

# CCL連跌兩周 港島樓價創七年底

## 健威二房按年貶三成 百福花園連錄3宗蝕讓

中原城市領先指數CCL走勢



CCL八大指數變化			
指數	本周 (點)	按周變化	今年變化
CCL	151.06	▼0.42%	▼3.64%
大型屋苑	151.35	▼0.45%	▼3.17%
中小型單位	149.97	▼0.49%	▼3.08%
大型單位	156.51	▼0.09%	▼6.09%
港島	150.83	▼0.65%	▼3.25%
九龍	146.06	▼0.52%	▼3.13%
新界東	168.30	▼0.11%	▼1.01%
新界西	138.48	▼0.40%	▼4.77%

◀CCL指數最新報151.06點，按周跌0.42%。

高息環境壓抑樓市需求，住宅跌勢持續，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報151.06點，按周跌0.42%，向來抗跌力強的港島私樓出現頹勢，指數率先倒退至逾7年前水平，港島屋苑身價亦不斷尋底，其中北角百福花園短短1個月錄3宗損手；同區健威花園有2房戶跌至560萬元，較同類去年呎價大跌約3成。

大公报記者 林惠芳

反映今年11月6日至11月12日時市況的中原城市領先指數CCL，報151.06點，連跌2周共1.87%，今年累跌3.64%，對比2021年歷史高峰挫21%，重返2017年3月水平。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，息口高企，加上11月初東涌第106B區住宅地及港鐵東涌東站第1期項目連環流標，樓市氣氛疲弱，令樓價跌勢未改，CCL第4季目標148點不變，現時只差2.03%。

### 大型單位CCL年內累瀉6%

CCL八大指數已齊跌2周，是2019年12月以後、近4年首見。當中，大型單位指數報156.51點，按周跌0.09%，連跌12周共7.02%，今年倒跌6.09%，為八大指數中跌幅最大。

分區方面，港島二手指數報150.83點，按周跌0.65%，連跌2周共挫3.17%，率先重返2016年9月底水平，創逾7年新低。至於九龍、新界東及新界西指數，分別按周回落0.52%、0.11%及0.4%。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，樓價受壓，近期蝕讓成交增加，北角老牌屋苑百福花園再添一宗蝕讓，為百佳閣高層A室3房戶，實用面積606方呎，叫價780萬元，劈至666萬元沽出，實用呎價10990元；原業主於2015年5月以753萬元入市，持貨逾8年，賬面仍蝕87萬元，單位期內跌價達11.6%。

### 碧湖呎價低見9509元

上述成交為百福花園1個月來第3宗蝕讓，其餘2宗為鴻福閣低層D室，實用面積597方呎，售606萬元，原業主3年賬蝕114萬元或16%；及百德閣中層B室，實用

面積406方呎，售490萬元，3年貶值170萬元或26%。

北角健威花園亦錄低價成交。中原地產高級資深區域營業董事林龍南透露，健威花園A座低層1室2房戶，實用面積446方呎，望園景，開價638萬元，減至560萬元沽出，實用呎價12556元，對比同類去年造價大跌約3成。翻查資料，同屋苑B座低層1室，面積一樣，望樓景為主，3年前以750萬易手，即今次成交造價大跌25%；另A座低層3室2房戶，實用面積456方呎，去年5月以798萬易手，實呎17500元，意味今次成交單位呎價，較同類去年急回約3成。

此外，粉嶺碧湖花園3房單位劈穿500萬。世紀21奇豐區域董事蔡惠娟透露，碧湖花園6座高層A室，實用面積489方呎，去年開價650萬元，上周已減至500萬心理關口，惟最終劈至465萬元才獲承接，實用呎價9509元，比估價低約8%，重返約2016年水平。

### 帝堡城樓價回到9年前

沙田帝堡城呎價穿1萬元，消息指，成交是5座低層G室，實用面積835方呎，成交價810萬元，實呎9701元，樓價重回9年前水平。



連錄3宗蝕讓。北角百福花園過去1個月

## 延長擔保期利好市況 上月居屋成交升36%

【大公报訊】今年10月公布的施政報告提出延長居屋擔保期，由30年延長至50年，市場反應正面，上月全港資助房暫錄約116宗二手買賣，比10月同期數字增加36%，為近4個月同期最旺。惟整體樓價偏軟，居屋造價跌勢未改，長沙灣凱樂苑開放式單位樓價險守400萬，比同類5個月前造價大跌14%。

據房委會資料，今年11月資助房暫錄116宗二手買賣，較10月同期85宗增加約36%。其中，長沙灣凱樂苑D座低層5室，實用面積390方呎，以402.8萬未補價易手，是屋苑入伙以來樓價新低。同類低層單位對上一宗成交追溯至今年6月份，作價470萬元，今次對比5個月前造價急回14.3%。

### 景盛苑呎價4647元創1年低

同時，上水景盛苑D座高層5室，實用面積538方呎，未補價售250萬元，實用呎價僅4647元，為屋苑近1年呎價新低。

香港置業首席分區董事劉浩勳表示，將軍澳裕明苑B座高層9室，實用面積645方呎，今年10月以558萬綠表放盤，減至498



▲上水彩蒲苑D座高層15室僅以340萬連地價沽出，白表平過綠表。

萬未補價沽出，實用呎價7721元，原業主於2020年12月中旬以577.5萬未補價入市，趁提前鬆綁沽樓止蝕，賬面損失79.5萬，單位約3年跌價13.8%。

已補價居屋身價持續滑落。消息指，上水彩蒲苑D座高層15室，實用面積438方呎，望內園景，僅以340萬連地價沽出，白表平過綠表。據資料，今年10月份，彩蒲苑一個同面積中層單位以375萬元未補價賣出。

## 發展商加快推豪宅 綫外4個超大單位招標

【大公报訊】特區政府早前宣布為樓市減辣似乎能帶動豪宅交投，發展商亦部署推售豪宅新盤，其中嘉里建設（00683）推出石硤尾綫外4個超大型單位，以招標方式發售。另由菱電發展的薄扶林道138號豪宅項目，昨日正式上載該盤的樓書資料，相信短期內會以招標方式出售。

綫外4個超大型單位分別是第1座6至7樓B室頂層複式單位，實用面積達8583方呎，連2777方呎天台及423方呎前



▲石硤尾綫外4個超大型單位，將會以招標方式發售。

庭；第2座7樓頂層全層單位，實用面積8495方呎，連5633方呎天台及1168方呎前庭。另兩個是面積較細的中低層單位，為第1座3樓A及B室，實用面積各為4315方呎及4436方呎。上述4個單位於下周二起招標出售，各均連兩個住宅車位認購權出售，頂層單位每個車位認購價為600萬元，3樓單位則為500萬元。

另菱電約於10年前購入的薄扶林道舊樓，在完成契約修訂後，作洋房發展。樓書資料顯示，該盤共只提供3幢4層高洋房，同為5房5套間隔，實用面積由6071至6088方呎，各連花園面積由1514至1607方呎；另各均附1121方呎平台及490方呎天台，亦有私家泳池。

新地（00016）亦推出尖沙咀凱旋門第2座77至79樓B室4房單位，於下周二招標出售。該貨尾單位實用面積為2682方呎，連1265方呎平台。另剛以招標方式售出馬鞍山雲海別墅Lily Avenue 2號屋，實用面積3012方呎、附601方呎天台及1000方呎花園，成交價6719.2萬元、呎價逾

2.23萬元。買家採用720日付款計劃，若買方於210日前提早完成交易，可獲樓價5%現金回贈。鷹君（00041）也以4097.3萬元，連1車位售出大埔白石角朗濤5座7樓B室4房單位，實用面積1773方呎，呎價逾2.31萬元。買家獲發展商代繳高達4.25%印花稅。

### 專才近千六萬購MARINE 3房

此外，會德豐地產發展的啟德MONACO MARINE，剛獲來港工作的專才夫婦，斥1592.4萬元購入樓盤1B座21樓B室3房單位，實用面積574方呎，呎價逾2.77萬元。買家採用1088天付款計劃，以便能更靈活調動資金。在特區政府減辣措施中的「先免後徵」新政策下，料可省辣稅約418萬元，只付約60萬元印花稅。

上月開售的深水埗曉柏峰，至今雖只售約11個單位，套現約7200萬元，不過，發展商恒地（00012）仍有意於聖誕節過後推出更多單位應市，市場猜測可能屆時會透過增加優惠以變相減價促銷。

## 粉嶺坪輦農地申改建住宅 涉2200伙

【大公报訊】特區政府推動發展北部都會區，除大發展商積極為所持區內土地爭取發展機會外，部分企業也看好北都區的發展潛力，在購入土地後，申請作中大型住宅發展項目。其中龍昇集團（06829）或有關人士，去年底購入粉嶺坪輦農地，早前向城規會申請改為中大型綜合商住用途，提供超過2200個住宅單位。

龍昇等所持農地位於打鼓嶺坪輦丈量約份第77約地段第796號，及第1008號餘段，面積只約8.48萬方呎，現卻連毗鄰約10.7萬方呎政府地，向城規會申請改劃為混合發展用途，以最高地積比率7倍發展。其中私人住宅發展的地積比為5.9倍，擬建5幢47至48層高私人住宅大廈，住宅樓面約113.18萬方呎，提供2205個單位，平均面積約513方呎。另會建1幢35層高綜合大樓，內有公共交通總站、社福設施、商場、寫字樓及酒店，涉及樓面各約1.34萬方呎、2.1萬方呎、2.58萬方呎、12.38萬方呎，及6.14萬方呎。社福設施初步提議建有60個服務名額的安老院舍及100個名額的幼兒中心；25至34樓的酒店樓層，則提供70間酒店。計劃如一切順利，預計最快可在2032年落成。

資料顯示，上述農地原由日資建築公司西松建設持有多年，該公司於去年中連同其作辦公室用途的尖沙咀星光行寫字樓物業，以一籃子方式招標出售。該等物業於年底由保嘉（香港）有限公司，斥約2.3億元購入，當中農地的成交價約1.45億元。保嘉的公司董事為葉育杰，其為龍昇集團創始人。

### 烏溪沙村地擬建2幢住宅

此外，持有馬鞍山烏溪沙村內土地的財團，早前亦向城規會提申請，將其中一幅土地，連同毗鄰政府地合共約4.66萬方呎，改為中密度住宅發展用途。擬建2幢16層高住宅大廈，提供184個私人住宅單位，平均面積約528方呎；附有1幢2層高住客會所，樓面約5400方呎。另建議興建1幢7層高安老院舍，提供178個床位，涉及樓面約3.07萬方呎。而整個擬議項目內的3層地庫停車場，其中兩層會闢作公眾停車場之用，提供124個車位，以應對未來附近村民、居民、沙灘享用者、和日後海濱使用者及遊客的需求。



▲發展商申請將坪輦農地改作為中大型住宅發展項目。

## 地產代理人數跌破4萬 創3年半低

【大公报訊】樓市跌浪未止，交投萎縮，地產代理數目也由去年高峰期一直下滑。地產代理監管局最新統計數字顯示，截至11月底止的地產代理個人牌照數目，終跌破4萬個關口，創近3年半新低，較去年初高峰時減少2661個。

地產代理個人牌照為營業員牌照及地產代理（個人）牌照的總和。其中前者連跌6個月，按月再減少191個，至上月底只剩21237個，超過3年半新低，較去年2月

份高峰減達2079個；後者按月只減75個，回落至18510個，是27個月新低，較去年高峰時減582個。

### 上月11代理爭一單買賣

總個人牌照數目自2020年7月起，便一直企穩在4萬個之上，至去年2月份更達歷史高峰，有42408個。現在不斷減少下，總數連跌8個月，跌穿4萬個關口，現只得39747個，較高峰時減少2661個。若

以上月整體物業買賣登記只約3500多宗計，即約11個代理爭做一單買賣。

此外，截至11月底止的代理公司牌照數目按月多6個，為3985個；而反映代理分行數目的營業詳情說明書，也按月多9份，為7046份。業內人士指出，特區政府減辣後，樓市交投慢熱，市場普遍又睇淡明年樓市前景，加上其他行業人手短缺下，相信短期內仍會有代理轉行，牌照數目會持續減少。