！項目劈價後昨日開放現樓示範單位即告迫爆，數以百計人龍向外蔓延，項目今日正式收票，代理預期反應勢火爆；另中海外（00688）大埔天鑽昨日收票，市傳單日收約160票，尚未足額。

天鑽加推180伙傳收逾百票

內房住源國際（02768）夥「舖王」鄧成波家族持有的菁雋，前日果斷劈價突圍成功，並挾入場費低至174萬元大收宣傳之效，現樓示範單位大排長龍，一洗去年底首日開賣的拍烏蠅頹風。大批經紀帶同客戶一睹128方呎納米戶真身，全日人龍幾乎無斷過，由現樓一直向外蔓延，人潮迫爆樓盤一帶。不過昨日純參觀示範單位，今日才正式收票，市場估計反應勢熾熱。

另邊廂，大埔天鑽以折實平均呎價

14886元加推180伙，據市場消息指出，全日約160票，仍未足額。另示範單位持續有參觀人次。

此外，新地（00016）將軍澳天晉剛透過招標售出第3座48樓D室，作價3948萬元，實用面積1410方呎，連323方呎平台及437方呎天台，呎價2.8萬元。支付條款顯示，買家採用150日付款法，亦享車位認購權。

富豪·山峯特色戶售4961萬

百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪·山峯，剛透過招標沽出第8座地下B特色戶，4房雙套間隔，實用面積1575方呎，附設775方呎花園，連1個車位成交價4961.25萬元，呎價3.15萬元。百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，項目只有4伙該類特色戶，至今已售其3。項目迄今累沽8伙，套現近6.5億元。

海怡半島3房低市價3成售

【大公報訊】記者林惠芳報道：全球製造業活動減弱，市場憂慮經濟放緩，利淡二手樓價，企業也劈價沽樓止賺。由騰邦控股（06880）持有的鴨脷洲海怡半島高層3房戶，以1080萬元賣出，呎價僅14536元，比估值平超過三成。

騰邦控股公告稱，簽訂臨約出售海怡半島四期25座高層G室，作價1080萬元，按單位實用面積743方呎計，實用呎價14536元。該公司委託的獨立合資格專業估值公司評估海怡半島單位截至上月19日市值約1200萬元，惟根據四間銀行網上估價，單位價值介乎1595萬至1640萬元，成交價比估價平最少515萬元或32%。翻查紀錄，與成交單位同座低層G室，今年3月造價約1229萬元，今次高層造價比低層平。

騰邦同時公布，以1062萬元出售西環香港商業中心一個物業。該公司就出售物業公告指，鑒於中美局勢導致全球經濟形

勢惡化，香港房地產市場是否能持續繁榮尚不確定。同時公司有可換股債券技術上已觸發違約事件，認為是變現資產的恰當時機，以減輕流動資金壓力，出售所得淨額會用於可換股債券的贖回及利息支付。

半新盤陸續出現損手個案。利嘉閣地產分區經理李德臻透露，跑馬地壹豐高層A室，實用面積884方呎，剛以3000萬元易手，實用呎價33937元。原業主於2016年11月以2655萬元入市，當年以公司名義買樓，須額外繳付樓價30%辣稅，涉稅796.5萬元，今次以公司股權轉讓方式沽樓，帳面雖賺345萬元，但扣除辣稅及地產代理佣金，預料實蝕逾480萬元。此外，東涌昇薈5座中層A室，實用面積1221方呎，今年6月中旬獲內地客以1520萬元承接，呎價12449元，但最終撻訂，預料被業主沒收約3%訂金，涉資約45.6萬元。區內代理透露，該撻訂單位剛以原價1520萬元重售。

蕉坑項目大增至2250伙收反對信

【大公報訊】恒地（00012）早前就大埔蕉坑項目提出的修訂方案，由原先795伙擬大增至2250伙公私營房屋，諮詢期內暫收到47份申述，近9成意見反對。

大埔蕉坑項目早於3年前已獲批准建795伙住宅，恒地月前向當局申放寬密度作公私營模式發展，擬建單位數目大增至2250伙公私營房屋，惟收到大量反對聲音。鄰近白石角新盤業主、區議員提出意見指，新方案規模龐大，憂加劇該區交通負荷，而且周邊缺少足夠社區配套支持，加上項目公私營的單位伙數傾斜於私樓，私樓佔6成約1338伙，而公營房屋只佔4成約912伙，

有意見指難免令人質疑有利益輸送。

恒地提出的修訂方案，擬建9幢分層大樓，樓高11至17層，總樓面約141.2萬平方呎，其中3幢用作公營房屋，提供912伙，另設6幢私人住宅，涉約1338伙。

此外，興勝創建（00896）旗下葵涌打磚坪街中央工業大廈，早前申請放寬密度活化，重建成29層高工貿大廈，城規會經審議批准申請。上址地盤佔地約2.43萬方呎，上蓋物業樓高8層，落成約49年，發展商早前申請將地皮的地積比率由9.5倍，放寬兩成密度至11.4倍發展，重建成1幢29層高新式工廈，涉及樓面約28萬方呎。

朗濤料月內登場 鴨脷洲前地王申預售

【大公報訊】記者梁穎賢報道：地政總署公布，6月共3個住宅獲批預售，涉及1502伙，包括鷹君（00041）重返住宅市場之作的太埔白石角朗濤，預料月內推售；另合景泰富（01813）夥龍光地產（03380）兩年前以近169億元投得的鴨脷洲利南道66號前地王，提供289伙，上月向當局申請預售。

3住宅接售樓紙涉及1502伙

地政總署公布，6月份共3個住宅項目獲批預售樓花同意書，涉及1502伙。當中最矚目為已多年未有在港推售住宅的鷹君，旗下朗濤723伙終獲批售樓紙，市場人士指出，該盤設於旺角朗豪坊的示範單位接近完成，預料最快可月內登場，加入近日火

熱的新界大戰。而另外兩個於上月獲批預售樓的項目，分別是已開賣的新世界（00017）元朗臻頤及永泰（00369）屯門掃管笏OMA OMA，各提供313伙及466伙。

上月只有1個新增申請預售，為龍光地產夥合景泰富的鴨脷洲利南道66號前地王，提供289伙，發展商於2017年2月以逾168.5億元投得上址，創當時官地新高紀錄，每方呎樓面地價22117元，雙方各持一半權益。發展商曾表示，項目主打大單位，8成為4房戶。另建沿旗下沙田九肚麗坪路38號項目，命名為駿嶺薈，提供104伙。截至6月底，待批預售樓花同意書項目共26個，涉及10820伙，較5月少約10.1%。綜合上半年，該署批出14份預售樓花同意書，涉及6502伙單位，較去年同期12份及6392伙

略有微升。

上月僅289伙申預售挫8成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，6月份只289個單位申請預售，較5月份1419伙劇挫近8成，創3個月新低，若以半年計，上半年新申請單位涉7245伙，比去年同期6393伙仍多逾13%。新申請預售樓花同意書數目按年增加，推斷發展商想掌握推盤主導權，以做到未雨綢繆，更彈性推盤，靈活應對市場需求。

期內批預售單位涉1502伙，較5月504伙升近2倍，遠超同期申請預售伙數，令累積待批樓花單位按月回落約10%至10820伙，為近3個月新低，惟累積待批樓花單位仍穩企萬伙。



▲鴨脷洲利南道地王申預售。圖為該地盤原貌

私樓落成量連兩月逾千伙

【大公報訊】差餉物業估價署資料顯示，5月份私樓落成量1347伙，較4月1545伙雖跌12.8%，但已是連續2個月高於千伙水平。而首5個月累積落成量共3863伙，佔政府全年預測20415伙的18.9%，進度有所落後，惟隨着多個大型項目於下半年入伙，料最終有機達標。期內落成量以新界區佔2438伙最多，比率約63.1%，另九龍區及港島區，各佔955伙及470伙。

英皇國際（00163）去年已申請強拍以統一業權的西半山般咸道28至30號崇華大廈，新近再增持業權。土地註冊處資料顯示，該廈上月中錄得3宗成交，分別為11樓D室、5樓B室及13樓B室連天台，成交價由3400萬至4600萬元，涉及總金額1.15億元，呎價介乎5.55萬至6.77萬元，較去年初遞交強拍文件的估值高0.8倍至2倍。英皇已持有該廈近95%業權，僅餘3伙單位有待收購。