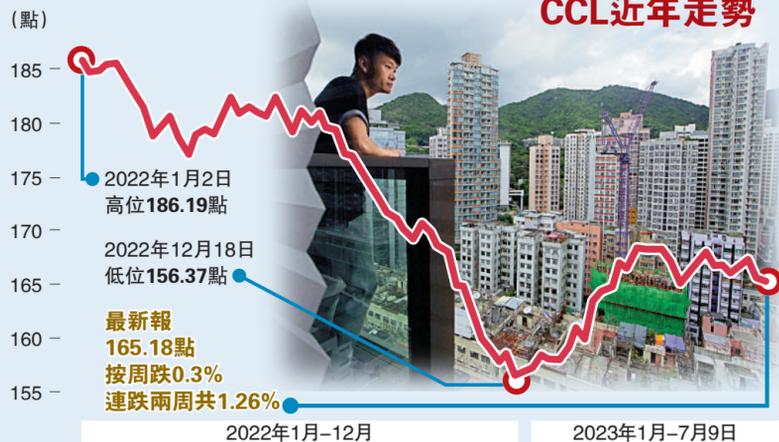


加息陰霾困擾 二手樓價創10周新低

代理：新盤低開吸走購買力 CCL料再跌1%

儘管美聯儲局6月暫停加息，但又重申今年仍需加息應對通脹，樓市籠罩觀望氣氛，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），本周再跌0.3%至165.18點，連跌2周共1.26%，創10周新低。不過，特區政府本月初宣布放寬物業按揭成數措施，二手承接力轉強，十大屋苑上半月交投反彈近14%。業界分析稱，寬按揭令市場氣氛略有改善，但新盤低開，二手買家還價幅度較大，導致交投仍處低水平。

大公报記者 林惠芳



CCL八大指數走勢

指數	本周(點)	按周變化(%)	今年變化(%)
CCL	165.18	-0.30	+5.36
大型屋苑	165.91	-0.19	+6.14
港島	164.83	-1.67	+5.73
九龍	162.71	-0.23	+7.91
新界東	178.25	+0.89	+4.85
新界西	152.80	+0.69	+5.07
中小型單位	164.39	-0.30	+6.24
大型單位	169.19	-0.30	+1.52

綜觀CCL八大指數，本周只有新界東及新界西報升，分別按周反彈0.89%及0.69%；其餘6項指數均出現回落，跌幅介乎0.19%至1.67%。本周指數主要反映今年6月19日至6月25日時市況，雖然美聯儲於6月15日宣布維持利率不變，為連續10次加息後首次暫停，惟美聯儲官員卻暗示僅放緩加息，市場更推測今年可能再加息2次（包括本月27日重新加息），利淡樓市氣氛。

放寬按揭旺市未旺價

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀認為，加息周期未完結，令二手持續低迷，短期內樓價將會調整，估計第3季CCL下試163點，意味仍有逾1%下調空間。

樓市跌勢全面，CCL、大型屋苑、中小型單位及大型單位等四大樓價指數齊跌2周，是2022年11月、即33周以來首見。中小型單位指數2周累跌1.39%，重返今年3月水平，反映加息室礙上車客入市意欲。

新盤紛紛低開，市區樓交投淡靜，港島指數按周挫1.67%，連跌2周共2.62%，創21周新低；九龍指數按

周跌0.23%，連跌3周共1.98%。

金管局本月初宣布放寬物業按揭成數措施後，二手暫時旺市未旺價。中原統計十大屋苑7月份暫錄約41宗成交，較上月同期增加約13.9%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，寬按揭令市場氣氛改善，但新盤低開搶點，二手交投量仍偏低。

中原地產首席分區營業經理楊文傑透露，鯽魚涌康怡花園7月暫錄3宗買賣，較6月上半月增加2宗。不過，同區有新盤減價推售，吸走大批二手客，本周末康怡花園預約睇樓量下跌近三成。同時，中原地產資深區域營業董事趙鴻運指出，鯽魚涌太古城本月暫僅3宗成交，較上月同期少2宗，由於同區新盤劈價攤薄二手客源。

嘉湖呎價按月跌3%

天水圍嘉湖山莊半月暫錄8宗買賣，按月漲1.7倍。中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，嘉湖山莊交投量仍偏低，平均實用呎價按月下跌約3%。由於發展商把握寬按揭好消息積極推盤，而且低價搶攻，今日洪水橋新盤率先開售，所以嘉湖山莊預約睇樓量持續低企，料本月二手較難有起色。

香島兩房835萬沽 六年蝕24%

【大公報訊】新盤低開搶客，二手樓價受壓，新界及港島屋苑均錄蝕幅達兩成個案，其中大埔嵐山開放式戶5年蝕值近20%，筲箕灣香島2房單位蝕幅更是高見24%。

嵐山181呎戶損手近74萬

新界區單日錄至少3宗損手。消息指出，嵐山8座中層A室，實用面積181方呎，僅以300萬元沽出，實呎16575元，原業主於2018年斥373.8萬元入市，賬面虧蝕73.8萬元，單位5年蝕值近兩成。

美聯助理區域經理陳少鴻透露，馬鞍山迎海2期21座低層F室2房戶，實用面積490方呎，作價788萬元，較3年前入價低12萬元，連使費蝕約58萬元。

晉誠地產董事胡卓輝表示，屯門青裕台1座低層A室4房套單位，實用面



▲香島低層D室面積513方呎，以呎價16277元易手。

積1181方呎，連車位以868.8萬元沽出，實用呎價僅7356元，較估值低約兩成。

港島私樓再錄大幅蝕讓，美聯物業高級區域經理余錦驊說，筲箕灣香島1座低層D室，實用面積513方呎，議價至835萬元成交，實呎16277元。

原業主於2017年以1098.6萬元入市，持貨6年賬面蝕263.6萬元，物業貶值近24%。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島5座高層D室3房戶，實用面積722方呎，以1060萬元蝕沽，較3年前入價低70萬元，實呎僅14681元。

美孚新邨低層呎造10190元

香港置業首席聯席董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨1期百老匯街23號低層L室，實用面積579方呎，原則2房戶，成交價590萬元，實用呎價10190元，低市價5%。

深水埗AVA61亦有業主蝕兩成賣樓，單位為高層C室，實用面積150方呎，消息指出以276萬元售出，實呎18400元，原業主2017年以347萬元購入，賬面勁蝕71萬元。

內地生合租第一城 兩房月租1.2萬

【大公報訊】內地生積極趁暑假租樓，指標屋苑租賃活躍，火炭新入伙屋苑星凱，堤岸本月已錄27宗租賃，遠超6月全月的11宗，租客以內地生及家庭客為主。

星凱1.6萬租出 每呎50元

中原地產分區營業經理吳嘉權表示，星凱，堤岸正值入伙期，租賃交投陸續增加，本月暫錄約27宗租賃成交，新近錄2座中層A室1房戶，實用面積325方呎，議價至16250元租出，實用呎租50元，新租客為2名內地中大學生，先付1年租金形式租入單位。

此外，中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，沙田第一城7月暫錄約40宗租賃成交，屋苑亦錄內地生租賃個案，為29座中層D室2房戶，實用面積327方呎，獲2名內地女學



沙田第一城於七月暫錄約四十宗租賃成交。

生議價至1.2萬元租住，實用呎租36.7元。

東涌租賃於通關後亦明顯回暖，暑假旺季有單位更獲預租。中原地產高級分行經理唐啟樂表示，東涌區本月暫錄約70宗租賃成交，因新增租盤不多，部分單位舊租客未搬走，已獲租客預租，分行新近促成映灣園8座高層A室租賃成交，實用面積897方呎，3房套間隔，享機場全海景，月租叫價

2.5萬元，議價後以2.35萬元沽出，實用呎租26.2元。

荃景兩房 新客1.3萬預租

美聯物業高級營業經理戴偉強表示，荃灣荃景花園有2房戶亦獲預租，為8座高層B室，實用面積431方呎，業主需自住至8月遷出，早前將單位預先以1.4萬元放租，獲租客議價至1.3萬元預租，屬市價水平。

華懋推「如心賞」 建社區服務平台

【大公報訊】華懋集團宣布，8月將推出全新會員獎賞計劃「如心賞（CCG Hearts）」，不但合併集團旗下酒店、商場、中環街市及戲院原有的會員計劃，並建立一個社區服務平台。會員可參與多元化的「好心任務」社區服務，亦能透過消費賺取更多積分，換取一系列獎賞，為市民及社區帶來賞心樂事。

華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，以「好心好賞」的信念，創建「如心賞（CCG Hearts）」社區服務平台，並透過整合集團旗下多個會員獎賞計劃，積極推廣社區互助互助的精神。期望這個計劃能帶動連漪效應，影

響更多市民，從而建立一個連結你我的宜居城市，體現華懋集團「人、繁榮、環境」三者並重的理念。



蔡宏興表示，創建「如心賞」社區服務平台，積極推廣社區互助互助的精神。

親海駁II 下周開價 首批最少132伙

【大公報訊】長實（01113）前日驚爆世紀搶訂後，推盤步伐仍是快馬加鞭，旗下油塘親海駁II樓書昨日閃電上載，長實營業部首席經理郭子威表示，預計下周開放示範單位及開價，首批不少於132伙。

海盈山擴滙都 共296伙分途搶客

親海駁II位於油塘東源街15號，有建3座住宅大樓，其中第2A座、第2B座屬高座大廈，樓高31層，第3座則屬樓高8層的底座住宅，合共提供658伙，間隔由開放式至3房套連儲物室，實用面積介乎210至723方呎，預計關鍵日期為2025年10月15日，樓花期約27個月。

項目超過80%為2房或以下間隔，當中最細開放式戶實用面積為210方呎，分布在2A及2B座K單位，共提供58伙。

至於1房戶佔有232伙，實用面積258至283方呎，2房戶共有228伙，其中開放式廚房類型的面積由447至468方呎，2房樓廚單位面積介乎464至470方呎。而3房戶共設112伙，面積介乎707至723方呎。

項目低座物業共設28伙連花園或天台複式特色戶（GARDEN VILLA及SKY VILLA），全為2房間隔，面積501至523方呎。大部分2房及3房均有海景。另屋苑設有住客會所，總面積約13577方呎，提供92個住客車位。

恒地啟德盤推34伙 較首批平3%

此外，嘉里（00683）夥信置（00083）及太古地產（01972）等合作的黃竹坑站上蓋海盈山4A期，昨日下午三時截票，市傳連日累收1861票，相對今日首輪以價單形式發售的108伙，超額逾16



倍；至於泛海（00129）的洪水橋滙都I，今日首輪推售188伙。

另恒地（00012）啟德HENLEY PARK再加推第4號價單共84伙單位，折實平均呎價20460元，較首批21088元平3%，折實售價754.83萬至842.13萬元，折實呎價19483至21551元。並同步公布銷售安排，下周二發售其中38

郭子威（左）稱，親海駁II樓書曝光，下周開價。旁為長實營業經理陳詠慈。

九華徑燒烤場建6000伙 城規會通過

【大公報訊】違規經營多年的美孚九華徑燒烤場，遠東酒店（00037）連同毗鄰一帶「綜合發展區」用地，去年向城市規劃委員會申請建近6000伙住宅群，昨日闖城規會審批並獲開綠燈，獲附帶條件下批准。

資料顯示，申地範圍涵蓋九華徑測量約份第4約多個地段及毗鄰政府土地，位於荔枝角以北的九華徑，範圍包括曾被指無牌經營18年的九華徑燒烤場，整個改劃地皮面積約52萬方呎，政府用地佔近24萬方呎，現劃為綜合發展區，申請人擬以5倍地積比率發展，興建14幢樓高31至35層的分層住宅，另設2層地庫，同時提供會所及社會福利設施，總樓面近260萬方呎。

遠東酒店大致已整合業權屬地盤中央部分，即第1A及1B期發展，涉及7幢住宅樓宇，總樓面逾127.4萬方呎，兩期合共提供2947伙，預計2028年落成。至於餘下的第A及B期兩期所建的7幢分層住宅，涉及3026伙，則屬於政府土地或由第三方業權人持有。兩期合共提供5973伙，規模等同同區的美孚新邨。

此外，西貢惠民路WM酒店旁一幅13.66萬方呎鄉村式發展用地，有財團向城規會申請改劃為住宅（乙類）用地，擬建低密度分層戶及洋房，提供168個單位。據城規會文件顯示，申請人擬以不多於1.5倍地積比率發展，構思興建3幢3至10層高住宅大廈及14幢洋房，提供168個住宅，另設1幢2層高的會所，總樓面約20.37萬方呎。