

加息陰霾未散 二手蝕讓個案增

樓價指數上月插1.6% 兩年半新低

跌勢未止

美國持續加息力度未減，本港樓市近期出現蝕讓個案也有上升趨勢下，樓價已進入下降軌道，由去年9月份歷史高位至今今年7月，10個月累跌5.3%，並跌至近兩年半低位。市場預期在未有利好消息支持下，今年樓價跌約5%。

大公報記者 林志光



2022年私宅售價指數表現

| 單位類別 | 7月份指數(點) | 按月升/跌幅 | 今年首7個月升/跌幅 | 距歷史高位跌幅 |
|------|----------|--------|------------|---------|
| A | 413.0 | ↓1.31% | ↓5.03% | ↓6.94% |
| B | 364.4 | ↓2.15% | ↓4.43% | ↓5.50% |
| C | 336.2 | ↓0.77% | ↓2.83% | ↓4.43% |
| D | 317.4 | ↓0.25% | ↓4.31% | ↓7.41% |
| E | 308.1 | ↑0.23% | ↑0.16% | ↓6.07% |
| 整體 | 376.1 | ↓1.65% | ↓4.52% | ↓5.53% |

註：A - 實呎小於431呎 B - 實呎約431至753呎
C - 實呎約753至1076呎 D - 實呎約1076至1722呎
E - 實呎超過1722呎

本港樓價已進入下降軌道，私人住宅售價指數10個月累跌5.53%。

差餉物業估價署公布的最新私人住宅售價指數，今年7月份報376.1點，按月跌約1.65%，是新冠疫情在2020年初開始大爆發後，至今的第二大單月跌幅，僅次於今年3月份新冠第5波疫情最嚴重期的1.84%跌幅。7月份的指數，更是自2020年2月後，兩年零5個月的低位。今年首7個月也已累跌逾4.5%，抵銷去年全年3.69%升幅有餘。

今年樓價回落，主要受中小型單位跌價所累。實用面積小於431呎的A類小型單位，7月份指數報413點，按月跌逾1.3%，首7個月累跌逾5%；實用面積約431至753呎的B類中小型單位，7月份指數報364.4點，按月更跌逾2.1%，今年暫已跌逾4.4%。

中小型單位成重災區

只有實用面積超過1722呎的E類超大型單位，今年表現較穩定，7月份指數報308.1點，按月升0.23%，首7個月只升約0.16%，不過，因此類單位成交量不多，今年有4個月，每月成交量少於20宗，指數或會出現較大偏差。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表

示，由於市場根本無利好消息，本港疫情又趨嚴重，加上未能恢復通關，及銀行估價不足，令買賣雙方持觀望態度，二手成交顯膠着，更受發展商積極推盤影響，二手樓價會繼續受壓下，預料私人住宅售價指數在未來兩個月仍會繼續尋底。即使稍後本港與內地及國際在通關上有進展，也只令樓市回穩，全年樓價跌幅可達5%。

萊坊：全年樓價料跌5%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，根據該行網站的減價盤比率反映，首3位排名已是連續10星期維持不變，減價盤比率最多是B類單位；其次是A類單位；實用面積由約753至約1075呎的C類單位排第3位。他預期樓價短期仍會持續調整。

此外，差估署公布的7月份最新私人住宅租金指數報178.9點，按月升0.62%，不過，今年首7個月則仍跌約2.1%。其中A類單位的7月份的按月租金升幅更達1.19%，報196.2點；C類單位的租金按月升幅也有1.18%，報154.3點。

新都城兩房600萬沽 逾2年最平

【大公報訊】樓價跌勢加快，指標屋苑身價輪流尋底。將軍澳新都城2房單位樓價險守600萬元，為屋苑近2年半新低價。

美聯物業區域經理黃少明指出，上述成交是新都城2期11座低層B室，實用面積363呎，原業主7月放盤，減價15萬剛以600萬元易手，實用呎價16529元，為該屋苑2020年4月後新低售價。

他稱，該屋苑對上一次低位涉及1期2座低層G室，單位於2020年4月以580萬易手，今次造價為屋苑近2年半新低。據了解，新都城本月暫錄24宗買賣個案，平均實用呎價約1.5萬元。

上水洋房持十年蝕474萬

新界低密度豪宅再錄蝕讓。中原地產事務經理譚永康表示，疫情反覆，令部分買家對入市感猶豫，上水歌賦嶺本月首宗成交即損手，物業為銀杏徑雙號屋，實用面積1315呎，開價約1700萬元，議價後以1660萬元沽出，實用呎價12624元。據了解，原業主於2012年以2134萬元購入上址，持貨

10年，是次沽出單位賬面蝕讓約474萬元，蝕幅達22%。

此外，中原地產副區域營業經理王勤學表示，剛過去的周末，元朗區錄得10宗二手買賣，全屬減價及低價成交，其中翹翠峰1座低層D室2房單位，實用面積526呎，今年4月開價720萬元，業主見市況淡靜，最終累減120萬以600萬元沽出，實用呎價11407元，較上月舊紀錄660萬元，下跌60萬元或9%，再創屋苑今年新低價。

私樓租金同樣回軟，中原地產首席分區營業董事余社朝表示，九龍塘又一居32座低層A室，實用面積792呎，由原裝3房套房改成2房套房間隔，單位內設按摩浴缸，市值租金可達3萬元，近日以2.3萬元租出，實用呎租僅29元，創同類型單位近年新低。

據了解，業主於2010年以970萬元購入上址，料享2.8厘租金回報。

又一居本月暫錄約15宗租賃成交，平均實用呎租約43元。

何文田芳菲重推 增優惠變相減價5%

【大公報訊】在去年樓價高峰時以賣樓花形式高價推售的何文田芳菲，樓市經一年調整，發展商協成行也趁樓盤剛落成入伙之際，劈價5%及增加多項優惠包括先住後付、提供高達樓價80%一按服務等來實現樓。

協成行去7月份公布位於勝利道樓花盤芳菲首批30個單位的售價，定價由755.6萬至1505.5萬元，平均呎價超過2.9萬元。不過，該盤銷售不佳，至今只售出4個單位。協成行今次以現樓方式重推此盤，雖然定價不變，但卻新增折扣優惠及利用新3種付款辦法來減價促銷。其中新的即供付款辦法，成交日期由之前的90天，延長至120天外，最高樓價折扣優惠更增至15%，即變相多減5%；如對比去年建築期付款辦法，變相減幅更達7%。

第2種新付款辦法便是長達900天的換樓易900

付款計劃，樓價折扣達12%，買家可支付樓價15%，換取先住後付資格等。

第3種是改良自去年發展商提供一按貸款付款計劃，新計劃的貸款額雖由去年樓價90%下調至80%，但成交日期由90天延長至360天，及折扣優惠由9%增至13%之餘，今次認購A及C室兩房單位的買家，首24個月免息供，買B室1房者，首12個月免息供。協成行物業銷售主管張詩敏表示，發展商提供新付款計劃及按揭優惠以助買家置業，而一按服務由公司旗下指定財務公司提供。該盤即日起接受預約參觀現樓示範單位，最快本周末發售。

此外，新地(00016)安排天水圍WETLAND SEASONS BAY第2期10個別墅單位，於本周六起以招標方式出售。該10個單位均為別墅RV6的單位，實用面積由757至1158呎。

WEAVE LIVING夥領盛 2.75億購西半山物業

【大公報訊】專門發展共居空間的WEAVE LIVING宣布，與領盛投資管理合作成立合營企業，並以2.75億元收購西半山羅便臣道68號全幢住宅物業，為該合營公司的首項資產，也是WEAVE LIVING今年第四項收購物業。

WEAVE LIVING宣布與房地產投資管理公司領盛投資管理合作，成立價值10.92億元的合營企業，並以2.75億元收購羅便臣道68號全幢。WEAVE LIVING創辦人兼集團行政總裁 Sachin Doshi表示，計劃把是次收購的羅便臣道物業改造提升為25個設備齊全的2房住宅單位，切合家庭的需要，更方便有寵物的住客。

此外，仲量聯行獲委託以意向形式放售西半山

干德道54A至54D彙年大廈82.1%不可分割業權份數，截收意向為今年10月7日。資料顯示，物業地盤面積11253呎，提供28個單位及28個車位，現坐落於住宅(乙類)用地，地積比率5倍，重建最高可建樓面約5.63萬呎，另物業屬999年地契。

同時，高力表示，獲委託公開招標出售北角堡壘街66號及建華街57號之住宅重建項目，截標日期為2022年10月21日，物業地盤面積為3248呎，若重建，住宅商業項目最高地積比率約10.2倍。

另外，中原(工商舖)工商部分區營業董事葉宇政表示，葵涌嘉里溫控貨倉一倉中層全層推出市場放售，全層面積約26683呎，以交吉形式出售，意向價約1.735億元，平均呎價約6502元。

粵全部地級市「創森」助建灣區優質生活圈



▲深圳市市民中心廣場。

作為全國最「綠」省份之一，廣東綠色版圖近年不斷擴大，森林覆蓋率達58.7%。廣東省林業局透露，目前全省21個地級以上市已全部加入「創森」行列，已建成11個國家森林城市。目前正致力構建國際一流灣區和世界級森林城市群，實現粵港澳大灣區天更藍、山更綠、水更清、環境更優美，助建灣區優質生活圈。

生活在一座森林城市裏，是很多民眾的夢想。如今，珠三角9市將這個夢想變成了現實。素有「花城」之稱的廣州，是廣東省首個獲批的國家森林城市。這裏是植物多樣性最豐富的地區之一，四季鮮花飛揚，品種繁多。而最近，華南國家植物園在廣州揭牌，成為繼北京之後全國第二座國家植物園。

華南國家植物園所在的廣州，在植物保育、植物創新和植物種類的新技術領域，都處於廣東全省的領先位置。而廣東在林木種苗綠化產業方面，其推廣和利用在全國亦處於領先位置；在花卉產業方面，廣東以5%的種植地佔全國的13%的產值。

與香港毗鄰的深圳，則在短短幾年間躋身森林之城、公園之城、生態之城。深圳山海資源得天獨厚，城市建設依山傍海，城林相交，城融山海。生活在深圳，既能推窗見綠，又能徒步山林、漫步郊野。大大小小的公園遍布山林、海邊、社區、街邊，千姿百態，風景如畫；連綿蜿蜒的綠道織就了一張網，網盡了樹木、流水、青山，串起了千萬深圳人的宜居夢想。

「珠三角森林城市群建設是擴大城市之間的生態空間、城市區域生態治理的一個標誌性工程。」廣東省林業局有關負責人表示，今後廣東省把珠三角森林城市群放在更大尺度的自然山水生態體系去統籌謀劃，努力構建國際一流灣區和世界級森林城市群。同時，廣東也以珠三角地區為龍頭，引領全省範圍啟動

建設一批共謀共建、互聯互通的重點生態工程，統籌山水林田湖草系統治理，構建生態廊道和生物多樣性保護網絡。

作為粵北地區首個國家森林城市，梅州市至去年底森林覆蓋率74.52%，居廣東省第一。梅州城區主幹道、高速公路、主要河道等通道兩側，花草樹木錯落有致、相映成趣；在農村人群聚居之地，一個個小公園坐落其中；油茶、毛竹、梅片樹等林業產業已成規模，點綠山頭的同時也鼓足了村民的「錢袋子」……放眼梅州城鄉，俯拾皆是「推門見綠、林城相依」的生態美景，成為「綠水青山就是金山銀山」的生動實踐。

專家認為，廣東作為全國經濟發達區和經濟先行區，在森林城市群建設上先行先試，堅持生態優先、綠色發展，大尺度統籌山水林田湖建設，為全國森林城市群建設提供了示範引領，這是中國城市生態治理的一個創新實踐。

據悉，廣東還推動了近1000個森林公園、濕地公園免費向公眾開放，每年大約有1.5億人次享受到生態福利，實現「300米見綠、500米入園」「推窗見綠、出門進林」。廣東省林業局透露，接下來，廣東將健全生態保護長效機制，築牢生態安全屏障，構建「一鏈兩屏多廊道」生態安全格局，全域創建國家森林城市，助建粵港澳大灣區優質生活圈。(特刊)



▼廣州海珠湖濕地。



7大商場最新優惠推廣內容。

新地7大商場 10月派4000萬購物券



新地(00016)旗下7大商場，包括MOKO新世紀廣場及沙田新城市廣場，將於10月同步推出「好賞·同遊」獻禮活動，包括派發近4000萬元的商場購物贈券，同時配合政府10月發放第2期電子消費券，料下半年營業額持續反彈，升幅約2至3成。