# CCL連跌八周挫6.7% 重返五年前

# 星期六

**B2** 

地産

責任編輯:呂泰康

# 專家料息率續升 樓價新春前恐再瀉一成

**追走勢的中** 由 城 市 領先指數

(CCL)

共最映

意味着

梁穎賢

累跌13.76%。

不

CCL今年累跌13.76% (點) 1月2日高見 186.19點 185 180 175 去年底報 184.55點 170 165 159.16點 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 2022年

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL最新報 159.16點,重返2017年10月水平,按周跌0.38%,連跌8周共 6.72%。11月3日加息後首周,樓價持續向下,跌勢未止,CCL連 續2周處於160點之下。CCL由歷史高位累跌16.82%,2022年計

▲市場預期,樓價明年新春前尚有10%下跌空間

估計明年新春前後CCL將再下試144點支持位,現時距離目 標差15.16點或9.53%。12月中旬美國議息,本地樓價會否出現 短暫爭持,仍需觀察。

另外,反映大型屋苑樓價的CCL Mass報158.8點,重返 2017年4月水平,按周跌0.48%; CCL(中小型單位)報157.24 點,重返2017年5月水平,按周跌0.49%。CCL、CCL Mass、 CCL(中小型單位)齊跌8周,分別累跌6.72%、6.98%及 6.96%; CCL(大型單位)最新報168.45點,重返2018年2月水 平,按周升0.10%,連跌2周後回穩。

#### 西九四小龍 均呎失守1.6萬

全港4大分區呈3跌1升格局,當中新界東CCL Mass報170.3 點,重返2017年10月水平,按周跌1.91%;新界西CCL Mass報 147.68點,重返2017年11月水平,按周跌1.65%,連跌2周共 4.17%。九龍CCL Mass報151.23點,重返2017年4月水平,按 周跌0.32%,連跌3周共3.94%;港島CCL Mass報162.72點, 重返2017年3月水平,按周卻升1.38%,連跌2周後單周回升。

二手蝕讓劈價成風,導致樓價跌勢過急。中原地產區域營業 董事歐陽振邦表示,荔枝角西九四小龍(昇悦居、宇晴軒、泓景 臺及碧海藍天)11月全月錄得23宗成交,創半年來按月新高,惟 平均呎價失守1.6萬元,最新報15990元,料屬3年按月新低。

樓市走勢飽受息魔蹂躪,拆息持續上升,資金壓力不斷增 大,短期無可避免要調整最優惠利率。長實首席營業經理郭子威 認為,受息口上升等衝擊及疫情影響下,年底前成交量仍然疲

### 交投低迷 全年樓價料跌15%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,如果至年 底前沒有任何利好樓市消息出現,兼受內地疫情反覆,通關無望 夾擊,預料年底前指數再跌逾2.5%,全年樓價指數料跌15%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,經濟表現呈現收縮,市場普遍 看淡後市,預期明年1月前交投維持低迷,樓價亦持續偏軟,料最 快要到春節過後,再視乎各項因素變化,樓市才可能出現回穩的

## 太古城3房1.85萬租出 平過13年前

【大公報訊】隨着樓價跌勢,和金亦不 能幸免。中原地產太古城區高級區域營業董 事張光耀表示,藍籌王鰂魚涌太古城廬山閣 高層E室,實用面積670方呎,3房間隔,9月 放租叫價2.5萬元,其後兩度減租共6500 元,以1.85萬元租出,呎租僅28元,租金等 同2房價。資料指出,11月同座同層A室2房 戶,實用面積518方呎,月租1.8萬元,呎租 35元,如今相若價錢竟可租到3房。

據悉,該單位於2009年曾以1.9萬元租 出,事隔13年同一單位租價居然再平500 元,而同類單位市值租金約2.2萬至2.4萬 元。11月太古城錄55宗租務成交,實用呎租 34.7元。

香港置業高級營業經理譚浩智表示,香 港仔中心觀景閣低層01室,實用面積721方 呎,3房望樓景。業主以約2.2萬元放租約 11個月後吸引區內客洽詢,雙方經議價後以 2萬元承租,實用呎租約27.7元,低市價約 15%。據悉,新租客於漁市場工作,心儀戶 型較大單位,而且方便上班,故睇樓1次後

#### 觀望氣氛濃 買賣轉租增

香港置業分行高級聯席董事李品良表 示,大角咀君滙港6座高層A室,實用面積 約482方呎,2房向東望樓景。單位以約2.2 萬元放租約2星期,獲區外客洽詢,雙方議

價後減價2400元,以1.96萬元成交,呎和 約40.7元,較市價低約10%。相對業主 2011年3月購入價562.8萬元,回報率約 4.2厘。

中原地產副分區營業經理蘇哲熙表示, 樓市觀望氣氛濃厚,續見買賣轉租情況, 帶動需求。元朗爾巒茵羅洛斯大道5座高 層J室,實用面積877方呎,套三房間隔,月 租叫價2.15萬元,經議價後以1.93萬元租 出, 呎租22元。租客原是區內業主, 見樓市 下行未見底,早前賣出自住單位止賺套現, 隨後轉租,睇中屋苑環境,所以預付1年租 金承租上址。相對業主購入價725萬元,租 金回報約3.2厘。

# 高爾夫·御苑5年蝕28% 屋苑最傷

【大公報訊】本港樓市繼續下跌,二手 蝕讓情況趨頻。最新便有多個單位以蝕逾 10%成交,其中上水高爾夫,御苑一個1房 單位,賬面更蝕約24%。

消息人士透露,投資者於2017年斥約 684.226萬元購入的高爾夫・御苑7座中層E 室1房單位,實用面積372方呎,數月前股市 大波動時,已開始以蝕讓價約638萬元放 盤,惟一直未獲承接,早前狠心降至約520 萬元,終成功售出,呎價近1.4萬元,賬面蝕 約164.226萬元,如連其他雜費,料實蝕逾 190萬元,蝕幅更近28%。應暫是該屋苑最 大蝕幅。

另同屬投資者放售的紅磡啟岸低層B5室

1房單位,實用面積268方呎,約於3個月前 以580萬元放售,同樣乏買家問津下,業主 累劈逾90萬元,終以488萬元成交,賬面蝕 約92萬元,蝕幅約15.86%;連其他雜費在 內,料實蝕逾百萬元,蝕幅約17%。

## 天鑽2房670萬易手 3年輸

此外,中原地產區域營業董事黎宗文表 示,大圍薈蕎1翼中層D3室開放式單位,實 用面積252方呎,業主於去年底開始放盤, 叫價約590萬元,今年減至490萬元,日前經 議價後,終以413.8萬元易手,呎價約16421 元。據了解,業主於2017年斥約492.3萬元 購入單位,現賬面蝕約78.5萬元,蝕幅約

該行分區經理吳日榮透露,大埔天鑽 17座低層G室2房單位,實用面積524方呎, 業主早前以蝕讓價放盤,叫價約738萬元, 及後降至670萬元成交, 呎價12786元。 業主於2019年斥約741萬元購入單位,持 貨3年,現賬面蝕約71萬元離場,蝕幅約 9.6% °

美聯物業助理聯席董事許奕俊表示,青 衣灝景灣2座高層H室3房單位,實用面積 826方呎,業主因換樓而放售單位,成交價 為1260萬元, 呎價約15254元。業主於2019 年以1446萬元購入單位,持貨逾3年,賬面 虧蝕186萬元,蝕幅約12.9%。

## 白居二客棄居屋 510萬購慧安園2房

表示,1對新婚夫婦,早前獲批白居

二配額,可選購居屋第二市場的單

位。惟見考慮到居二市場的單位,在

補地價後,價格實與區內二三線私樓

分別不大,加上本身預算充足,故放

棄白居二資格,改為購入慧安園3座

中層F室,實用面積411方呎,呎價約

額後,市場錄得多宗該類成交個案。

美聯助理區域經理張國成表示,元朗

宏富苑一個低層11室2房單位,實用

面積443方呎,由白居二客以368萬

元購入,呎價8307元,屬屋苑新低呎

力表示,天水圍天盛苑C座高層11

室3房單位,實用面積594方呎,白居

中原地產高級區域營業經理馬斯

另在房委會批出新一批白居二名

【大公報訊】近期私樓業主紛減 價求售,吸引個別白居二中籤者放棄 買二手居屋,轉買私樓。其中將軍澳 慧安園1個2房單位,便由該類買家斥 510萬元購入。

美聯物業高級分區營業經理梁傑

#### 申請酒牌續期公告

逸翠軒

現特通告: 陳力湖其地址為新界屯 門鳴琴路1號山景邨山景商場低層地 下119 及 119A 號鋪,現向酒牌局申 請位於新界屯門鳴琴路1號山景邨山 景商場低層地下119及119A號鋪逸 翠軒的酒牌續期。凡反對是項申請 者,請於此公告刊登之日起十四天 内,將已簽署及申明理由之反對 書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔 綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。 日期:2022年12月3日

#### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE YAT TSUI HIN

Notice is hereby given that CHAN LIK WU of SHOP NOS. 119 & 119A, LG/F, SHAN KING SHOPPING CENTRE, SHAN KING ESTATE, NO.1 MING KUM ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respec of YAT TSUI HIN situated at SHOP NOS. 119 & 119A, LG/F, SHAN KING SHOPPING CENTRE SHAN KING ESTATE, NO.1 MING KUM ROAD TUEN MUN, NEW TERRITORIES. Any persor having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice

Date: 3-12-2022

農家樂川湘粤菜

現特通告:吳文英其地址為九龍旺角 廣東道1100-1102號地下及1樓, 現向酒牌局申請位於九龍旺角廣東道 1100-1102 號地下及1 樓 農家樂川 湘粤菜的新酒牌。凡反對是項申請 者,請於此公告刊登之日起十四天 内,將已簽署及申明理由之反對書, 寄交九龍深水埗基隆街333號北河街 市政大廈4字樓酒牌局秘書收

二買家以438.8萬元承接, 呎價7387 元,低市價約2%。天水圍上月錄得 52宗居屋成交,按月倍增。

利嘉閣高級聯席董事黃靜顏表 示,粉嶺昌盛苑A座低層5室3房單 位,實用面積約650方呎,白居二客 斥435萬元購入,呎價約6692元。



▲慧安園一個2房單位,剛以510萬元 易手,買家為白居二中籤者。

申請新酒牌公告

神路

現特通告: 曹嘉韻其地址為香港

天后電氣道 54 號亨環・天后 16

樓,現向酒牌局申請位於香港天

后電氣道 54 號亨環・天后 16 樓

神路的新酒牌。凡反對是項申請

者,請於此公告刊登之 [] 起十四

天内,將已簽署及申明理由之反

對書,寄交香港灣仔軒尼詩道

225 號駱克道市政大廈 8 字樓酒

日期:2022年12月3日

牌局秘書收。

## 新盤淡靜 發展商出招吸客

【大公報訊】新盤市場平靜,發展商 更大有提早「收爐|之勢,個別貨尾盤乘 機出招自救。

中原資深營業董事林偉文表示,本月 15日前經該行購入喜・揚指定單位的首 3名買家,可獲贈價值6.88萬元的入伙家 電禮券,優惠總值高達20.64萬元。是次 推出優惠的指定單位,分別為6樓B室、 E室、7樓B室、E室、8樓B及E室,戶型包 括開放式及1房,單位內均設有L形廚櫃, 可充分使用轉角空間。

另市傳新地(00016)旗下元朗 Grand YOHO,亦有意趁聖誕節前推出部 分單位應市;另恒地(00012)啟德THE HENLEY II,推出10伙3房戶於下周五(9 日)招標,全數坐落1座的A室,實用面積 同為888方呎。

此外,新世界(00017)旗下大圍站

柏傲莊III,縱然發展商再抛出全新補償方 案,仍無法阻止買家跳船。據成交紀錄冊 資料顯示,項目於周四(1日)錄得2伙相 關取消交易個案,共涉約2720萬元。項 目去年8月至今,累錄約368宗同類取消 交易,佔已售單位845伙近44%,涉及銷 售總額約57.8億元。

個別豪宅偶有成交。華懋旗下西半山 大學閣昨日售出第1座7樓A單位,實用面 積1584方呎,4房2套間隔,成交金額 6500萬元,是2周內第3宗成交,共套現 逾2.06億元。項目累售14伙,總成交金額 約12億元。

中國海外(00688)旗下啟德維港1號 已獲批滿意紙。中國海外地產董事總經理 游偉光表示,短期內會向買家發出收樓通 知書,項目累售592伙,套現逾68.16億 元。

## 申請新酒牌公告

日期: 2022年12月3日

## 申請新酒牌公告

**Beyond Social** 現特通告:潘碧盆其地址為香港 | 禧利街 33 號禧利大廈低層 F1 號 |鋪,現向酒牌局申請位於香港禧 | 利街 33 號禧利大廈低層 F1 號鋪 Beyond Social 的新酒牌。凡反對 是項申請者,請於此公告刊登之 日起十四天內,將已簽署及申明 理由之反對書,寄交香港灣仔軒 尼詩道 225 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期:2022年12月3日

#### 申請新酒牌公告 忠哥叉燒皇

現特通告:陳文忠其地址為九龍 太子道西 119-121 號都匯地下 8 | 及 9 號鋪,現向酒牌局申請位於 |九龍太子道西 119-121 號都匯地 |下8及9號鋪 忠哥叉燒皇的新酒 牌。凡反對是項申請者,請於此 公告刊登之日起十四天内,將已 |簽署及申明理由之反對書,寄交 | 九龍深水埗基隆街 333 號北河街 市政大廈 4 字樓酒牌局秘書收。 日期:2022年12月3日

## 申請新酒牌公告

現特通告:黃家輝其地址為九龍旺角 梭椏道6B號榮英大廈地下(南面 部份),現向酒牌局申請位於九龍旺角 梭椏道 6B 號榮英大廈地下(南面部份) 小津居酒屋的新酒牌。凡反對是項申請 者,請於此公告刊登之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書,寄交九 龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4字樓酒牌局秘書收。

日期:2022年12月3日