

加息衝擊樓價回落 白居二新買家執平貨 資助房半月交投88宗 飆5倍

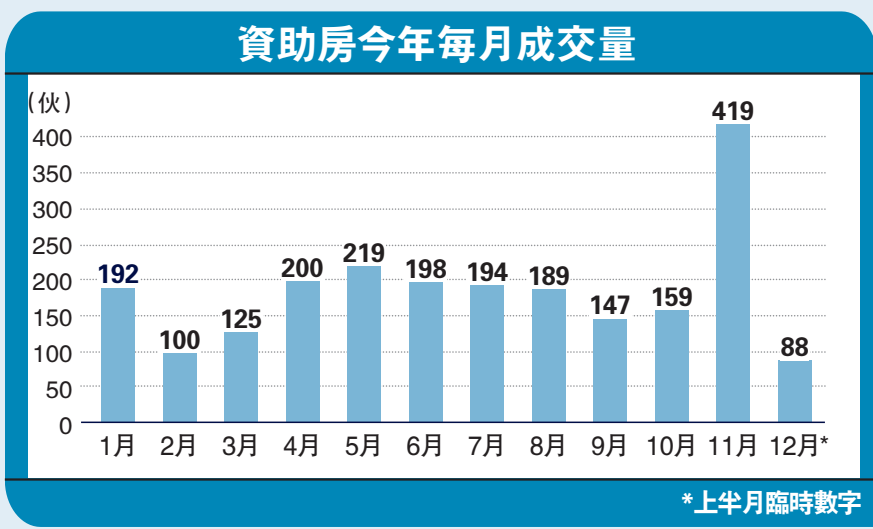
逆市奇葩

樓市整固，資助房身價隨大市回軟，吸引剛取得購買證的「白居二」大軍入市執平貨。據房委會數字，上半月二手資助房成交暫88宗，按月飆升逾5倍，成交量創至少8年同期新高。居屋分布量較多的地區交投大旺，其中天水圍上半月錄45宗居二成交，按月爆升14倍；將軍澳本月已錄36宗居二交易，勢挑戰上月的46宗高水平。

大公報記者 林惠芳



▲新一批「白居二」大軍入市帶動下，二手資助房成交大增。



新一批「白居二」買家上月中旬開始取得購買證入市，帶動未補價資助房交投急增。據房委會最新數字，12月上半月暫錄88宗未補價資助房成交，較11月同期14宗增加5.3倍。市區新居屋備買家追捧，同樣於2019年入伙的長沙灣凱樂苑及牛頭角彩興苑，上半月分別錄5宗及6宗買賣。

同時，房委會修訂上月數據，11月未補價資助房成交共錄419宗，較10月的159宗大增逾1.6倍，並創去年6月錄得877宗後，近一年半以來按月新高。

康山三房售518萬 返六年前

加息影響下，二手居屋以低價主導，市區新居屋成買家執平貨對象。據房委會資料，彩興苑一個低層實用面積389方呎單位，本月未補地價以395萬元沽出，實用呎價10154元，是屋苑第三宗低於400萬元的二手買賣。

鯽魚涌居屋王康山花園三房樓價跌至500萬元邊緣。中原地產首席分區經理楊文傑表示，康山花園10座低層C室，實用面積592方呎，三房間隔，叫價600萬元，劈價82萬元，以518萬元獲綠表客承接，實用呎價僅8750元，屬三房新低價，重返2016年水平。

天水圍買賣45單 屏欣苑最旺

天水圍居屋入場門檻低，吸引白居二積極搶盤。祥益地產高級分行經理林家倫指出，房委會11月中旬起派發白居二購買證後，天水圍居二成交明顯轉旺，11月下半月錄約57宗，較上半月的約3宗急增；而本月上半月區內暫錄約

45宗相關買賣，比11月同期3宗飆14倍。

中原地產高級區域營業董事王樹明表示，新一期白居二共有4500個名額，估計首一個月約一成購買力入市，購買力未見減弱，天水圍以屏欣苑最搶手，本月暫錄12宗成交，平均呎價約1萬元，其中C座高層3室，實用面積377方呎，獲「白居二」斥375萬元承接，實用呎價9947元；原業主2018年10月以189.9萬元一手買入，4年賬面賺185.1萬元。

王樹明續透露，「白居二」亦帶動天水圍同區換樓鏈，部分居屋業主賣出單位後，即時在同區嘉湖山莊升級做私樓業主，該行已錄得相關個案。

屯門區方面，祥益地產區域董事邱家邦表示，上半月暫錄13宗居二市場買賣，較11月同期多86%，區內樓齡較新的居屋富健花園吸引不少買家入市，包括7座高層J室，實用面積484方呎，獲「白居二」以289.5萬元未補價購入，實用呎價5981元。

將軍澳提供18個居屋屋苑，加上鐵路沿線優勢，成為「白居二」覓盤重鎮。世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，樓價回落，新一期「白居二」趁機入市，刺激將軍澳成交反彈，截至昨天，本月區內暫錄36宗居二市場成交，比11月同期的7宗，大增29宗或4.1倍，直逼上月全月46宗水平。

他續說，減價盤成為「白居二」吸納目標，例如廣明苑A座低層6室，實用面積433方呎，年初叫價398萬元，近日調整至305萬元，最終獲白居二以300萬元承接，累積減幅達25%，實用呎價低見6928元。

CCL終止9連跌 加息因素未反映

終見反彈

二手樓價指數連跌9周後終反彈，中原城市領先指數(CCL)最新報158.57點，按周升0.57%。中原地產指出，樓價調整未完，港銀昨日上調最優惠利率對樓市的影響，將於明年1月上旬才開始反映。

CCL最新報158.57點，處於2017年5月水平，較去年8月歷史高位累跌17.13%，今年累積回調14.08%。本周公布的指數，主要反映11月21日至11月27日時市況。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，利率持續向上，樓價調整未完，近日本港主要銀行再次上調最優惠利率，對樓市的影響

將於明年1月上旬才開始反映。本周多項指數反彈，大型屋苑指數報158點，連跌9周後回升0.59%；中小型單位指數報156.5點，終止9周連跌，反彈0.6%；大型單位指數報168.61點，按周上揚0.45%。

四區指數僅港島下滑

四大分區方面，除港島指數按周跌0.53%之外，其餘三區齊齊報升。九龍指數最新報150.44點，為連跌4周後回升1.36%；新界西指數報146.63點，結束3周連跌局面，按周反彈1.1%；新界東指數最新報168.89點，結束2周跌勢，上揚0.12%。

天巒洋房賣2820萬 12年貶值7%

豪宅蝕讓

樓市觀望氣氛濃厚，二手豪宅交投淡靜，個別業主以蝕讓價沽貨。上水天巒一幢雙號屋以2820萬元易手，原業主持貨12年，賬面仍蝕逾200萬元。

消息指，天巒洛森大道雙號屋，實用面積1806方呎，另連1340呎花園，以2820萬元易手，實用呎價15615元，據悉，買家為本地

客，看好北部都會區發展潛力，最終購入作投資用途。原業主於2010年10月以3031萬元購入，賬面蝕約211萬元，期內貶值7%。

中原地產高級資深分區營業經理陳麗端表示，荃灣萬景峯3座低層D室，實用面積742方呎，劈價至1298萬元賣出，實用呎價17493元。原業主2019年以1356萬元買入，持貨3年轉售，賬面損失58萬元或4.3%。

啟德百億商住地王收6標書

【大公報訊】由商業地改為商住用地的啟德2A區百億地王於昨日截標，地政總署表示，共收到6份標書。其中極罕現身賣地場的旭日國際也有入標。

該幅啟德商住地皮鄰近港鐵宋皇臺站，由3個地盤組成，原為商業用途，於2020年招標時雖有4家財團包括長實(01113)、新地(00016)等競逐，但因未到底價收回。特區政府及後把啟德5幅商業地向城規會申請改作住宅用途，最後3幅獲批，包括今次招標的2A區4號、5B號及10號地皮。

稀客旭日國際有份競逐

此地地處樓市跌浪中推出，昨日截標，現場所見，除大型發展商如長實、新地及恒基地產(00012)等慣常入標客外，有玩具大王之稱的蔡志

明所控的旭日國際，過往甚少競投，即使爭逐也是中小型地，然且今次似對此地王興趣極濃，並獨資競爭。旭日國際地產開發部董事總經理李炳餘表示，今次獨資入標，看中地皮位置理想，交通方便，且連接地下購物街，是很好的投資機會。他說，現時正值加息周期，出價必會考慮此因素，相信加息期將完結，內地與本港又通關在望，故對未來有信心。

昨日有派代表入標的發展商，除上述4家外，還有南豐發展、嘉華國際(00173)夥信和置業(00083)及鷹君(00041)，以及會德豐地產回覆傳媒查詢時指有獨資入標，理論上，地政總署應共收7份標書，然而，昨日回覆時卻稱只有6份。

該地總商住樓面約141.8萬方呎，住宅樓面最多佔約112.15萬方呎，料

提供約1700至2000個單位。中標財團須為政府興建兩所安老院及日間護理中心、一所家屬／親屬資源中心和兒童住宿照顧中心。該等社福設施落成後，特區政府會支付最高2.637億元予財團，或實報實銷，低者為準。業界普遍對該地估值約113億至170億元。

葵涌變電站申建數據中心

此外，由中電(00002)旗下中電源動基建持有的葵涌青山公路563至583號變電站，因見科技通訊資源有需求，遂向城規會申請放寬密度及高限，把變電站地皮改為興建一幢連兩層地庫在內，共21層高的數據中心加變電站物業。該站的地盤面積約4.25萬方呎，地積比由9.5倍增至11.4倍，擬建樓面約48.41萬方呎，高限由主水平基準之上105米，增至124.25米。

柏傲莊 I 錄33宗預租 呎租高見54元

【大公報訊】大圍站上蓋大型項目柏傲莊 I 預租於本月陸續收樓，帶動租賃成交，至今共錄得33宗預租個案，最新呎租見54元創屋苑新高。

柏傲莊 I 的3A座低層D室，實用面積278方呎，屬一房間隔，以1.5萬元租出，呎租達54元。據資料顯示，單位業主購入價約729.8萬元，現租金回報率2.5厘。

中原地產區域營業董事黎宗文表示，柏傲莊 I 現市場上約有180個租賃放盤，一房戶入場租金約1.5萬元。屋苑2B座低層B室，實用面積663方呎，三房連套房間隔，業主叫租2.9萬元，日前議價後累積減價3000元，最終以2.6萬元租出，呎租39.2元。據了解，新租客為家庭客，承租的原因是屋苑交通方便，樓齡新，而且設有大型會所。業主於2020年以1271萬元購入單位，租金

回報率2.5厘。

嘉湖兩房減至9500元租出

不過，部分樓齡較高的屋苑繼續捱價。中原地產分行經理何家樂指出，天水圍嘉湖山莊兩房戶本月首錄月租低於1萬元成交，單位為樂湖居2座中低層F室，實用面積449方呎，屬兩房間隔，裝修修理，連傢俬，外望開揚園景，放租僅4天，原叫租1.1萬元，最終減至9500元獲本區分區家庭承租，呎租約21.2元。據資料顯示，業主於2013年以280萬元買入單位，現租出享4.1厘租金回報。

他續指出，該行於11月錄得的嘉湖山莊租務之中，亦有兩宗租金低於1萬元的兩房租賃個案，包括景湖居13座低層F室，實用面積442方呎，月租9000元，呎租約20.4元。

啟德區商住地資料

地點	啟德2A區4、5B及10號地盤
用途	住宅(甲類)
地盤面積	214408方呎
地積比率	6.61倍
可建樓面	1417963方呎
估值	113億至170億元
標書數目	6份



▲旭日國際入標競投啟德地，右為李炳餘。

新盤單日5成交 山水盈6368萬沽

【大公報訊】新盤交投疏落，昨日一手市場錄約5宗成交。路勁地產元朗山水盈28號屋，實用面積3331方呎，為屋苑第二大，四房間隔，連2002方呎花園、319方呎平台及390方呎天台，昨日以6368.62萬元成交，呎價19119元。

另外，暫膺本月賣樓王的恒基地產(00012)粉嶺ONE INNOVATE-Cabanna，昨日再沽兩伙，本月首16日累售15伙。昨日成交的單位分別為E座11樓1室及E座15樓15室，實用面積304及317方呎，成交價各478.35萬及447.64萬元，呎價15735元及14121元。

信置推廣環保 廢料再造聖誕樹

圖片故事

佳節將至，市面到處都會亮起聖誕燈飾，為鼓勵市民親手創作升級再造的聖誕裝飾，為家裏增添節日氣氛，信和置業(00083)今年再度舉辦「升級再造聖誕樹活動」，共接獲近800件由市民及員工運用獨特創意打造的作品。集團更聯同香港升級再造產品設計師，特別徵集在上一個節慶活動的回收廢料，製作成別出心裁的環保聖誕樹，推動循環經濟的可持續發展概念。

信和集團聯席董事黃永龍表示，集團一向着重創意文化及環保理念，今年設計團隊特別以月餅罐為創作物料，希望將中秋節團圓的氛圍延續下去，為聖誕節日注入環保意義。

黃永龍續稱，很高興今次活動得到市民大眾及同事們的支持和參與，每件參賽作品的設計，以及所選用升級再造

的物料皆別具心思、充滿創意。我們每年都有很多的慶祝活動，希望大家能夠發揮想像與創新，與親朋好友一同感受節日氣氛之餘，亦能夠傳遞可持續發展概念。



▲信和置業再度舉辦「升級再造聖誕樹活動」。

謝

宗鄉友世戚姻紳官

先室 施府洪氏秀算老太夫人之喪
於公曆二〇二二年十二月十六日在香港殯儀館地下福海堂
出殯，奉柩柴灣哥連臣角火葬場舉行火化禮。厚承
誼親臨執紼 惠賜厚賻 輓聯輓詞 唁電慰問 高誼隆情
歿榮存感 哀此訃

夫學概(伯天)

孝男 若琛 媳 許春麗
孝女 佳汶 女婿 陸宏天
若龍 陳芳
暨眾親屬 泣叩