

樓價指數連跌5個月 創六年半新低

專家：減辣有望改善交投 帶動樓市止跌回穩

施政報告減辣對樓市的助力需時浮現，受到早前銀行加按息兼新盤低價促銷影響，9月私人住宅樓價指數再跌1.75%，連挫5個月，蒸發今年原有升幅，並倒跌0.78%，創近六年半新低，對比2年前歷史高位更大跌16.6%。業界指出，施政報告推多項減辣措施，相信能夠帶動住宅買賣回升，樓價更可望止跌回穩。

大公報記者 林惠芳

據差估署最新數據顯示，今年9月份私樓住宅售價指數報332.1點，按月回落1.75%，連挫5個月，對比去年12月倒跌0.78%，創2017年4月錄330點後的近六年半新低。

細單位按月急跌近1.9%

以單位面積劃分，A類至E類單位售價指數全線回落，以實用面積431方呎或以下的A類單位按月跌幅最大，該指數報358.7點，按月挫1.89%；其次為實用面積1076至1721方呎的D類單位，按月下滑1.82%；實用面積432至752方呎的B類單位，按月跌1.67%，跌幅第三多。至於C類（實用753至1075方呎）及E類（實用1722方呎或以上）單位指數，按月跌幅均逾1.3%，惟E類大單位已連續3個月錄得少於20宗成交。

今年有三類單位樓價指數蒸發全年升幅，並出現倒跌，以逾千方呎的大單位跌幅最明顯，其中D類今年累挫3.51%，E類跌幅亦達3.2%，至於面積最細的A類單位，今年樓價下跌近2.8%。反映中小型單位的B類及C類單位，今年樓價仍錄逾0.6%升幅。

若與樓價歷史高峰比較，對息口較敏感的上車盤跌幅最大，A類細單位對比其2021年9月的高位，已大幅插水19.2%；其次是B類中小型單位，較2021年7月高位回落16%。

美聯物業住宅部行政總裁（港

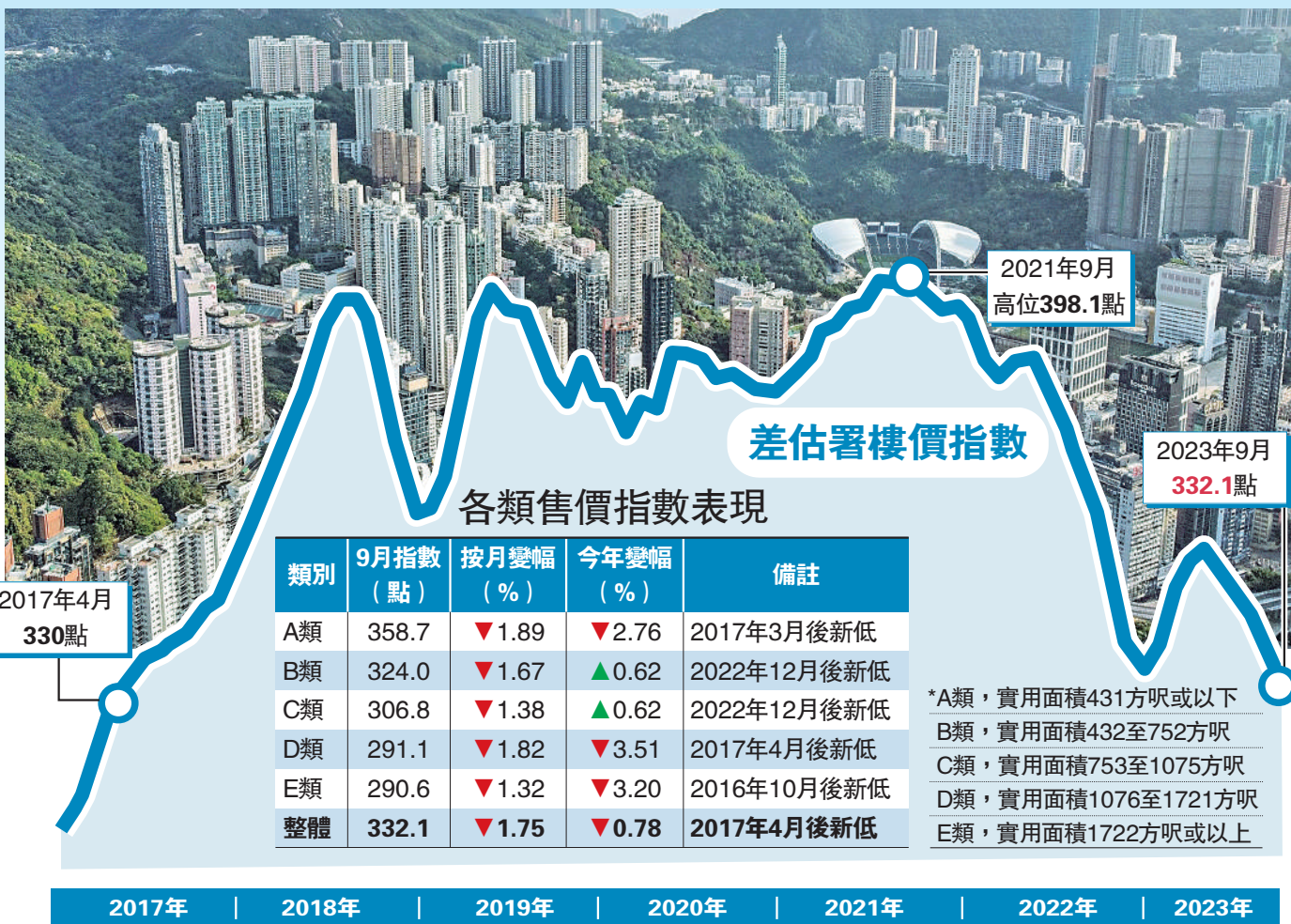
澳）布少明表示，施政報告落實多項減辣措施，料有助刺激住宅交投回升，樓價更大有機會止跌回穩。

萊坊料全年樓價回落5%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，官方樓價指數連跌5個月累挫6.2%，已完全抵銷今年升幅，由於高息及購買力不足，加上新盤貨尾量囤積及發展商減價去貨，各項因素令樓價繼續向下。雖然施政報告對印花稅「減辣」，但購買力需時釋放，市場欠缺其他利好消息，今年餘下時間樓價仍面對較大阻力，預計樓價全年下跌5%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，展望10月份市況，由於本地主要銀行於9月大幅調高新造樓按揭封頂息0.5厘，料下次公布的10月樓價指數仍將維持約1.5%的跌幅。不過，新公布的施政報告減辣，可緩和樓價跌勢，但難以刺激年內達至反彈，料第四季樓價跌幅收窄到1.5%至2%，全年仍有機會回落2%至3%。

至於中原城市領先指數（CCL）最新報154.64點，按周跌0.35%，今年倒跌1.36%，同創六年半新低。中原指，本周指數主要反映10月2日至8日即財政司司長陳茂波放風樓市有望減辣後的首周市況，由於市場觀望減辣措施出爐，二手交投淡靜，個別業主大幅劈價，令樓價指數持續下滑。



受惠「先免後徵」內地專才790萬購君傲灣

加快入市

施政報告對外來人才的置業印花稅實施「先免後徵」，隨即吸引專才入市，將軍澳君傲灣兩房單位獲內地專才以790萬元購入，另灣仔區舊樓亦錄相關成交。

美聯物業助理營業董事冼國章表示，君傲灣2座極高層D室，實用面積438方呎，兩房兩廳，獲內地專才議價18萬元，最終以790萬元購入，實用呎價18037元。

灣仔舊樓亦獲專才承接。中原地產副分區營業經理周世康表示，灣仔寶業大廈高層1室，實用面積440方呎，兩房兩廳，雖然已有40年樓齡，但仍可承造30年按揭，售價140萬元，以610萬元易手，實用呎價13864元，造價為該廈9年新低。據了解，買家為居港未夠7年的內地專才，受惠新印花稅措施，遂把握時機入市。原業主持貨24年賬面賺逾1.8倍。

施政報告放寬居屋按揭貸款保證年期，也刺激未補價居屋成交。利嘉閣地產區域董事蕭嘉偉表示，天水圍連錄兩

宗相關買賣，雖然買家未能即時享用九成按揭25年的還款期，但買家擔心錯過平盤機會，因此落實決定。其中一宗是天盛苑A座中低層13室，實用面積539方呎，放盤已1年，以363萬元未補地價沽出，實用呎價6735元，買家為同區公屋戶，原業主持貨23年賬面獲利300萬元。另一宗是天頌苑H座中層3室，實用面積506方呎，獲區內綠表客以275萬元未補價購入，實用呎價5435元，樓價22年升值約3倍。

15指標屋苑預約睇樓升11%

利嘉閣地產高級經理羅富欽稱，粉嶺亦有綠表客擔心「遲買會貴」，因而加快入市，以410萬元買入雅盛苑A座低層1室，實用面積645方呎，實用呎價6357元。據悉，原業主於2018年以405萬元未補價購入，賬賺5萬元，料蝕使費離場。

此外，大埔白石角海日灣II期第13座低層F室，實用面積608方呎，以813萬元沽出，原業主於2019年以約876萬元一手買入，賬面蝕約63萬元。

市場觀望氣氛漸趨明朗，據美聯物業統計，施政報告後首個周末（10月28日至29日）15個指標屋苑預約睇樓量錄334組，較上周末的301組升約11%，連升5周。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，市場對施政報告減辣措施正面，準買家紛紛出動了解最新市況，利好預約睇樓量全線向上。



▲君傲灣兩房單位獲內地專才購入，成交呎價1.8萬元。

搶人才帶動 租金連升8個月

逆市上揚

差估署樓價指數雖連跌5個月，但本港私樓租金受惠於特區政府一系列搶人才措施，今年持續造好。據差估署最新數據顯示，9月私人住宅租金指數報186.3點，按月升0.65%，連升8個月，今年累漲6.2%，創2019年12月後的近4年新高。

各類單位租金指數全線揚升，按月升幅0.54%至1.15%。今年計以實

用面積431方呎或以下的A類單位升勢最強，該指數報207.8點，按月升0.92%，今年累漲6.78%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，住宅市場早前觀望氣氛濃厚，並期待施政報告出爐。不少準買家轉買為租，帶動租賃。同時，海外及內地專才來港，也帶動新增租住需求，令到9月租務表現強勁，租金攀升，料全年租金升約一成。

屯門NOVO下周發新價單 供應93伙

【大公報訊】早前預告三盤排隊出場的新鴻基地產（00016），繼大埔白石角University Hill第2A期下周二發售後，系內屯門NOVO LAND第



▲新地代理陳漢麟（左）指，NOVO LAND第2A期將引入多元化全新付款方案，右為朱啟明。

2A期將於下周發出全新價單，涉及不少於93伙，計劃就施政報告減辣以及各路買家需要，引入多元化全新付款方案。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第2A期全新示範單位部署下周開放，並推出4號價單，預期不少於93伙，集中力推一房至兩房，包括少量開放式戶型。

定價方面，陳漢麟強調按集團傳統以市價推售，付款計劃會配合各類買家需要，包括樓換樓及首置客等，擬引入全新付款方案。今期項目預計關鍵日期為明年5月中旬。

星凱·堤岸增折扣 最多減14.8萬

該盤物業管理公司WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明稱，NOVO LAND第1A及1B期單位幾近沽清，至今已有98%單位交樓，近

1000戶正式入住。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，施政報告推出鼓勵生育政策，旗下火炭星凱·堤岸亦推出相應優惠，項目修訂價單，新增兩項優惠，包括「子女成長資助金優惠」，買家享4.8萬至13.8萬元額外折扣；另一個是「育兒津貼優惠」，買家可享1萬元額外折扣，即額外折扣合共最高達14.8萬元。

中洲置業助理營銷策劃總監符錫龍指出，星凱·堤岸亦新增全新付款辦法「搶人才」先入住，後付款計劃，買家可享6%折扣優惠，並於720天內完成付款，若買家於簽訂臨時買賣合約後90天起，再支付樓價1%作佔用許可費，即可申請提前入住，若於180天內提前付清樓價可兼享6%折扣優惠，提前於360天內及480天內則分別可享4%及2%折扣優惠。

東涌東首幅住宅地 收4標書 估值近9億

【大公報訊】施政報告公布後首幅官地昨日截標。地政總署公布，東涌第106B區住宅地，即東涌東新市鎮擴展首幅住宅地共收4份標書，入標財團全為本港一線地產商。

東涌第106B區住宅地入標財團包括恒基地產（00012）、嘉華國際（00173）及新鴻基地產（00016），至於信和置業（00083）與招商局置地（00978）則合資入標。

到場入標的嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，該地皮坐落新發展區，享有優質海景，遂獨資入標。她強調是次出價絕對反映周邊配套及環境，以及同區供應等因素。

離港鐵較遠 可建414單位

美聯測量師行董事林子彬表示，是次推出招標的東涌住宅地皮，坐擁海景，惟項目位處剛開發地段的「開荒」項目，並離鐵路站亦有一段距離，因此是次入標反應只是一般，主要以大型發展商為主，相信出價亦會傾向保守，若以每呎樓面地價約2200元計算，項目地皮估值約為8.8億元。

林子彬指，施政報告公布減辣方案，對樓市及置業人士起一定利好作用，但由於未來市場土地供應仍有不少選擇，加上部分發展商亦有不少一手貨尾待售，故料會影響這類「開荒」地皮的競投意欲及出價。

上述地皮佔地近11.5萬方呎，可建總樓面約40.12萬方呎，可興建414伙，項目須於2029年12月底前完成。早前地產建設商質疑區內污水處理容量負荷，不足以應付原先預計提供的單位量。而綜合業界估值每方呎樓面地價約2000至4000元，估值由約8億至16億元。

啟德海灣共4000人參觀 短期加推

【大公報訊】市場對施政報告前後開價的兩個新盤反應熱烈，其中嘉華國際（00173）牽頭的啟德海灣第1期，張場短期內加推。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德海灣示範單位過去兩日累錄近4000人次參觀，市場查詢反應踴躍，暫接獲的查詢以兩房為主，客源不乏年輕家庭客。

該公司市場策劃助理總經理（香港地產）吳秀賢稱，昨日開放兩個全新一房示範單位，以第2A座18樓E單位作藍本，實用面積437方呎，以豪華跑車作設計靈感，間隔四正。

另外，英皇國際（00163）旗下澄天或短期內公布銷售安排。英皇國際副主席楊政龍表示，項目自日前開放示範單位予公眾參觀，截至昨日下午5時，首3天錄得逾千人次到場了解。前日公布首張價單後，市場反應更為踴躍，預計周末會有逾2000人次參觀。

澄天3個特色戶下周二招標

楊政龍稱，澄天自公布首張價單後，獲得大量買家垂詢。除公布該價單中首批55伙標準單位大受歡迎外，特色單位同樣引起市場關注。剛上



▲啟德海灣昨日開放兩個全新示範單位，左為溫偉明，右為吳秀賢。

載最新銷售安排，推售5樓A、D及E室共3伙，周二下午2時起招標，同日下午4時截標。項目5樓共設6伙，單位實用面積由245至365方呎，備有48至234方呎平台，屬區內罕有戶型。