

CCL創14周新低 上半年暫跌2.6%

中原：息口未明新盤減價搶客 二手續承壓

樓價下降趨勢未有停止，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL，上周微升後，本周又再下瀉，最新報143.38點，按周跌0.79%，創14周新低。中原地產預計，整體樓價持續向下調整，主要是減息前景未明，銀行收緊按揭，新盤減價搶客等因素影響，市場氣氛觀望，下周可能跌破撤辣前143.02點低位，令指數倒退到8年前水平。今年上半年CCL暫跌2.6%。

大公報記者 林志光

本周CCL創逾7年半（400周）次低，逼近2016年10月中旬時的水平。指數較2021年8月191.34點歷史高位跌25.07%，較2023年4月168.40點高位跌14.86%。樓市撤辣後，CCL一度反彈，至今經歷6升8跌，最新指數已回落到貼近撤辣前143.02點（反映3月4至10日成交）的低位，只差0.25%便完全蒸發撤辣後的所有升幅。

下周或跌至近8年低位

中原表示，美國仍未有明確減息時間，利率仍持續高企，銀行又收緊按揭信貸，加上發展商持續以減價手段促銷新盤，現時市場普遍觀望，導

致二手樓市處於拉鋸局面，成交稀疏，樓價續向下，下周有機會跌穿近期143.02點的低位，令指數倒退至2016年10月份的近8年新低水平。

至於CCL其他7項分類指數方面，本周為5跌2升。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報143.94點，按周跌0.61%。CCL（中小型單位）報142.61點，按周跌0.81%，終止2周連升；而兩者齊創逾7年半次低，同樣重返2016年10月中水平。CCL（大型單位）報147.28點，按周跌0.65%，處於2017年2月中水平。

四區指數中，九龍CCL_Mass報140.88點，按周跌1.30%，指數仍處

於近7年半低位，重返2017年1月初水平。新界西CCL_Mass報133.25點，按周跌1.03%，連跌2周共1.11%，指數於逾7年低位徘徊，重返2017年2月底水平。港島CCL_Mass報142.53點，按周微升0.06%，連升3周共0.76%，指數仍處於近8年低位，重返2016年8月底水平。新界東CCL_Mass報154.92點，按周升0.34%，在逾7年低位徘徊，重返2017年2月中水平。

中原表示，昨日公布的指數，根據今年6月10日至6月16日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中逾七成的交易是在今年5月27日至6月2日簽訂臨時買賣合約。



飛揚加推10伙向南戶 最多減26%

【大公報訊】長實新盤接連減價，夥拍新地的屯門飛揚1期，加推10伙向南單位，個別單位減價高達26%，安排下周二（25日）先到先得形式發售，包括昨日新增的3伙樓訂貨。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚1期於本月推出28伙單位，至今已售出15伙，套現逾6200萬元，成績理想。反映向南單位特別受一般買家歡迎，與此同時公司接獲不少客人查詢3房單位，故加推10伙中高層單位應市，當中包括4伙3房及6伙2房戶，全屬梗廚設計，並就3房戶新增置業優惠，所有3房買家均可獲贈一個價值150萬元指定私家車位，又或選擇直減樓價80萬元，兩者選其一。

今次加推的10伙單位中，2房戶入場單位為1座11樓B室，實用面積462方呎，折實523.8萬元，呎價11338元。而6伙兩房單位中，售價調整幅度最高達26%。同時包括昨日新添的3伙樓大訂單位，分布於2座15至19樓B室，原先於2022年6月售出，涉資2499萬元，安排下周二先到先得形式發售。

一手成交紀錄冊顯示，飛揚1期累積26宗樓大訂，涉及樓價約1.53億元。

21 Borrett Road標售4房單位

長實系內的半山波老道21號的21 Borrett Road上載最新銷售安排，下周二（25日）起以招標形式推售5樓6號單位，4房雙套房，實用面積2169方



▲楊桂玲透露，飛揚下周再推售10伙。

呎，本月28日截標。

此外，星地產旗下朗屏雨後更新價單，其中15樓2房單位加價0.25%至1.2%。該公司銷售及市場推廣董事總經理李平山指，雨後加幅克制，該盤零售269伙，當中2房僅餘最後14間。項目已出價單，可供發售的單位實用面積由294至806方呎，折實405.33萬至1378.35萬元，呎價11669至17101元。

吉喆3號價單呎價20962元

上海商業銀行旗下堅尼地城吉喆，加推第3號價單涉及20伙，折實平均呎價約20962元，安排下周二（25日）發售。該盤獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，銀碼最平單位為7樓G室，折實488.2萬元，折實呎價18353元。項目推售以來累沽47伙。

玖瓏山1088萬沽 9年跌價33%

【大公報訊】沙田玖瓏山在跌市中經常出現蝕讓情況，最新便有做瓏閣第3座一個地下連花園單位，業主持貨9年，仍要賬面蝕逾540萬元賣樓。

市場人士指，單位為做瓏閣第3座地下C室3房單位，實用面積約1002方呎，附356方呎花園，業主約半年前已開始放盤，當時叫價1700萬元，雖然隨市況一直下調叫價，惟直至近日，終獲買家以約1088萬元承接，成交呎價約10858元。業主於2015年中斥

1635.5萬元購入單位，持貨9年，賬面蝕約545.5萬元，蝕幅約33.3%。該屋苑過去一年的成交中，幾乎全部蝕讓離場，如上月天瓏閣第2座高層A室4房單位，業主賬面蝕逾1532萬元離場，成交價約1805萬元。

西貢做瀧近年也極多蝕讓個案，世紀21奇豐物業營業董事廖振雄表示，該屋苑第16座高層E室3房單位，實用面積968方呎，剛以1347萬元成交，呎價約13915元。據了解，業主於

2018年中斥約1747萬元購入單位，持貨逾6年，現賬面蝕約400萬元，蝕幅約23%。

市場消息指，沙田第一城第17座一個高層3房單位，實用面積約452方呎，因同層有單位是凶宅，業主放盤約一年後，終大減約190萬元，以約410萬元沽貨，呎價約9071元，較同類單位的市價，低約30%至40%。不過，因業主持貨近30年，所以賬面仍能獲利約150萬元。

明翹匯複式逾半億沽 青衣區新高

【大公報訊】新盤特色戶屢見高價，佳明旗下青衣明翹匯一個複式戶剛以過半億元沽出，呎價2.2萬元，成交價破盡青衣歷史新高。

佳明集團營業及市場總監馮倩平表示，明翹匯總共提供6伙頂層複式戶，該盤昨日開齋沽出1座33樓及35樓B室，4房3套間隔，實用面積2275方呎，連536方呎私人平台，成交價5005萬元，呎價2.2萬元，刷新全區最高成交紀錄。項目現零售767伙，套現逾55.6億元，成績彪炳。

瓏珀山招標售出3伙

馮倩平續指，明翹匯複式戶專設私人電梯大堂，私隱度極高，部分複式單位更附設私人按摩池，而區內絕無其他複式單位全新供應。由於向隅者眾，餘下5伙全數盡推，戶型涵蓋3房2套至4房3套，實用面積1829至2728方呎，另設特大私人平台，平台面積412至



▲馮倩平表示，明翹匯1座複式逾半億沽出，創青衣新高紀錄。

1157方呎，續以招標形式發售。

新地旗下沙田瓏珀山再以招標售出3伙，成交金額及呎價最高為Crown Tower的12樓A單位，4房雙套房，實用面積1502方呎，成交金額2665萬元，成交呎價17743元。項目開賣23日以來零售40伙。另外同系屯門NOVO LAND 3B期今日（22日）

首輪推售160伙，昨日公布抽籤結果，A組及B組各佔2805及2527票，A組今日到場再抽籤決定揀樓次序。

大價新盤半年交投增16%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本年截至6月19日逾5000萬元一手成交量錄170宗，較去年上半年146宗上升約16.4%，並創5年新高。

其中，啟德區佔大價成交個案約三成半，當中一手個案共錄60宗，佔約35.3%，值得留意。

啟德區的天璽·海第1期售26宗，成為上半年逾5000萬元一手成交量最多的項目，而同區的灤環則錄20宗緊隨其後，即啟德區包辦首2名。九龍區除啟德區表現標青外，龍駒道的綫外則包辦最貴的3宗成交，最貴為綫外院墅B售10億元，成為今年截至目前為止金額最高的一手成交。



▲黃竹坑站上蓋商場昨日正式試業。



▲商場內的超市city'super、英皇戲院試業。

新樓租盤搶手 雨後業主收樓即日租出

【大公報訊】新入伙的租賃盤搶手。朗屏雨後一伙2房業主收樓後即以1.72萬元租出，創屋苑同類新高；屯門NOVO LAND本月已錄約50宗租賃，平均一日2宗成交。

中原地產區域營業經理王勤學表示，租盤渴市，普遍迅速錄得承接。朗屏雨後高層R室，實用面積454平方呎，兩房間隔，今年5月底以624.19萬元買入用作收租，收樓後即以月租

1.72萬元租出，呎租37.9元，租金創屋苑兩房單位新高，回報率約3.3厘。

NOVO LAND本月錄50租務

利嘉閣地產助理分區經理林英傑表示，屯門NOVO LAND本月已錄約50宗租務成交，新近1B期1座低層G室，實用面積約242方呎，開放式望內園，零議價以1萬元承租，呎租約41元。據悉，業主2022年以約356.8萬元

一手購入，租金回報近3.4厘。他補充，該屋苑現時有約70個單位放盤，月租入場約1萬元起。

東涌區租賃市場本月暫錄約60宗成交，較上月下跌約3成。新近東涌昇薈3座高層B室，實用面積1046方呎，大三房單位，向東南可望山景，月租叫價3.3萬元，放盤一周速以3.2萬元租出，呎租30.6元。業主2015年以約900.5萬元一手買入，租金回報4.3厘。

合隆工廈獲批強拍 底價7.28億

【大公報訊】會德豐地產兩年前為所收購黃竹坑合隆工業大廈向土地審裁處申請強拍令，日前獲批，強拍底價為7.28億元。該幢工廈位於黃竹坑道52號，現樓高13層，地下有7個停車位，樓齡超過50年。會德豐地產現已持有約85%業權，剩餘3個業權未能

成功統一。該公司在2年前申請強拍，曾兩度出價，其中於去年底的第2次出價，較前年的出價下調約6%至26%。該廈的發展地盤面積約7830方呎，作工業或商業的重建地積比率達15倍，即可建樓面約11.74萬方呎。

另外，新世界於2020年底透過強拍程序，統一北角皇都戲院重建項目業權後，按法例規定，須在6年內完成整個重建。發展商申請將項目的完工時間延長一年，土地審裁處接納發展商的延期理據，批准項目可以由2026年11月，延至2027年11月完成。

黃竹坑站商場租出逾90%

【圖片故事】港鐵持有的黃竹坑站上蓋商場THE SOUTHSIDE，昨日正式全面試業。該商場容納130個商戶，現時出租率逾90%。昨日便有逾100個商戶同日正式試業，包括大型超級市場city'super、英皇戲院、連鎖服裝店UNIQLO以及多家食肆等。商場有5層，總樓面約51萬方呎，已承租的商戶中，有35家餐飲食肆，佔比約30%。港鐵預料至今年底，所有商舖可悉數租出。