

減息前衝刺 買家無懼打風入市

匯景2房590萬易手 造價回到10年前



◀ Grand YOHO

買家趁颱風揭襲港期間執平貨個案

| 單位 | 實用面積 (呎) | 成交價 (萬元) | 實用呎價 (元) | 備註 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------------------------|
| 元朗Grand YOHO 3座高層B室 | 632 | 875 | 13845 | 創屋苑同類造價新低 |
| 藍田匯景花園 6座高層A室 | 537 | 590 | 10987 | 造價比銀行估價低10.6%，重返10年前價位 |
| 屯門龍門8座低層C室 | 484 | 550 | 11364 | 造價比銀行估價低12.6% |
| 沙田好運中心竹林閣中層B室 | 390 | 420 | 10700 | 造價重返9年前水平 |
| 沙田第一城44座中層A室 | 284 | 387 | 13626 | 比同座低層A室3年前造價低約28% |
| 土瓜灣翔龍灣 3座頂層連天台特色戶 | 809 | 1300 | 16069 | 原業主2019年2118萬買入，其間貶值38.6% |
| 西灣河Island Residence 高層F室 | 393 | 610 | 15521 | 原業主2017年883.1萬購入，其間貶值30.9% |

大公報記者整理

出，造價重返2017年。



憧憬減息周期快將重臨，準買家入市意欲回升，颶風摩揭襲港期間，市場連續大宗筍價成交，造價普遍時光倒流10年前，其中藍田匯景花園高層2房穿「六球」以590萬元賣出，貼近2014年價位；元朗Grand YOHO有3房戶獲換樓客以875萬元承接，創屋苑同類戶型造價新低。

大公報記者 林惠芳

消息指，匯景花園6座高層A室2房單位，實用面積537方呎，叫價670萬元，最近減至628萬元，於8號風球下，業主見買家願意睇樓，遂接受議價，並以590萬元沽出，實用呎價10987元，比銀行網上估價660萬低逾一成。值得留意，該座低層A室於去年10月成交價達738萬元，事隔不足一年，今次高層單位賣平148萬或20%，成交價貼近10年前水平。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，陸續有買家趕於減息前夕入市，元朗Grand YOHO於8號風球下仍錄得成交，單位為3座高層B室，實用面積632方呎，獲換樓客以875萬元購入，實用呎價13845元，創屋苑同類單位造價新低。王勤學指，原業主2018年以1181.5萬元買入單位，因為已覓得九龍區心水單位，所以平價沽出以加快換樓步伐，單位最新造價較6年前低306.5萬元或26%。

龍門2房開盤3日即沽出

屯門區亦有買家於8號風球下執平貨。消息指，龍門8座低層C室2房戶，實用面積484方呎，開價612萬元，放盤3日即以550萬元沽出，實用呎價11364元，較銀行網上估價629萬元低12.6%，但原業主2014年以452.2萬元一手購入，賺賺97.8萬元。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，有投資者心急入市，怕再次錯失筍盤，故8號風球下睇樓入市，成交是沙田第一城44座中層A室，實用面積284方呎，成交價387萬元，實用呎價13626元，對比同座低層A室3年前造價低28%。

翔龍灣3房5年賬蝕38%

土瓜灣翔龍灣有特色戶蝕放，吸引用家在颶風下入市。消息指，該屋苑第3座一個頂層套3房單位，實用面積809方呎，連約522呎天台，今年4月以2100萬元放盤，8號風球前夕減至1300萬元易手，實用呎價16069元，原業主2019年9月以2118萬高價購入，5年賬蝕818萬或38.6%，蝕幅為該屋苑歷來最大。

美聯物業高級區域經理余錦驊表示，西灣河Island Residence高層F室1房戶，實用面積393方呎，於風球期間以610萬元易手，造價比6年前貶值約31%。

利嘉閣高級聯席董事鄭健林稱，油塘海傲灣1B座中層E室1房海景戶，實用面積264方呎，作價405萬元，實呎15341元；原業主2019年以632.3萬元購入，5年賬蝕227.3萬或35.9%。另屯門掃管笏OMA OMA第1B座低層H室2房戶，消息指早前以400萬元賣出，單位5年貶值196.9萬元或33%。

二手樓價升0.37% 終止四連跌

【大公報訊】反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報138.68點，按周升0.37%，連跌四周後回穩。

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12日至8月18日市況，因減息預期升溫，市場未有焦點新盤推出，買家趁低吸納二手筍盤，帶動二手成交略有增加，樓價略為回穩。

她續說，雖然CCL單周回穩，但多個新盤部署開賣，將搶去部分二手購買力，預測CCL短線仍反覆向下，9月底目標136點，潛在跌幅1.93%。

今年來，CCL累跌5.79%，較2021年8月歷史高位回落27.52%。至於大型銀行於周三（4日）恢復新按揭現金回贈優惠，對二手樓價的影響將於9月下旬公布的CCL才開始反映。四區樓價方面，港島二手指數報135.92點，按周升1.3%，為連跌四周後反彈，處於2016年5月低位；九龍指數報137.27點，按周升0.56%，連升三周共1.22%；新界兩區樓價指數下跌，新界東報150.33點，按周跌0.63%，連跌三周共1.85%，今年累削6.8%，創2016年11月中後新低；新界西報129.25點，按周跌0.27%。

港大生2萬月租薄扶林道1房 較舊約升10%

【大公報訊】儘管暑假已經結束，專才及內地生搶租刺激下，住宅租務依然暢旺。西半山薄扶林道63號有1房單位，新近獲港大學生以2萬元承租，較對上舊租金上漲10%。另外，灣仔嘉善軒有凶宅同層單位則以1.78萬元租出，比市價高約2%。



▲薄扶林道63號有1房單位放盤數天，即以2萬元月租租出。

中原地產分區營業經理柳志明表示，薄扶林道63號1座中低層C室，實用面積269方呎，望港大校園及山景，原本叫租2.1萬元，放盤數天即以2萬元租出，較對上租約升一成，呎租74.3元。據了解，新租客為港大學生，心儀上址樓齡新淨，加上位置便利，因此預付1年租金承租，涉資約24萬元。據悉，業主於2018年以838萬元購入單位，現享租金回報約2.9厘。

康怡2房放盤2小時 減價500元租出

租盤短缺，個別單位放租只有數小時，已經獲租客承租，可謂「手快有手慢無」。中原地產首席分區營業經理楊文傑指出，鯉魚涌康怡花園本月暫錄3宗租賃成交，平均實用呎租約38.7元。當中，該屋苑R座中層14室，實用面積466方呎，屬2房間隔，單位向西南，望樓景，業主月租叫價1.9萬元，放盤只有2小時，即獲租客以1.85

萬元承租，實用呎租39.7元。據了解，業主於今年6月以613萬元購入單位，簡單翻新單位隨即放租，現享逾3.6厘租金回報。

租市暢旺，凶宅同層單位也獲得承租。消息指，嘉善軒低層16室，實用面積350方呎，開放式間隔，位於事故單位同層，業主以1.8萬元放租，不足半月即以1.78萬元租出，實用呎租50.9元，比同面積高層單位早前成交月租高300元或1.7%，業主2013年以685萬元買入，租金回報3.1厘。

美聯物業區域經理劉志偉表示，大角咀利奧坊，壹隅有開放式單位獲內地專才承租，物業為1座中層N室，實用面積206方呎，屬開放式間隔，外望城市景，業主以月租1.4萬元放盤，最近獲內地專才客洽詢，略議價200元，以月租1.38萬元承租單位，實用呎租67元。據資料，業主於2022年6月以約471.6萬元購入上述物業，現享租金回報約3.5厘。

信置馬鞍山新盤 8伙由賣轉租

【大公報訊】樓市購買力與承租力兩極，多個新盤紛變陣賣轉租。信置(00083)旗下馬鞍山Silversands，尚餘部分單位轉租，據悉暫推8伙招租，已租出其中5伙過千呎大單位，月租最貴近5萬元，呎租35元起，現尚餘3伙可供承租，索租4.88萬元起。

已租出5伙 呎租最高約40元

信置旗下Silversands將部分單位轉租，據悉，其中5伙位於第2及3座的地下花園至2樓單位已成功租出，其中4伙1及2樓的標準戶A、B室，月租由3.9萬至4.98萬元不等，A及B單位實用面積分別1249及1110方呎，呎租介乎35至近40元。另一個則屬第3座的地下花園單位，實用面積1037方呎，花園373方呎，以4萬元租出，呎租近39元。

該盤尚餘3伙可供承租，其中兩伙為特色單位，包括第1座1樓A平台單位，實用面積1151方呎，平台83方呎，月租4.56萬元，呎租近40元；以及第3座地下花園單位，實用1147方呎，花園344方呎，索租4.88萬元，呎租42.5元；另外一伙為標準戶，實用1249方呎，索租5.18萬元，呎租逾41元。

據一手成交紀錄冊顯示，該盤開賣至今累售145伙，佔總數160伙的91%，尚餘15伙租售兩

可，包括上述已經租出及待租的8伙，若準買家有興趣，發展商亦歡迎購入。

市道低迷購買力薄弱，相反租盤極度搶手，樓價與租金走勢背道而馳，多個發展商惜售不願賤價沽貨，索性轉賣為租。多個新盤先後變陣，包括其士位於何文田的PRINCE WESIDENCE、恒地(00012)紅磡必嘉坊、曦岸、啟德THE HENLEY III及資策(00497)渣甸山超級豪宅皇第等。



◀信置旗下馬鞍山Silversands推出8伙招租，已租出5伙。



▲準買家在改掛3號風球後即到啟德海灣售樓處，該盤昨日共售出18個單位。

啟德海灣沽18伙 大手客1900萬掃4戶

【大公報訊】啟德新盤戰雲密布。嘉華國際(00173)夥地及中國海外(00688)的啟德海灣，昨日於摩揭遠離後率先劈價打頭陣。據市場消息指，全日售出18伙，有大手客斥1900萬元掃入4伙。

啟德海灣日前變相劈價的50伙，新價單昨日生效，發展商安排先到先得形式發售。不少準買家於本港天文台改掛3號強風信號後，陸續抵達北角嘉華國際中心的售樓處。據悉近20組準客戶到場，最終有18伙獲認購，有指錄得3組大手客入市，最大手一組斥逾1900萬元購入4伙1房單位；另外有兩組買家分別購入2個1房作長線收租之用，反映是次優惠吸引投資客入市。啟德海灣日前更新價單，把指定的50

伙最高樓價折扣擴大至29.75%至38.5%，包括16伙1房及34伙2房，折實460.7萬至983.4萬元，折實呎價15928元至18833元，折實平均呎價17384元。入場單位的2A座1樓N室減幅最勁，價單定價749.1萬元，若採用上述全新付款計劃，直接減樓價共25%，較上一張價單的22%再多減3個百分點，同時可獲額外13.5%指定折扣，實際折實價為460.7萬元，比3個月前再減123.6萬元或逾21%。

計及昨日售出的18伙，項目自去年11月開賣至今累沽108伙，佔全盤2138伙約5%。

朗賢峯II A期賣出20單位

鷹君(00041)旗下何文田站上蓋朗賢峯

第II A期，昨日首度以價單形式發售60伙，發展商因應颶風襲港延至傍晚進行銷售，現場氣氛不俗，市傳約有25位客到場。據消息指，全日約沽20伙。該盤早前一直以招標形式銷售大單位，上周末公布首張價單，涉及84伙，折實平均呎價20772元。

此外，同位於啟德區的中國海外旗下維港·雙鑽，日前公布推出首批141伙，今日正式接受認購登記。

另新世界(00017)夥遠展(00035)的柏蔚森III，今日發售75伙。計及其他盤如會地藍田KOKO ROSSO及KOKO MARE、長實(01113)夥新地的屯門飛揚第1期及宏安地產(01243)旺角Larchwood等，今日共133伙應市。