

二手樓價三周累挫2% 創五個月低

加息陰霾未散 嘉湖有買家上車一周即撻訂

二手市場屢錄蝕讓低價成交，加劇樓價跌勢。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）三連跌，本周再跌0.8%，報163.86點，指數創21周新低，重返今年2月水平，3周累挫2.05%，樓價跌勢已現，距離第三季目標163點僅相差0.52%。四區樓價亦三跌一升，九龍區按周跌2.03%最傷。嘉湖有買家怕上錯車，簽約一周即撻訂。

大公报記者 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報163.86點，按周跌0.8%，兼連跌3周共2.05%，指數跌破2023年4月165.08點低位，創21周新低，重返今年2月時水平，結束早前13周於165點到168點窄幅掙扎的局面。本地拆息持續高企，利率有上調的壓力，市場氣氛觀望，二手成交疲弱，整體樓價進一步向下調整。CCL現時距離第三季目標163點，僅相差0.52%。

九龍樓價按周跌2%最急

整體樓價下調走勢已成，CCL、CCL Mass、CCL（中小型單位）及CCL（大型單位），四大指數齊跌3周，是2022年10月以來首見。當時為2022年9月美國第五次加息，而本地銀行是2018年後首次加息，隨後10月四大指數曾齊跌4周。本周拆息重上5厘水平，周四港元1個月同業拆息（HIBOR）報5.21厘，創逾15年半新高，對本港二手樓價的影響將於8月中旬公布的CCL才開始反映。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報164.41點，按周跌0.90%，連跌3周共2.18%。CCL（中小型單位）報163.02點，按周跌0.83%，連跌3周共2.21%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊創21周新低，重返今年2月時水平。CCL（大型單位）報168.15點，按周跌0.61%，連跌4周共1.27%。

四區樓價三跌一升。九龍CCL Mass報159.41點，按周跌2.03%，連跌4周共3.96%。港島CCL Mass報164.01點，按周跌0.50%，連跌3周共3.11%。九龍及港島指數分別創21周及22周新低，同樣重返今年2月時水平。新界西CCL Mass報151.92點，按周跌0.58%。新界東CCL Mass報178.71點，按周升0.26%。

2023年整體樓價升幅逐步收窄，CCL升幅由4月高位的7.42%收窄至本周的4.52%。CCL Mass今年累升5.18%，CCL（中小型單位）升5.35%，CCL（大型單位）升0.89%。港島升5.20%，九龍升5.72%，新界東升5.12%，新界西升4.47%。

利實一房戶6年貶值15%

樓市瀰漫愁雲慘霧，樓價跌勢加劇，有買家怕上錯車腳軟撻訂離場。市場消息指，天水圍嘉湖山莊樂湖居一伙兩房戶，實用面積約448方呎，原定於早前以470萬元轉手，惟買家睇淡後市，接貨一周後撻訂，業主收回單位後重新放盤。

二手蝕讓不斷。祥益地產執行董事盤藍茵表示，人稱上車樂園的屯門「置業三寶」也驚見血案。利實大廈高層C室，實用面積234呎，一房戶型，由區外首置客在父母資助首期下，搵槌以255萬購入自住，呎價10897元。原業主2017年以301萬購入，持貨6年仍難逃一蝕，賬面損失46萬元或15%。



樓價呈現跌勢，CCL今年升幅由高位的7.42%縮窄至4.52%。

資料圖片

加列山道豪宅9億沽 兩年累劈四成

豪宅探價

樓市瀰漫觀望情緒，山頂超級豪宅也敵不過淡市喪勢易手。據指爪哇（00251）旗下山頂加列山道59號屋地已告易手，作價約9億元，較最先叫價15億元狂劈6億元或四成，呎價約12萬元，繼同區Mount Nicholson洋房12號今年4月以逾5.77億元售出後，亦為今年通關後一手市場最大額成交。

據了解，上述洋房早於2021年放售，當時叫價高達15億元，呎價21萬元，撞著樓市不振，叫價逐步下挫，去年9月叫價下調至約11.8億元，惟及後樓市氣氛受加息等影響每況愈下，加上通關後內地豪宅南下掃貨情況不似預期，洋房最終累減約四成，終以約9億元透過買賣公司形式易手，呎價約12萬

元。

加列山道59號地盤面積約15001方呎，現為一幢兩層高獨立大屋，實用面積7111方呎，現狀清水樓，樓齡約9年。洋房另設天台面積2924方呎、花園、前庭及天井面積4717方呎，車房面積725方呎。天台備有泳池。

資料顯示，地皮前身建有兩幢洋房，實用面積共約6500方呎，於1974年落成，原由伍集成家族持有，一直作為收租用途。兩幢洋房於2004年7月以9300萬元售出。

此外，消息指，近日不斷沽貨套現的富商朱立基，早前市傳以3億元沽出山頂施道倚碧洋房，據指新買家姓伍，跟兩年前加盟美銀香港業務負責人同名，伍不但曾擔



加列山道59號大劈6億，最終以9億元易手。

任企業融資主管，亦是內地及香港地產組主管。

GREENWICH或下周出樓書

其餘新盤方面，恒地（00012）旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，推售在即。恒基物業代理營業（一）部總

經理林達民表示，BAKER CIRCLE·GREENWICH最快下周初上樓書，開價具體時間表視乎天氣變化，維持8月開售，定價參考項目1及2期。同系的長沙灣巴域街第1期、西洋菜街北項目，有機會第四季推出，兩盤同主打1至2房戶型。

啟德2A區宅地地下周五招標 地價料跌破60億

交投淡靜

去年底招標出售的啟德2A區住宅地，雖由長實（01113）以低價投得，不過，仍無阻特區政府繼續推出啟德地皮的決心，另一幅2A區住宅地會在下周五正式招標，今年9月8日才截標，招標期長達6周。目前樓市氣氛正轉弱中，業界估計，其地價有機會繼續「下沉」，跌破60億元。

商地流標 遂改住宅

地政總署公布，啟德2A區2及3號地盤用地，將在下周五正式公開招標，9月8日截標。該地段的地盤面積約14.53萬方呎，指定作非

工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途。最少及最多可建樓面分別約59.54萬方呎及99.23萬方呎。

將來成功投得地皮的發展商須按照賣地條件，為特區政府興建長者鄰舍中心、嚴重弱智人士宿舍、展能中心、殘疾人士地區支援中心、男童院、網上青年支援隊中心和停車處等社福設施，相關樓面豁免計入上述可建樓面之內。

上述兩幅2A區土地，原先是規劃作商業用地，特區政府年前見區內商業地流標，遂將其改為住宅發展。去年底推出的2A區4、5B及10號地盤用地，原估值逾百億元，不過，最後長實只以約87億

元摘標，每呎樓面地價只約6100多元，次標標價更是不足5000元。業內人士指，現時樓市交投淡靜，發展商又要減價賣樓，經濟前景也未明，加上今次招標土地，發展規模與上一幅相若，同樣要興建社福設施及商業地下街等，估計此地地價很大機會低於60億元，即每呎樓面地價約6000元或以下。

此外，市建局與長實合作發展的黃大仙衙前圍村重建項目，剛完成換地協議。資料顯示，原由長實持有的村內約3.27萬方呎土地，已於今年3月以3.88億元轉售予市建局，以方便該局跟特區政府洽商換地事宜，此亦是長實與該局於

2008年簽訂合作發展協議時的其中一個條件。

根據該局資料，該重建項目設計將採用「寓保育於設計」的發展概念，除了盡量保留村內三項文物，即門樓、門樓上方的「慶有餘」石匾和天后廟，以及其形成原有中軸線外，該局亦依今年批核的考古影響評估報告，提出原址保留衙前圍村的4個角樓地基及部分圍牆地基遺跡，並安置局部圍牆地基在其他位置，並向公眾展示。項目總地盤面積約6.5萬方呎，可建樓面約40萬方呎，料提供約750個單位；另保育公園面積約2.15萬方呎，整個項目預計2030年落成。

資金追落後 滙控連升7日見五年高

【大公报訊】港股好淡爭持，恒指升逾百點重上萬九關口。香港銀行同業拆息高企，恒生銀行（00011）、中銀香港（02388）股價連續兩日走高；恒生股價飆高4%，收報115.1元；中銀香港股價升1%，報23.3元。滙控（00005）、渣打（02888）股價升勢欲罷不能；滙控股價再升0.7%，報64.3元，連升第七個交易日，並創2018年初以來新高；渣打股價升0.6%，報72.3元。

盈寶證券投資顧問總監譚智樂表示，恒指、中銀股價近兩日跑贏大市，估計是因為資金追落後，相信後續升勢未必能夠維持較長時間。相對地，滙控、渣打，以至東亞銀行（00023）股價

潛在上升空間更大。譚智樂補充稱，滙控、渣打、東亞股價在今年較早時間已經起步上揚，催化因素包括估值偏低、業務改善。不過，投資者應耐心等待上述三隻銀行股股價回調至62.3元、東亞股價回調至11.3元，再考慮入市吸納，並要有中長線持貨態度。

恒指升逾百點重上萬九關

整體港股表現，恒指低開走高，收市轉升147點，報19075點，重上19000點，惟全周要跌338點。科技指數升40點，報4104點，全周跌124點。主板成交額跌回千億以下，只有766億元，較上日

減少283億元。內地資金入市量「腰斬」。港股通全日買賣金額160億元，較上日減少156億元，幸仍有資金流入，港股通淨買入5億元，上日淨賣出138億元。譚智樂相信，恒指企穩萬九點的話，後市有機會上試19800點。

其他個股表現，科技股是升市功臣。阿里巴巴（09988）股價升2%，報91.3元；京東（09618）股價升1.6%，報145.2元；騰訊（00700）股價升0.06%，報333元。

譚智樂認為，在科網股中，以阿里巴巴、騰訊、百度（09888）、快手（01024）最具值博率。快手股價升4.8%，報59.75元。百度股價無升跌，報140.6元。



本地及國際銀行股表現

股份	昨收(元)	變幅
恒生銀行(00011)	115.10	▲4.0%
中銀香港(02388)	23.30	▲1.0%
滙豐控股(00005)	64.30	▲0.7%
渣打集團(02888)	72.30	▲0.6%
東亞銀行(00023)	12.04	▼0.4%
大新銀行(02356)	5.61	▼1.4%

多隻境內債跌停板 碧桂園挫5.5%

【大公报訊】資金持續撤出內房股，碧桂園（02007）表示，今年計劃交付70萬套房屋，其中27.8萬套已於上半年實現交付，惟多隻境內債券價格大跌，同時美元債亦下滑超5%，連帶港股股價照插水半成；碧桂園服務（06098）則跌2.5%報9.02元。

昨日碧桂園數隻境內債券價格大幅下滑，其中「19碧地03」、「20碧地04」、「21碧地01」、「21碧地02」、「21碧地03」均跌超20%觸發臨時停牌，並有多隻美元債價格跌幅超5%。消息觸發碧桂園股價午後下行，全日累跌5.5%，收報1.38元。

內房自首季反彈後便持續走弱，大行預計，政策放鬆的可能性不斷攀升。摩根大通表示，中國恒大（03333）近日公布的業績呈現資不抵債態勢，或反映陷入財務困境的房企未來，加上銷售不及預期，相信全國性放寬房地產政策的可能性正在上升，不過在此之前行業表現可能仍不理想。

摩根士丹利預計，內房股中期業績疲軟，盈利表現則各異，受惠下半年預售情況較理想，國企內房股有望持續跑贏大市。該行建議，投資者應關注內房股2023至2024年指引、資產減值損失壓力、拿地計劃、中國房地產投資信託基金（C-REITs）、租賃、物流資產等業務進展。