

二手樓價周跌2% 六年半最傷

沙田上車盤爆蝕讓潮 新界東年內重挫13%

隨着美國年內連番加息，香港銀行已多次上調H按鎖息上限，供樓負擔大為加重，疊加股市動盪等利淡因素，引致二手樓價跌勢加劇。中原城市領先指數（CCL）最新報164.91點，按周瀉近2%，創逾六年半以來最大跌幅；今年已累挫10.6%，跌至近五年低位。由於沙田多個上車盤掀跌價蝕讓潮，拖累新界東二手指數今年插水逾13%，領跌大市。中原料CCL本月將下試160點。

樓市尋底

反映主要大型屋苑樓價走勢的CCL報164.91點，按周跌1.96%，是繼2016年3月中旬急挫2.15%後的最大單周跌幅。本周指數主要反映10月10日至16日市況，當周港股失守17000點，投資市場籠罩負面氣氛，不利港樓表現。而樓價跌勢比預期快，主因是美國6月起重手加息0.75厘後，本港與H按掛鈎的一個月拆息（HIBOR）開始上揚，再加上大型銀行9月起啟動加P（最優惠利率），在樓價處於相對高位之下，沉重的供樓負擔令準買家卻步，新界上車盤首當其衝，領跌大市。

本周八大指數全數向下（見表），新界西樓價指數跌勢最急，按周瀉2.77%，報156.82點，今年累積下跌8.86%，對比去年9月歷史高位回落12.5%；其次是新界東，樓價指數按周下滑2.39%，今年跌幅高達13.1%，對比2018年8月其歷史高位則蒸發近16%。

最新加息影響3周後反映

上車客卻步，大型屋苑及中小型單位樓價指數分別按周急回2.16%及2.15%，雙雙創2008年11月以來最大跌幅。豪宅樓價亦緩緩向下，大型單位指數按周回落1.16%，創2021年2月後新低。

市區私樓亦難幸免，九龍指數連跌4周共4.65%，重返2017年10月水平；港島指數4連挫，共蒸發3.9%，同樣創5年低位。中原地產研究部高級聯席董

事黃良昇指出，美國聯儲局今年首次加息0.75厘後，CCL跌幅逐步擴大，由於本周再加息對樓市的影響，最快3周後反映，料本月底公布的CCL將跌至160點，比該行原先估計還要快。

四成鐵路盤今年跌價逾10%

向來抗跌力強的鐵路沿線屋苑，在跌市下失去「光環」。據中原地產樓市大數據，全港56個鐵路屋苑，有50個（89%）的10月平均呎價比去年12月為低，而跌幅達一成以上的屋苑，佔23個或41%。其中天后柏景臺、元朗朗城匯及九龍站濠日居，跌幅更逾兩成，是年內跌勢最慘烈的二手鐵路盤。

此外，今年不少鐵路盤平均呎價失守2萬元關口，如朗城匯去年12月平均呎價高見21261元，上月回落至16373元（3宗買賣登記），跌幅23%；翻查成交紀錄，該屋苑去年12月只有1宗成交，為1座中層C室，當時以708萬元易手，呎價逾2.1萬元創屋苑新高，因而推高該月均價。

荃灣海之戀平均呎價亦跌穿2萬元大關，由去年底21593元，降至上月的19525元（6宗買賣登記），累積跌10%。將軍澳日出康城MALIBU，上月平均呎價低見17021元（7宗買賣登記），較去年底20185元下滑16%。

上述56個鐵路屋苑上月共錄得370宗買賣登記，比9月的368宗增加2宗，創4個月新高，惟對比今年成交量最高的5月錄708宗，大幅減少近四成。

CCL八大指數走勢

指數	本周報 (點)	按周變化 (%)	今年變化 (%)	與歷史高位比較 (%)
CCL	164.91	▼1.96	▼10.64	▼13.8
大型屋苑	164.99	▼2.16	▼11.42	▼14.8
中小型單位	163.23	▼2.15	▼11.38	▼14.6
大型單位	173.11	▼1.16	▼7.20	▼9.8
港島	166.98	▼2.17	▼11.50	▼16.2
九龍	156.80	▼1.58	▼12.36	▼17.4
新界東	175.49	▼2.39	▼13.10	▼16.0
新界西	156.82	▼2.77	▼8.86	▼12.5

CCL創5年新低



美孚事故單位600萬重售 半年貶值27%

大幅折讓

樓價跌勢加劇，隨着高質素單位擴大議價空間，買家向來忌諱的事故單位，只好大幅折讓求售。荔枝角美孚新邨一個兩房戶，為事故單位，今年4月曾以819萬元沽出，惟買家「縮沙」撻訂，業主多番減價後終以600萬元重售，比半年前售價急跌219萬元或27%。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，美孚新邨8期百老匯街94號中層C室，實用面積644方呎，原則大兩房間隔，為事故單位，但仍可承造接

揭，原業主曾於今年4月以819萬元售出，實用呎價12717元，但買家最終撻訂離場。原業主今年7月以780萬元重新放盤，連番減價共180萬元，近日終以600萬元成功重售，實用呎價僅9317元，而成交價比7個月前低219萬元或27%。不過，原業主早於2007年10月以280萬元購入，雖虧價出售，賬面仍賺320萬元。

第一城持三年實蝕125萬

沙田第一城再錄蝕讓個案。美聯物業聯席區域經理翁凱傑指出，該屋苑

22座低層C室，實用面積484方呎，為三房間隔，業主移民放售，減價至623萬元獲買家承接，實用呎價12872元。據了解，原業主於2019年9月以708萬元購入上址，持貨3年，賬面損失85萬元或12%，連同其他雜費，估計實蝕約125萬元。

大埔白石角雲連連錄多宗損手，消息指，最新涉及2座低層A5室，實用面積803方呎，售748萬元，較2019年一手買入價低69.38萬元，賬面蝕幅約8.5%。該屋苑上月共錄8宗二手買賣，全數屬賬面蝕讓。

連方首批呎價1.9萬 折實416萬入場

【大公報訊】九龍新盤混戰漸有睇頭。萬科香港旗長沙灣連方I昨日公布首推50伙，折實入場費416萬元，折實平均呎價19188元，平絕今年市區盤，惟與今年6月佳寧娜（00126）同區佳悅折實呎價19493元相若，屬貼市價。至於掀起九龍大戰序幕的恒基地產（00012），繼紅磡必嘉芳、迎匯售價日前曝光之後，旋即安排同系啟德HENLEY PARK接力登場。

涉50伙 最細232方呎

萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧指出，連方I首推50伙，市值約3億元，實用面積232至401方呎，涵蓋開放式至兩房間隔。項目共提供4種付款辦法，以即供最高16%折扣計，折實價416萬至782萬元，折實呎價17454至20868元，折實平均呎價19188元。他

形容為南昌東起動價，開價合理。周銘禧補充，連方I首張價單中，42伙折實「6球」有找，餘下8伙折實低於800萬元，全數可承造高成按揭保險。項目示範單位昨日對外開放，今日收票，可望在本月上旬發售。

同區對上開售的新盤為佳悅，今年6月首推50伙，折實平均呎價19493元，事隔5個月，樓價亦有所調整，故連方I今批屬貼市價；若比較同區同類型二手單幢盤，據中原資料顯示，曉悅及海峯現時二手平均呎價分別19171元及19935元，與二手相若。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，連方I折實全數低於800萬元，折實呎價僅1.7萬餘元起，折實平均呎價與同區二手新晉屋苑有一成折讓，有絕對的起動能力，料首批單位可順利沽清。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指出，連方I主打開式至一房戶型，較同區年初開價的新盤便宜一成，對市場有吸引力，預期日後項目呎租達50元，租金回報率約3厘。

恒地啟德盤月內開賣

至於拉開本月九龍新盤混戰序幕的恒地，非常出力炒熱戰場，繼必嘉芳、迎匯日前宣布參戰、最快下星期開賣之後，再安排另一新盤連環出擊。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，啟德沐泰街8號項目命名HENLEY PARK，建有6座住宅大樓，包括2座高層及4座低層，共提供740個單位，間隔涵蓋一房至三房，另提供特色單位，樓書最快下周面世，月內公布首張價單及開售，價錢將參考同系同區的THE HENLEY。

上月8盤獲批預售 涉3828伙增1.3倍

【大公報訊】樓價維持調整，惟新盤仍保持推售熱度。地政總署資料顯示，10月共有8盤獲批預售樓花同意書，共涉3828伙，清一色來自九龍區，其中供應重鎮啟德佔57%。另同期3個新盤新申請預售，涉及1027伙。

地政總署最新資料顯示，10月共有8盤獲批預售樓花同意書，共涉3828伙，按月大增2175伙或1.3倍，創今年6月4611伙之後最多。其中由會德豐地產、恒基地產（00012）、新世界發展（00017）及中國海外（00688）合資的啟德承豐道19號第1至3期，同步取得相關批文，各期分別提供361、704及525伙，合共1590伙；位於跑道區前排位置的環環，同於上月獲批預售，提供582伙，示範單位今日正式對外開放。

其餘獲批預售的新盤包括保利置業（00119）夥尚嘉置業的油塘高超道朗譽，料年底前登場；會地獨資的藍田KOKO HILLS第3A期；以及華懋集團等何文田站瑜一第1A期及1B期，各提供447伙及183伙。

三盤提申請 共1027單位

此外，上月有3個全新住宅入紙申請預售，包括信和置業（00083）等合作的油塘通風樓項目，提供792伙；長實（01113）油塘東源街項目第1期，提供228伙；以及宏安地產（01243）的薄扶林道項目。3盤共涉1027伙，較9月份的1960伙減少47%。

綜合地政總署資料，目前約有38新盤涉18084伙待批售樓紙，較9月20885伙減少13.4%。

堅尼地城住宅地收9標 估值6.1億

【大公報訊】港島堅尼地城西寧街及域多利道臨海住宅地昨日截標，由於地盤發展規模較細，總投資金額不大，吸引不少中小型發展商垂青，共有9份標書。

堅尼地城商住項目毗鄰西寧街花園及招商局碼頭，地皮面積約5780方呎，估計可建樓面約46242方呎，地政總署公布，項目收到9份標書。

據了解，入標的發展商大多獨資參與，包括信和置業（00083）、鷹君（00041）、佳明集團（01271）、其士國際（00025），以及百利保（00617）夥富豪酒店（00078）。

佳明集團高級項目經理曾嘉敏表示，堅尼地地皮規模適合集團發展，以獨資競投，因商業市場淡靜，若投得地皮將純住宅發展，傾向興建上車盤。

綜合市場人士估計，若堅尼地地地皮作純住宅發展，估值約4.9億至6.1

億元，每方呎樓面地價約1.06萬至1.3萬元。

此外，西營盤高街120至122號翠樺樓昨日強拍，最終由財團以底價5.25億元統一業權。項目地盤面積約4967方呎，按可建樓面約4.47萬方呎計，每方呎樓面地價約1.17萬元。由於在毗鄰的高街124及126號紹德樓，今年9月由同一財團以底價2.1億元投得統一業權，預計兩個地盤將合併發展，總地盤面積增至約7766方呎。

長實46億奪大攪地 高次標13%

另一方面，長實（01113）上月以46.01億投得的屯門青山公路大磡段「限呎」住宅地，地政總署昨日公布全部標價，介乎10.08億至46.01億元，即每方呎樓面地價約772元至3522元，大部分財團出價低於30億元。長實中標價較次標出價40.54億元，高約13.5%。



▲萬科香港周銘禧（左）形容連方I開價為南昌東起動價。右為市場營銷與客戶關係部副總裁劉淑貞。

連方I 個別單位折實價參考					
單位	戶型	實用面積 (方呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
5樓A室	開放式	232	416	17931	銀碼最平
12樓B室	兩房	401	782	19501	銀碼最貴
5樓C室	一房	290	525.8	18131	一房入場最平
5樓B室	兩房	401	699.8	17454	呎價及兩房入場最平
16樓E室	開放式	266	555	20868	呎價最貴

大公報整理

柏傲莊III添6宗棄購 累積316單

【大公報訊】樓市受息魔困擾及股市波動影響，個別新盤續錄跳船個案。新世界發展（00017）大圍站上蓋柏傲莊III去年7月爆出建築質素不達標須拆卸重建後，再添6宗取消交易，相關個案共316宗，涉及銷售額50億元。

柏傲莊III因關鍵日期需再推遲至2025年3月，新世界亦拋出全新棄極吸

引的高息賠償方案，惟賠償卻不敵大冧市，業主捨盤而去。踏入11月，項目再添6宗取消交易個案。據成交紀錄顯示，該6宗撻訂是於11月2日至3日錄得，單位分佈於第1B、第8A座中高層，去年6月成交價965.6萬至2141.1萬元，6伙涉總值逾9365萬元。新世界自去年7月公布柏傲莊III須

拆卸重建後的一個月，即8月開始錄得取消交易，至今相關個案已累積約316宗，佔已售單位總數約845伙的約37%，涉及銷售總額約50億元。

市場人士表示，樓市跌勢不排除進一步擴大，當年高位接火棒的業主，於取消交易後再重返市場執平貨反而更「着數」，相關撻訂個案將陸續有來。