

加息籠罩 二手樓半年交投瀉43%

十大屋苑八個報跌 第一城呎價月挫5.8%最傷

持續調整

受到歐美加息等因素影響，樓市籠罩觀望氣氛，十大屋苑6月暫錄135宗買賣，按月挫28.2%，創2019年12月後新低。多達半數屋苑呎價回落，以沙田第一城跌幅最大，按月急回5.8%。總結上半年，十大屋苑成交量約1235宗，比去年同期大跌43%，是2019年下半年修例風波後最淡靜。

大公報記者 林惠芳



▲太古城平均呎價按月回落4.7%。



全球政經不穩、本港拆息上揚，最近多個新盤均以低市價招徠，令二手交投明顯受壓。《大公報》綜合市場資訊，6月截至29日，十大屋苑只有135宗成交（見附表），比較5月全月188宗下跌53宗或28.2%，創2019年12月（123宗）後按月新低。

太古城平均實呎跌至18878元

本月多達8個屋苑成交量報跌，鯽魚涌康怡花園及荔枝角美孚新邨成交量均按月急挫六成，分別錄6宗及10宗。唯一交投報升的屋苑是將軍澳新都城，本月暫錄16宗成交，按月增加六成。

樓價方面，十大屋苑中，有半數平均呎價按月下調，跌幅介乎1.1%至

5.8%，其中沙田第一城最新平均實呎約16195元，按月急跌5.8%，跌幅為十大屋苑最急。事實上，沙田第一城本月至今已錄3宗蝕讓，最新一宗為27座高層C室，實用688方呎，僅以1028萬沽出，較4年前購入價低20萬元。

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，本月平均實呎暫錄18878元，按月回落4.7%，同區康怡花園本月呎價亦錄約1.1%跌幅。消息指出，康怡花園一名收租客見市況不明朗，決定減價賣樓止賺，該單位為Q座高層12室，實用616方呎，降價30萬元以1020萬元售出，實呎16558元，比銀行估值1172萬元低152萬元或13%。

美聯物業區域經理方吉和透露，東

▲沙田第一城最新平均實呎約16195元，按月跌5.8%。

涌映灣園亦錄得低價成交，單位是3期12座極高層E室，實用552方呎，減價至725.5萬元賣出，較銀行估值低50.5萬元，不過，原業主早於2009年以213.5萬元買入單位，賬面仍大賺512萬元離場。映灣園本月暫時錄得10宗成交，比5月全月下跌3宗。

新都城成交量按月升60%

將軍澳新都城價、量逆市上升，中原地產高級分區營業董事伍錦基指出，該屋苑本月成交量急增六成至16宗，原

十大屋苑6月成交統計

屋苑	成交量(宗)*	按月變幅	平均實用呎價(元)*	按月變幅
將軍澳新都城	16	+60.0%	16583	+6.0%
鴨脷洲海怡半島	14	無升跌	17767	+3.7%
觀塘麗港城	9	-35.7%	14404	+2.3%
東涌映灣園	10	-23.0%	12701	+1.8%
天水圍嘉湖山莊	22	-21.4%	11004	+1.4%
沙田第一城	18	-38.0%	16195	-5.8%
荔枝角美孚新邨	10	-60.0%	12284	-4.8%
鯽魚涌太古城	18	-10.0%	18878	-4.7%
紅磡黃埔花園	12	-40.0%	16217	-3.5%
鯽魚涌康怡花園	6	-60.0%	16765	-1.1%
總數	135宗	-28.2%	—	—

備註：*號為6月份數字截至29日 大公報記者林惠芳製表

因是1000萬元以下的3房戶盤源選擇多，吸引部分換樓客入市，加上成交單位質素普遍較上月佳，平均實呎亦按月反彈6%至16583元。新都城最新成交為2期4座高層D室3房戶，實用646方呎，議價至945萬元沽出，實用呎價14628元。

截至6月29日，上半年十大屋苑暫錄1235宗買賣，比去年同期的2183宗大跌43%，較去年下半年的1250宗則減少15宗，若最終數字不變，將創2019年下半年（937宗）後新低。

中小銀行搶先上調H按封頂息

【大公報訊】自美國於3月開始加息以來，港元拆息也逐步攀升，令中小型銀行面對較大的資金成本上漲壓力。據了解，近日先後有兩家中小型銀行率先調整H按貸款的鎖息上限，變相令H按實際按息上調10點子至22點子不等，是自2018年8月以來首見。

市場人士透露，一家有台資背景的本地零售銀行近日調整H按鎖息上限，由原有的2.5厘上調至2.725厘，加幅0.225厘。此外，另一家新加坡資金背景的本地零售銀行，則將300萬至500萬元貸款額的鎖息上限由2.5厘上調至2.6厘，加幅0.1厘。據記者了解，前者為富邦銀行，後者為星展銀行。

對於本地銀行調整H按封頂息率，星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，相信是因為個別銀行早期推出不少按揭優惠，並已達成全年批出按揭貸款額的目標，因此下半年轉以較審慎的方式審批樓按貸款。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明說，中小型銀行的存款基礎較大型銀行薄弱，為確保利潤，上調H按息率是有必然需要，預期「或有中小型銀行跟隨」。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，與H按相關的1個月港元拆息雖已逐步上升，昨日見0.88厘（年初時約為0.15厘左右），惟對本港其他大型



銀行而言，相信暫時未有壓力調整H按封頂息率，部分原因是銀行對樓按業務的取態仍然積極。另一方面，她認為今次調整鎖息上限的幅度不大，對新造按揭人士的影響「輕微」。

市場有消息稱，有個別銀行將會調整H按貸款的鎖息上限。

兆康苑2房連地價482萬沽 4年蝕70萬

【大公報訊】樓市不明朗因素揮之不去，市場蝕讓個案接連，除私樓外，連居屋也有業主蝕讓離場。屯門兆康苑一伙2房雅裝單位，劈價56萬元終於482萬元連地價易手，賣方4年料蝕約70萬元。

萬怡置業高級分行經理龍超君表示，上述成交為兆康苑S座中層5室，單位實用面積447方呎，原業主自由市場開價538萬元，隨着市況調整價格，最後以482萬元連地價賣出，實用呎價10783元。

據了解，買家為區外首置客，原業主於2018年以525.8萬元連地價購入，持貨至今轉手，賬面虧蝕43.8萬

元，短短4年賬蝕8.3%，連雜費料損失約70萬元。

據《大公報》統計，今年二手居屋至今已錄12宗損手成交，其中9宗為自由市場買賣，未補地價則佔3宗。

柏傲灣捷訂 買家輸119萬

有準業主信心動搖，不惜撻大訂放棄交易，消息指出，荃灣柏傲灣1B座極高層D室，實用面積488方呎，買家今年初以990萬元購入，已支付大訂，涉資99萬元，惟最終未有完成交易，預料損失訂金連佣金合共約119萬元，原業主殺訂後現以1000萬元重新放售。

佳悅首批50伙 346萬元入場

【大公報訊】新盤競爭激烈，個別以驚喜價打動民心。佳寧娜集團（00126）夥宏達控股合作、中原地產獨家代理的長沙灣佳悅，首批50伙，折實平均呎價無需2萬元，折實入場近346萬元，較今年推出的3個西九龍新盤平最多兩成，同時平絕今年全港新盤，發展商形容為「西九驚喜價」。

實用面積最細199呎

對於佳悅定價，佳寧娜地產董事總經理兼項目負責人尹德輝強調，並非對後市悲觀，反而是非常樂觀，希望採取薄利多銷及貨如輪轉策略，讓市民更容易上車。示範單位今日開放兼同步收票。

佳悅首批50伙實用面積199至289方呎，包括36伙開放式及14伙1房，定價368萬至624.8萬元，呎價18492元至23542元，即供折扣額6%，折實345.92萬至587.31萬元，折實呎價17383元至22129元。樓價及呎價最平單位，為5樓A室，實用面積199方呎，屬開放式戶，折實價345.92萬元，呎價17383元。樓價最貴單位為19樓D室，實用面積283方呎，折實價587.31萬元，呎價20753元，是過去9個月以來市區最平新盤。

開價低區內新盤最多20%

資料顯示，對上一個平絕全港的新盤為紅磡曼曼，去年9月首批50伙折實入場近332萬元，單位面積186方呎。而今年對上一個最平新盤為同區喜·揚，首批單位入場費392



萬元，單位面積183方呎。

佳悅首批單位折實平均呎價不足2萬元，低見19493元，較今年推出的其他西九龍新盤低4.8%至20%，同時也是繼2020年12月長沙灣弦雅首批均價19658元後，區內近一年半最平新盤。

翻查資料，連同佳悅，西九龍今年先後有4個新盤開價，其中恒地（00012）長沙灣映翠1月推出首批68伙，折實平均呎價21379元；至4月，同系旺角利奧坊，壹隅推出首批123伙，折實平均呎價24333元；6月初，喜·揚發展的深水埗喜·揚，則以平均呎價20474元推出首批32伙。

中原地產住宅部總裁陳永傑指，佳悅首張價單全數50伙折實價低於600萬元，定價十分克制，比同區二手新物業及一手貨尾折讓5%至10%，對項目銷售有信心，相信首批單位可全數沽清。

▲左起：中原九龍董事劉瑛琳、陳永傑、佳寧娜集團首席財務主管兼執行董事陳炳權、宏達控股董事蔡少洲及尹德輝合作公布佳悅首張價單。

佳悅小檔案	
地址	海壇街225號
座數	1座
單位總數	115伙
戶型	開放式及1房
首張價單伙數	50伙
實用面積	199-289方呎
價單定價	368萬-624.8萬元 (折實345.92萬-587.31萬元)
呎價	18492元至23542元 (折實17383元-22129元)
平均呎價	20737元(折實19493元)
示範單位地址	長沙灣ONE NEW YORK
開放時間	即日
預計關鍵日期	2023年底
物業網址	www.thevim.com.hk

大公報記者梁穎賢製表

凱柏峰今推238伙 26人爭1伙

【大公報訊】篤定今年票王亞軍、由信置(00083)夥嘉華(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰I，昨日截止登記認購，總票房達6200票，26人爭1伙。

信置集團聯席董事田兆源表示，凱柏峰I昨午一時截止登記認購，連日累收逾6200票，超額25倍。登記準買家逾八成為年輕人，同區亦佔超過六成。今日公開發售238伙，折實呎價16757元至20698元，折實619.5萬至1243.2萬元，折實平均呎價18136元。價單市值22億元。

田兆源又謂，凱柏峰I榮獲本地權威綠環評新建建築（1.2版）暫定金級認證，符合可持續發展原則，此外，項目所有住宅車位均配備EV電動車充電，照顧住客所需。

另恒生銀行（0011）個人銀行產品主管袁建忠表示，成功提取綠色按揭

貸款之凱柏峰客戶，可享額外現金回贈高達1萬元，並會自動參加38.8888萬元綠色家居現金賞大抽獎。首50名成功申請並簽署有關按揭貸款條件信的客戶，更有機會獲贈恒生聯乘本地知名藝術家創鑄限量環保NFT。

飛揚按揭 中原按揭全期H加1.3厘

此外，長實（01113）夥新地（00016）的屯門青山公路飛揚，周六次輪開售80伙，獲中原按揭推出「飛揚置抵抗加息按揭優惠」，全期按息低至H加1.3厘（以6月29日1個月H0.88厘計，實息為2.18厘），封頂息率為P（最優惠利率5.25厘）減2.75厘，兼享按揭存款相連之高存息戶，存息與按息一致，高存息H加1.3厘，在加息周期以高存息收入抵銷按息支出，可抗衡加息；另有現金回贈1.65%，按揭成數最高九成，按揭年期長達30年。

佐敦金漢大廈申強拍 市值超11億

【大公報訊】永倫集團近年有意大展拳腳，已取得逾98%業權的佐敦金漢大廈，現正式向土地審裁處申請強拍令，該廈現市值超過11.54億元。

金漢大廈位於彌敦道317至321號，於1959年落成，現為1幢13層商住大廈，另加1層地庫，地庫至8樓為商業用途，9至12樓為住宅用途。物業地盤面積約7726方呎，土地現規劃為商業用途，最高地積比為12倍。

另一邊廂，樂風集團夥拍新加坡房地產私募基金投資公司SC Capital

Partners，合作收購的鴨脷洲平瀾街2至4A號及好景街26至28號舊樓，現向土審處強拍其中平瀾街2號，及好景街26至28號兩幢相連舊樓，樂風等已各取得100%及91.67%業權。該兩幢舊樓於1965年落成，現為6層高商住大廈，地盤面積約2400方呎，現估值約1.4539億元。

樂風等早前已披露，連平瀾街4至4A號舊樓在內，整個收購地盤的面積約4000方呎，可建住宅樓面約3.5萬方呎。