

樓按放寬 大單位指數4個月最高

業界料市場反覆偏軟 二手續拉鋸成交稀疏

金管局上月初局部放寬按揭成數，令市場承接力一度加快，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)連升3周，累升近1%，報165.42點。受惠新措施，大型單位指數跑贏大市，重上170點為近4個月高位。然而，業界分析指出，本周指數主要反映7月中旬市況，本港銀行7月底加息，市場好壞消息參半，預料短期樓價仍反覆偏軟。

大公报記者 林惠芳

金管局上月7日宣布放寬逆周期措施，包括將1500萬元以下自住物業最高按揭成數放寬至七成；樓價逾1500萬元至3000萬元以下的自住物業，按揭成數上限由五成放寬至六成，為2009年以來首次針對住宅物業作出放寬。

中價樓連升3周

新措施令中價樓明顯受惠，大型單位價格回穩，二手指數持續造好。由業界編製、反映主要二手屋苑樓價走勢的CCL，最新報165.42點，按周升0.42%，連升3周共漲0.95%，是近5周高位。其中大型單位指數重上170點，報170.78點，按周升0.39%，連升2周共1.85%，為今年4月中旬以來新高。

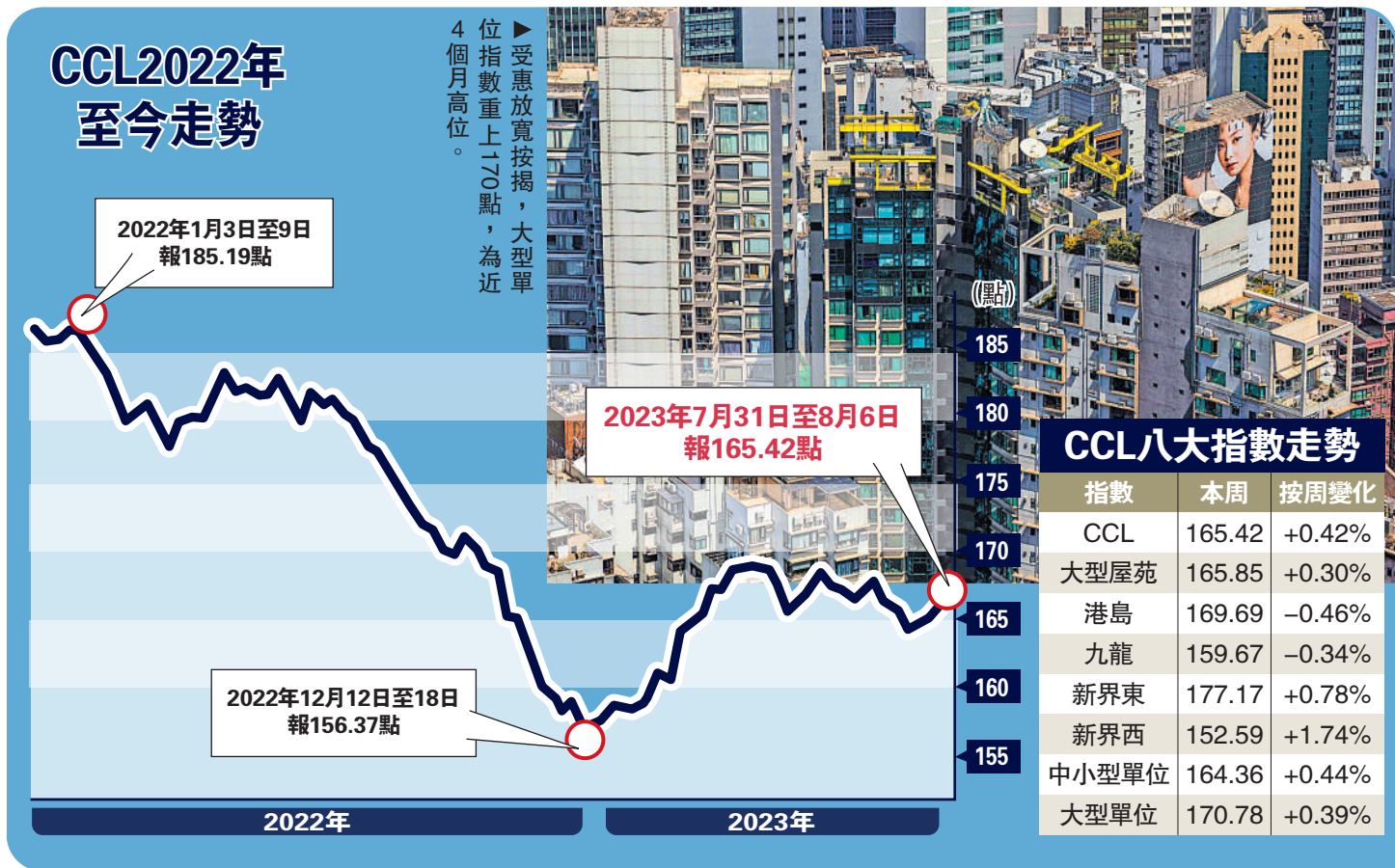
中小型單位指數報164.36點，按周升0.44%，雖然同樣連升3周，惟累計升幅僅0.82%，甚至低於寬按揭措施公布前的水平。業界人士認為，金管局就按揭保險計劃只略為微調，其

中1125萬元以下物業最高按揭成數維持90%；最高可承造80%按揭的物業，樓價就由1125萬元至1200萬元，擴大到1125萬至1500萬元，此舉同樣對中價樓刺激作用較大。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀稱，本周CCL指數主要反映7月17日至7月23日時市況，受惠放寬按揭，加上市場憧憬7月底公布的議息結果，可帶來息口見頂的好消息，因而刺激樓價短暫回升3周。然而，目前市場消息好壞參半，二手樓持續處於拉鋸局面且成交稀疏，短期樓價仍反覆偏軟而下調速度緩慢，預測第3季CCL維持163點，即潛在跌幅約1.46%。

港九指數同步回軟

分區方面，新界西指數連跌3周後回升，按周上揚1.74%；新界東指數亦終止2周連跌，上升0.78%。至於港島九龍市區樓價齊升2周後回軟，港島指數按周跌0.46%；九龍指數跌0.34%。



西半山SOHO 38迷你戶 5年跌價26%



▲臻藝鳳凰樓層面積222方呎的單位成為銀主盤，以558萬元放售。

【大公報訊】特區政府4年前放寬按揭保險，曾挾高成數按揭光環的納米樓，即時被上車客冷待，身價急速下滑，西半山SOHO 38一個迷你戶，剛以570萬易手，5年跌價近26%。

消息指出，SOHO 38高層B室，實用面積269方呎，剛以570萬元蝕賣，原業主於2018年以770萬入市，賬面勁蝕200萬元，單位約5年貶值近26%。

臻藝558萬放售 低買入價30%

此外，曾誕下納米樓王的西營盤臻藝，繼天價納米單位日前貶值逾50%易手後，毗鄰的開放式戶也遭銀主接管，現以558萬放盤，較2018年買入價低逾30%。消息稱，位於臻藝納米樓王同層的一個細單位，新近遭銀主接管，物業為高層C室，實用面積222方呎，採開放式間隔，位於鳳凰樓層，可眺望海景，業主於2018年斥812萬元一手購入，當年成交呎價達36577元，惟物業新近已遭銀主收樓，並以558萬元放售，較業主當年買入價低出254萬元或31.3%。

翻查資料，上址同層J室，實用面積221方呎，5年前以每呎4.6萬元賣出，創全港開放式單位呎價新高，惟物業早前已淪銀主盤，並以490萬元沽出，實呎22172元，不足5年貶值535.2萬元或約52%。

將軍澳迷你戶也有業主損手。中原地产高級分區營業董事伍錦基透露，將軍澳日出康城LP6第5座低層L室，實用面積307方呎，成交價458萬元，實呎14919元，原業主2018年以504.3萬入市，賬面蝕46.3萬或約9%。

匯璽4房3080萬易手 蝕14%

事實上，數年前高價開售的市區新盤，在跌市下持續湧現大額蝕讓。消息指出，南昌站匯璽Ⅱ第3A座中低層A室，實用面積1358方呎，採4房間隔，以3080萬元易手，實用呎價22680元，原業主於2018年9月以3611.77萬元一手購入，賬面損失531.77萬元，蝕幅達14.7%，以金額計料為屋苑今年來最大宗蝕讓。

二手睇樓量急跌9% 17個月最低

【大公報訊】油塘市區新盤低價搶攻，凍結市場購買力，傳統屋苑睇樓氣氛驟降。中原地产統計，十大屋苑本周末預約睇樓量僅318組，按周急跌9.4%，創17個月新低。

業主擴大議幅求售

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，九龍市區爆發新盤戰，並以低價搶攻，分支家庭客傾向流入一手市場，令二手處於捱打狀況，相信要待新盤完成首階段的銷售後，向隅客將會回流二手。

至於美聯物業統計的15個指標屋苑，

苑，本周未預約睇樓量約297組，按周再跌7.2%，連跌5周，九龍及新界區多個屋苑陷「冰封」。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，油塘親海駅Ⅱ今日首度開賣，凍結大批購買力，九龍及新界區預約睇樓量尤其受挫。布少明認為，新盤平價出招，發展商料繼續以折讓價推盤，短期二手無可避免陷於捱打局面，相信本月樓價將持續回軟，急於出貨業主進一步擴大議幅求售，但大批新盤向隅客出現，有望帶動市場購買力。

九龍區連環有全新盤推出，美聯統計的九龍區7個指標屋苑本周未預約睇樓量暫約100組，按周急跌16%。美聯物業助理聯席董事曾偉堯表示，親海駅Ⅱ成為市場焦點，指標屋苑藍田匯景花園本周未預約睇樓量暫錄約10組，按周大跌28.6%。

美聯物業區域聯席董事殷勒麟表示，近期新盤頻頻以低價策略開售搶客，二手難免受壓，紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH本周末展開次輪銷售，紅磡黃埔花園預約睇樓量暫錄約14組，按周減少12.5%。

▲藍田匯景花園本周未預約睇樓量跌約29%。



親海駅Ⅱ今售626伙 超額60倍

【大公報訊】登上本港新盤票王寶座的油塘親海駅Ⅱ，最終認購登記數量約3.8萬票，以今年開售626個單位計算，超額約60倍。不過，長實(01113)年前出售的沙田名日·九肚山，剛得1宗揀訂個案，買家遭殺訂逾240萬元。

第1期部署228伙搶向隅客

長實今次減價推售親海駅Ⅱ的策略奏效，上周六至本周四的6日接受認購登記，共收約3.8萬多票，長實亦除保留該盤第3座28個複式單位，和2A及2B座共4個頂層連天台單位外，其餘626個全數安排於今日抽籤發售。業界估計該盤實際買家數量應有約4000至5000個，600多個單位料可即日沽清。而長實為免流失眾多向隅客，相信會於下周即時公布親海駅第1期的銷售部署，該期共有228個單位。

今日出售的親海駅Ⅱ首輪626個開放式至3房單位，實用面積210至723方呎，折實價290萬至1134.6萬元，折實



呎價13085至16544元，平均折實呎價約14868元。

恒地紅磡盤推23伙迎戰

另資料顯示，長實於2021年4月售出的名日·九肚山21號洋房，實用面積891方呎，成交價2420.5萬元，呎價約2.72萬元。買家剛終止買賣合約，放棄完成交易，已付的樓價10%，遭發展商殺訂，即約242萬多元。此暫為該盤第3宗揀訂個案。

此外，恒地(00012)紅磡BAKER

CIRCLE·GREENWICH今日推售23個單位，中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，即日起至8月31日止，經中原購入該盤開放式或1房單位的首3名買家，並於入伙後經由該行租出，每名買家可獲由中原測量師行提供1年免費租務管理服務，每份價值8800元，總值2.64萬元。

同時，恒地將繼上述樓盤後，部署下季擬推出深水埗巴域街、長沙灣西洋菜街北街及大埔美新里共3個舊樓重建項目。

▲親海駅Ⅱ今日賣626伙，預約客可以即日沽清。發展商已部署親海駅第1期亮相，招攬向隅客。

地政總署推5車位1地舖標售

泊車位；地舖則為旺角長旺道15至19號長旺商場地下G34B號地舖。

據招標文件顯示，比華利山的車位在土地註冊處有押記令，買家向特區政府承諾，會自行負責查考押記令事宜，並為解除押記令而繳付全部所需的款項、費用和開支。特區政府無作明示或隱含保證可作停泊車輛。

至於該地舖物業，尚有未清繳的恆常管理費，以及長旺商場已完成或正進行的工程須分擔而尚未清繳的維修費和保養費。買家向特區政府承諾，會遵照出售條件第6(d)條的規定，自行負責向長發興旺大廈業主立案法團查考未清繳費用事宜，並清償未清繳費用和支出。

海韻軒改建微調 減住宅至1375伙

【大公報訊】長實積極將旗下酒店改為住宅用途，其中去年底已申請改建的紅磡海韻軒，早前撤回申請後，現重新提交一個新方案，多保留104間酒店房，減少128個住宅單位至1375個。另該集團在3個月前申請將毗鄰海灣軒酒店房悉數改為住宅單位，兩酒店如成功獲批，料可共增3040個單位。

海韻軒位於紅樂道12號，長實去年底申請將第1及2座全幢，以及第3座中高層酒店房，改裝為住宅用途，共提供1503個單位，樓面約80.21萬呎；第3座中低層則維持酒店用途，提供442個房間。

另在較低樓層設有零售和餐飲設施，同時優化地下至2樓的空間布局，以容納所需的內部運輸設施、住宅和酒店大堂、機電等設施，然後優化後布局，根據項目必需要提供私家車及貨車公眾停車場的樓面，卻較規定的17.54萬方呎為少，只有14.91萬方呎，此亦須得城規會批准。把大部分

酒店房改住宅單位的主要原因，是特區政府遲遲未實現紅磡海濱原定的旅遊發展計劃，令其酒店功能未發揮。

連同海灣軒改建 共提供3040伙

不過，今年初本港與內地全面通關後，旅遊業開始復甦，長實約於4個月前撤回上述申請，日前重申提交新改建方案，保留酒店房間的數目增加104間，至546間。改建為住宅的單位數量則減少128個，該1375個單位分布在第1及2座，及第3座33至38樓。另公眾停車場的樓面也較前再減至約14.65萬方呎。經改動後，住宅樓面減少3.36萬方呎；酒店及零售餐飲等非住宅樓面則增約5.04萬方呎。總樓面122.06萬方呎較之前多1.68萬方呎。至於毗鄰的海灣軒，長實於4月份向城規會申請，將全部酒店房改建，提供1665個住宅單位，總樓面約111.47萬方呎。若兩酒店的改建申請成功獲城規會通過，則可共增加約3040個住宅單位。