

二手淡靜 銀主盤300個創15年新高

寶林邨劈26%拍賣 帝琴灣開價低估值三成

二手交投呆滯，本港滾存銀主盤數量直逼300個，為2008年金融海嘯後新高。為求去庫存，連銀主也加入減價行列。忠誠拍賣下周三（13日）舉行的拍賣會，當中有四成銀主盤劈價，包括私樓及公屋等，個別減幅逾26%，較市價折讓三至四成。

大公報記者 林惠芳

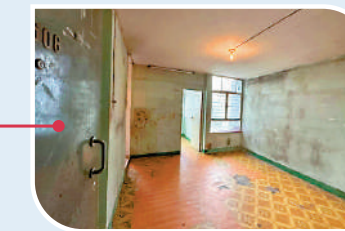
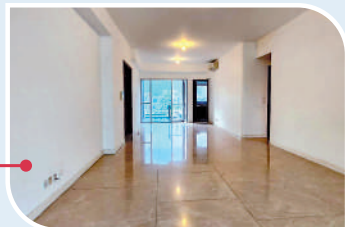


▲銀主積極透過拍賣行去貨套現，而且開價動輒低於市價三成以上。

下周三拍賣會部分銀主減價項目

單位	實用面積 (方呎)	最新開價 (萬元)	原價 (萬元)	減幅 (%)
何文田雋瓏高層C室連車位	1672	3300	3430	3.8
元朗映御1座中層C室	374	360	400	10.0
馬鞍山帝琴灣凱旋居1座頂層連2個車位	1108	930	1080	13.9
粉嶺雍盛苑A座高層14室	429	210*	245*	14.3
馬鞍山錦豐苑D座極低層6室	432	220*	260*	15.4
將軍澳寶林邨寶智樓高層6室	381	130*	176*	26.1
大圍聚龍居2樓97個車位	-	30*	42*	28.6

備註：*未補地價 *每個車位



忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，銀主盤存量已增至約300個，再創金融海嘯後新高，由於二手交投冷清，銀主去貨壓力增加，為增加吸引力，有銀行主動下調叫價，以該行下周三舉行的拍賣會為例，當日推出項目43個，有40個屬銀主盤，其中16個開價已經下調，佔當日推出的銀主盤比例40%。

據該行資料，今次降價拍賣的16個銀主盤，包括私樓、居屋、公屋及車位，撇開車位，拍賣開價介乎120萬至3000萬元，較原先開價下調幅度為3.8%至26.1%，對比市價有約三至四成折讓。

被問到銀主心目中的底價會否一併下調，鄭世傑回應指，銀主為求減少持貨量，今次拍賣將會大幅減價。撇開車位，減幅最大的銀主盤為

將軍澳公屋寶林邨寶智樓高層6室，實用面積381方呎，綠表開價130萬元，較原先176萬元劈26.1%，呎價低見3412元。參考房委會成交紀錄，該屋邨對上一宗同呎數單位成交於8月份錄得，為低層戶，綠表價215萬元，意味今次拍賣開價低出約40%。

錦豐苑減15% 起拍價220萬

居屋銀主盤亦大幅降價，馬鞍山錦豐苑D座極低層6室，實用面積432方呎，拍賣開價下調15.4%至220萬元，呎價僅5093元，較屋苑細單位今年居二市場呎價低約五成。

私樓銀主盤減幅動輒一成，馬鞍山帝琴灣凱旋居1座頂層單位，實用面積1108方呎，連2個車位，開拍價930萬元，較原先下調13.9%，對比銀行網上估價1326萬元低約30%。

元朗映御1座中層C室一房銀主盤，實用面積374方呎，下周三亦減價至360萬元拍賣，減幅10%。資料顯示，物業為2016年以411.2萬元買入，開價比當年低出12.4%。同時，何文田雋瓏高層C室連車位，屬銀主貨，實用面積1672方呎，減價約4%以3300萬元開拍，較2014年買入價低1158.6萬元，差距達26%。

聚龍居車位開價腰斬至30萬

高息環境下，車位投資氣氛冷清，車位劈價幅度愈來愈深。下周三拍賣的大圍聚龍居2樓共97個車位，每個拍賣僅價30萬元，較原先下調28.6%。翻查資料，該批車位原由資深投資者羅珠雄持有，去年底每個意向價60萬元，即今次拍賣開價累計大劈一半。

CCL連跌四周 重返2月水平

持續探底

油塘新盤低開攤薄購買力，二手樓價持續調整。中原城市領先指數CCL最新報161.79點，按周跌0.38%，連跌4周共2.19%，重返今年2月水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映8月14至20日市況，即油塘新盤親海軒首輪開售當周，由於新盤低價推售熱賣，市場購買力轉向一手，二手樓市持續受壓，導致CCL連跌4周共2.19%。

中原料全年樓價無升跌

她認為，整體樓價走勢持續向下，本周CCL跌穿162點，預計今季降至160點水平，即潛在跌幅約1.11%。今年4月高位168.4點計，CCL已累跌

3.93%，今年整體樓價升幅收窄至3.2%，若第四季沒有利好消息，料全年樓價升幅有可能被沒收。

分類指數方面，中小型單位報160.47點，按周跌0.46%，連跌4周共2.37%，重返今年2月水平。大型單位報168.32點，連續2周持平。

新界西指數按周下跌2.08%，連跌2周共2.34%；九龍指數報155.98點，按周跌0.54%。反觀港島樓價連跌4周後回穩，按周升0.07%；新界東指數報176.83點，按周升0.85%。

此外，有買家於黑色暴雨警告期間入市。消息指，鯉魚涌逸樺園1座高層D室兩房戶，實用面積614方呎，享山海景，成交價1390萬元，實用呎價22638元。

惡劣天氣衝擊 預約睇樓徘徊3年低位

風去雨來

連續兩個周末極端天氣「沖散」睇樓心情。本港昨日在世紀黑雨暴力蹂躪下，全城滿目瘡痍，部分地區交通癱瘓，重挫睇樓量。據代理統計，本周末預約睇樓量繼續在3年的低位徘徊，中原地產錄得不足300宗預約睇樓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上周末超強颱風蘇拉正面襲港，市民紛紛取消睇樓活動，事隔不足一周，再迎來世紀黑雨，而且破壞力驚人，睇樓氣氛難免受影響。十大屋苑周末睇樓量約261

組，雖然比上周末的221宗回升18%，但仍徘徊於近3年的低位。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，接連兩周「風雨飄搖」，令周末預約睇樓量維持在極低位徘徊。繼上周超強颱風蘇拉來襲而室礙睇樓安排後，本週世紀暴雨接連影響周末預約睇樓，故導致原預計本周在低基數下可大幅反彈的預約睇樓量，出現連續第二周在低位滯不前不前之困局。

代理：交通待恢復 業主忙清理

陳海潮提到，受廣泛地區出現水

浸影響，路面滿布沙石，市面交通混亂而需時清理及恢復。此外，部分屋苑亦受災，業主忙於清理善後，均無心安排單位予準買家參觀，故導致本周末預約睇樓量維持在低位窄幅浮沉。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末共錄約740組客戶預約睇樓，按周在低位持平。

美聯反在惡劣天氣下爆冷按周回升。該行統計本周15個指標屋苑預約睇樓量暫錄約240組，按周低位回升54.8%，惟於淡市下，睇樓量仍較前周低約22%。

帝灣居黑雨開單 兩房售1277萬

無懼風雨

新盤市場在黑雨極端惡劣天氣下近乎停擺，但仍有開單。據一手成交紀錄冊



▲帝灣居共27伙，至今售出8伙。

顯示，華業（控股）旗下屯門帝灣居，5樓C室以1277.6萬元售出，實用面積916方呎，兩房連儲物室間隔，實用呎價約13948元。該盤對上一宗成交已是去年4月，意味事隔近一年半再開單。據悉，買家於黑雨下入標，並獲發展商接納。該盤共提供27伙，開售至今累計8伙，套現逾1.25億元。

其餘新盤方面，路勁地產等發展商的屯門掃管笏凱和山，原定昨日向傳媒開放示範單位，惟因受黑雨影響取消，擇日再開放。

新地商場谷夜經濟 延長營業贈電影票

【大公報訊】特區政府將推出連串主題活動振興本港經濟，各大商場積極回應，並公布一系列推廣活動。其中，新地（00016）多個商場將於周末延長營業時間至凌晨、額外4小時夜泊優惠及大派逾千張1元電影票；而九龍灣MegaBox則送出1萬張晚市美食券。

新地執行董事馮秀炎表示，國慶煙花匯演復辦，特區政府將牽頭推出多元活動，新地商場積極回應，以精彩活動及多重優惠帶動夜市。觀塘apm商場有搞夜市經驗，8月底率先試水，延長7日書展到晚上11時，人流暢旺，書商生意即時增加5%，效果比預期好。

有見及此，新地加碼催谷夜間活動，包括電影首映禮兼夜場晚戲、女團唱跳晚會、主題文化藝術展覽及國慶美食大筵地等。為起動夜市，新地商場加碼推優惠，包括9月15日起，多區商場於周末及大型節日營業至凌晨；免費泊車優惠延至多區，顧客於晚上8時後在場內消費200元，可享額外4小時免費泊車優惠。此外，指定商場將大派1元電影票，場內消費滿100元，即可

以1元票價換取即日場內電影院，指定午夜場戲票1張或指定電影換票證1張，希望藉此吸引港人留港消費。針對大灣區旅客在小黃金周訪港，新地商場將透過內地熱門手機平台如攜程、大眾點評，免費大派過萬張100元購物及美食現金券。

嘉里MegaBox送美食券

另外，信和集團早前宣布派發1萬張美酒換領券，帶旺夜市氣氛外，旗下9大商場聯同利東街將推出一系列活動，其中奧海城於9月15至17日舉行旅遊玩樂嘉年華，其中15至16日一連兩晚8時推出限定「玩樂拍賣Auction Night」，以無底價拍賣本地遊玩樂套票，包括香港富麗敦海洋公園酒店住宿套票、香港黃金海岸酒店住宿套票、1000個NAMCO個電子金幣、雙人自助晚餐及主題樂園門票等激禮禮品。

嘉里建設（00683）MegaBox推出夜市5環賞，包括送出1萬張30元美食券，供平日晚上使用；而Mega Ice於指定星期五夜場半價，只需半價（45元）即可溜冰逾2.5小時。

新地下高埔村完成換地 補價6.7億

【大公報訊】樓市跌勢持續，發展商劈價賣樓之餘，亦趁地價下降，積極跟特區政府洽商補地價，其中新地（00016）接連達成兩個元朗住宅項目的換地協議，共涉補價近30億元。

該兩個住宅項目分別位於元朗山邊村以東及最新的下高埔村項目。下高埔村項目毗鄰同系的爾營，新地爭取發展住宅已近廿年，最終成功達成換地協議，將所持約14萬方呎土地交回特區政府，連同少量政府地，新批項目的總地盤面積約17.54萬方呎來發展中低密度住宅，總可建樓面約25.08

萬方呎，涉及補地價逾6.73億元，即每呎樓面補地價只約2684元，略低於其山邊村項目。資料顯示，下高埔村項目去年初已獲屋宇署批出一份建築圖則，擬興建3幢16層高住宅大廈，及兩幢一層住客會所。

本港樓市自2021年第三季後從歷史高位掉頭回落，其間也有發展商急不及待為所持土地發展跟特區政府達成補地價，如嘉里建設（00683）於2021年為元朗十八鄉路項目完成換地協議，每呎樓面地價逾4600元。

然而去年樓價依然繼續下滑，令

發展商換地改契意欲大降，直至特區政府去年起不斷以較低價出售官地，以及大幅下調標準補價金額，發展商洽商態度轉為積極。新地除了高埔村項目外，同時也為山邊村以東的大型住宅項目，跟特區政府達成約23.09億元補地價的換地協議。該項目佔地逾35萬方呎，總可建樓面約80.6萬方呎，每方呎樓面地價約2865元。

除新地外，最近市傳新世界（00017）亦為其粉嶺北新發展區內土地，接納以標準補地價金額，跟特區政府達成換地協議，涉及金額約36億元，可建樓面逾百萬方呎，料可提供約3000個單位。

啟德商住地延至下周一截標

此外，由於天氣惡劣，原定昨日中午截標的啟德2A區2及3號商住地皮，地政總署宣布會順延至下周一中午截標。該地可建樓面達99.2萬平方呎，料可提供逾1300個單位，市場估值約45億至60億元。

▲新地下高埔村項目（紅框）擬興建3幢16層高住宅大廈。



西貢蠔涌地申改劃 建8幢獨立屋

【大公報訊】持有西貢蠔涌數個地段土地的業主，向城規會申請改劃土地用途，以0.75倍地積比率發展，興建8幢連停車庫共3層高獨立屋。

該批土地位於鹿尾村路兩旁，鄰近前亞洲電視廠房，業主今連約6500

方呎政府土地在內，向城規會申請，將土地由現時的「住宅（丁類）」、「住宅（戊類）」地帶及道路用途，改為「住宅（丙類）3」，涉及土地共約3.43萬方呎，以地積比0.75倍發展，可建樓面約2.58萬方呎。業主在

申請文件中指出，土地發展與周邊規劃相配，各項技術評估也顯示不會對區內交通基建及環境帶來不良影響。

資料顯示，城規會就上述部分土地，曾於2021年批准興建4幢兩層高獨立屋，可建樓面約1.14萬方呎。



▲新地執行董事馮秀炎表示，為配合特區政府起動夜市，新地商場將加碼推出連串優惠活動。