

二手指數升破180點 創今年新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情緩和，加上各國積極放水救市，利好資產價格。本港二手樓價指數升穿180點，創今年新高，較去年底漲1.47%，若與3月份疫情肆虐期間比較，更谷底反彈3.86%。中原指出，CCL以190點為目標，現時只差約5%。

八大指數六項收復失地

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報180.74點，創去年11月

下旬後新高，若與去年底178.13點比較，今年累升1.47%。本周指數主要反映5月18日至5月24日時市況，當時新界西有2個新盤同期開售，並取得理想銷情，利好二手氣氛，多個屋苑錄追價成交。

本周四大整體指數齊升，CCL按周升1.18%，大型屋苑升1.37%兼創40周新高，中小型及大型單位分別按周升1.25%及0.76%。

八大指數中，有六項已經收復失地，較去年12月底累升1.33%至6.16%（見

附表）。九龍區指數表現突出，最新報182.73點，創去年8月後新高，按周升1.63%，升幅為10周最大。受升勢擴大刺激，九龍指數上半年累升6.16%，較3月份低位反彈6.64%，兩項升幅均跑贏八大指數。港島區及大型單位指數升勢相對落後，雖較今年3月低位分別反彈5.07%及1.15%，惟較去年底仍錄0.19%及0.95%的跌幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計，未來樓價走勢仍然反覆，但向上趨

勢不變，CCL繼續以190點為目標，現時相差約5%。

下半年新盤銷售料1.1萬

另邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明估計，在剛需強、息口低、資金多及供應少等條件下，下半年新盤銷售量可達1.1萬伙，較今年上半年預期約7000伙，急增約57%；二手同步受惠，逾600萬至1000萬元物業受惠放寬按揭保險成數，故維持全年樓價升5%的預測。

中原CCL八大指數走勢

指數	與今年 低位比較	與去年 12月底比較
CCL	+3.86%	+1.47%
大型屋苑	+4.75%	+2.63%
中小型單位	+4.45%	+1.9%
大型單位	+1.15%	-0.95%
港島	+5.07%	-0.19%
九龍	+6.64%	+6.16%
新界東	+4.30%	+2.04%
新界西	+6.12%	+1.33%

大公報記者林惠芳製表

康城新盤墟區 收千票超購2.5倍

趙國雄：最快下周賣 勢加價加推

一手市場持續打得火熱，新盤示範單位又現打蛇餅人龍。長實(01113)將軍澳日出康城SEA TO SKY高開號召力依然強勁，示範單位未開門已因等候參觀者眾多而打蛇餅，高峰期預料過千人，市傳單日勁收近千票，超額認購2.5倍，發展商聲言會盡快加推，加推必會加價。一對年逾70歲由東涌映灣園捧場至今的「鐵粉」姊妹花，繼續勢相隨，昨日到場入票擬各自以1300萬買入3房戶。

反應熱烈

大公報記者 梁穎賢

SEA TO SKY前日公布首張價單，首批批賣均價逾1.58萬元貴絕康城，惟市場完全無視依然爭崩頭，設於紅磡置富都會的售樓處被代理及準客戶迫爆，示範單位下午二時才正式開放，大批心急買家一早到場霸頭位，未開門已有逾百人龍，盛況如上月開賣的長沙灣新盤。開門不足1小時，排隊人龍圍繞示範單位所在樓層，即商場最頂層打蛇餅，人龍斷開幾截分批排，昨日是平日也熱鬧如此，今明兩日份屬假期，肯定更加墟區。

市傳售樓處現場仍有大批登記人士等待辦理登記手續，估計今晚埋單近千入票，相對首批285伙，超額2.5倍。

下半年將推九肚項目

雖則限聚令昨日放寬，但是長實防疫態度無鬆懈，記者現場直擊，發展商派出職員在排隊區，替代理及睇樓客填健康申報表。

長實執行董事趙國雄表示，項目參觀情況踴躍，一如宣傳口號「實得價得咗」，集團對首日反應感滿意，積極考慮加推，經與合作夥伴商量後，盡快落實加推決定，揚言會有加價空間，最快下周首輪開售。繼SEA TO SKY後，下

半年將推沙田九肚項目。

展望下半年樓價發展，趙國雄重申，大部分負面因素已消除，坊間已漸見曙光，不少問題已得到解決，下半年樓市一定好，預料期內樓價會升5%。另有言論指長實近年投地態度保守，趙國雄直言過去多年因負面因素較多，所以出價相對保守，後市估計趨好之下，集團未來積極投地，出價較進取。

七旬姊妹花各預千萬入市

長實地產董事郭子威表示，今早八時開放登記的網上預約睇樓服務，僅開始5分鐘已爆額，昨日名額為300個，考慮會逐日遞增名額，有信心285伙會極速足額，甚至超額。

他又稱，不少參觀及入票人士均對海景3房戶有興趣，有意加推更多3房單位。甚至有對70多歲的姊妹花，是長實多年的「鐵粉」，由映灣園開始捧場、中間亦有買過將軍澳峻瀝再到該盤，各人預算1300萬元買入海景3房戶，共涉資2600萬元。

長實高級營業經理楊桂玲補充說，項目入票方面，認購3房及4房戶的A組，以及日出康城住客組別，限1人1票，其餘組別則可1人2票。



▲SEA TO SKY售樓處外排得長長人龍

楊生：環境一流 臨海又近港鐵站

SEA TO SKY睇樓現場不乏一家大細。現居將軍澳屋苑新都城的楊先生，昨日帶同兩名小朋友參觀SEA TO SKY示範單位。楊先生指出，因為小朋友開始長大，需要更多空間，覺得SEA TO SKY價錢合理，本身又鍾意海景，項目臨海合心意，環境一流，加上又近港鐵站，預算1000萬元買入3房換樓。

被問及會否擔心新冠肺炎疫情及修例風波等所謂隱憂推跌樓價，楊生笑言：「好多嘢講唔埋，唔知之後會點，但點都要住要食，唔擔心得咁多。」



▲楊先生（右）帶同小朋友到場睇樓

用家心聲

►梁先生(右)入票買樓是自住，政經因素無動搖決定

梁生：睇勻區內新盤決定入票

本身居於紅磡的梁先生直言，之前曾經看過多個同區新盤，但都興趣不大，沒有入票，反而今次覺得SEA TO SKY價錢合理，立定決心預算1100萬至1200萬元買入3房單位自住，認為1000萬可購買3房單位頗吸引，睇完示範單位後便會入票認購，但能否突圍而出抽到好籌，梁生先話：「要睇耶穌安排啦！」

他又謂，因為自住關係，修例風波及新冠肺炎疫情等因素並無動搖其入市決定。



長實奪安達臣地皮價 高次標10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：長實(01113)上月以49.51億元投得的觀塘安達臣道首置上車盤地皮，每呎樓面地價僅4546元。據地政總署公布其他8份落選投標金額，最平入標僅價7億元，比長實中標價低出86%，每呎樓面地價僅643元，出價與8年前政府批出的坪洲蛟型地皮、每呎516元地價相若。

上述首置盤地皮位於舊安達臣道石礦場，總樓面約109萬方呎，估計可建

1700伙，當中最少1000伙需作為首置單位銷售，地皮截標前估值介乎45.7億至87.1億元不等，每呎樓面地價4200至8000元，最終由長實力壓其餘8個入標財團，以49.51億元投得，每呎樓面地價4546元。地政總署剛公布地皮9份標書入標價，介乎7億至49.51億元，每呎地價低至約643元，比8年前批出的離島住宅地價更低。至於次高的標價為45億元，即長實的中標價高10%。

葵芳匯全層平台戶 夫婦3430萬掃入

【大公報訊】一手市場旺到癲，大手豪客買樓如「買棵生菜」。投資者羅守輝旗下舊樓翻新的葵涌葵芳匯，5樓全層4個平台特色戶，由一對夫婦以3430萬元（折實價計）掃入，平均呎價近2萬元，3伙須繳15%辣稅，4伙共涉稅逾4球。

由中原獨家代理出售的葵芳匯，前身為龍騰大廈，樓齡已有46年，經羅守輝翻新後升價10倍。5樓全層4伙平台特色戶，總面積1722方呎，平台總面積共2130方呎，由一對居於同區的換樓客夫婦以3430萬元掃入，平均呎價2萬元，當中面積同為323方呎的A及B室1房戶，呎價高達2.1萬元，創項目新高。有指

該對夫婦覺得樓盤交通方便及價錢相宜，加上又是大家族，於是買入全層打通幾代同堂。另3伙由男方買入，包括最貴折實價1045萬元的C室，涉及樓價2430萬元，須繳付15%雙倍印花稅，涉款367.2萬元，4伙共涉稅逾4球，計及樓價總開支達3800萬元。

此外，萬科香港旗下西營盤15 Western Street，距離關鍵日期約15個月，發展商更新價單，推出全新建築期付款方式，折扣額4%至7%不等，視乎單位而定，連同其他折扣，採用上述新付款法的買家，最高可獲9%或12%直減折扣，而即供付款最高折扣率為16%。

迎海系個半月沽17伙吸金6.4億

【大公報訊】新盤當頭起，特色戶更備受力捧。恒地(00012)旗下馬鞍山迎海系列成交大爆發，過去一個半月狂沽17伙特色大宅，吸金6.4億元，發展商研究短期加價約5%。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民稱，馬鞍山迎海系列於5月至今、即過去一個半月，勁賣17伙特色大宅，套現約6.4億元，包括8伙「海天名邸」、7伙「複式花園別墅屋」及2伙「天際海景複式屋」，目前尚餘約20伙

特色戶待售，積極研究加價，短期加價空間料約5%。發展商昨日開放迎海·星灣御第16座地下及1樓複式花園別墅A單位予傳媒參觀，實用面積3112方呎，花園面積1072方呎，4房4套連儲物房間隔。大廳面積廣逾600方呎，主人套房亦大逾500方呎。

為配合該複式花園的宣傳，林達民找來藝人「高Ling」高海寧，兩人以一身廚師的裝束化身廚神，利用該屋花園內所種植的有機植物及水果製作沙律。

何東家族申古洞地建1427伙

【大公報訊】記者林惠芳報道：香港名門望族何東後人，再次就前上水何東花園一幅地皮提出申請，改劃成為「綜合發展區」興建1427伙，相較5年前提出方案，今次單位數目大增近2倍。

該地皮位於上古洞南金坑路丈量約份第92約多個地段、佔地約33.42萬方呎，地皮位於天巒東面，鄰近雙魚河，現時為「康樂、綜合發展區及農業」等用途，何東後人申請改劃成「綜合發展區2」及「綜合發展區3」，擬以地積

比率不多於3倍發展，興建10幢17至20層高分層式住宅，提供1427伙，單位平均面積約703方呎，主攻1房及2房戶型，總樓面約100.27萬方呎。

當中，位於北面地盤A，計劃建7幢17至20層高住宅，提供971伙；南面地盤B，計劃建3幢17至20層高住宅，提供456伙，項目另設385個車位。申請人表示，有關申請有助提高本地住宅供應，支持政府的施政目標。

翻查資料，何東家族後人早在

2015年已就上址其中一部分申請規劃，當時申請發展地盤A，佔地22萬方呎，現擴大範圍至33.42萬方呎，因此雖然地積比率未有大幅提高，但可建單位數量就由500伙增至1427伙，增幅約1.85倍。

據資料，舊方案提供包括出租予夾心階層的住宅、青年宿舍及老人院舍，涉及538伙住宅、204個青宿床位及270個老人院床位，總樓面約80.2萬方呎。惟城規會2016年否決其申請。