



美核心CPI升幅超預期 道指急瀉700點

【大公報訊】美國消費物價指數（CPI）在8月份溫和上升，但由於核心指數升幅較預期大，市場估計聯儲局下周議息會議上將只會減息四分一厘。芝加哥商品交易所聯儲局觀察工具顯示，9月份減息半厘的機會大跌至只有15%，遠低於數據公布前的34%，而減息四分一厘的機會則由66%急升至85%。受聯儲局未必重手減息半厘的影響，美股早段下跌，道指曾跌逾700點，一度失守四萬點。

美國勞工部公布，8月份CPI按月增長0.2%，符合市場預期，並與7月相同，按年方面則升2.5%，亦

符市場預期，且為2021年2月以來最小升幅，主要受汽油價格下跌的影響。不過，扣除較波動的食品和能源後，核心指數按月升0.3%，多於7月份和市場預期的0.2%，並是4個月以來最大升幅。按年方面，升3.2%，幅度雖符預期，但據外電計算顯示，過去三個月的年率化通脹率為2.1%，高於7月份的1.6%。

聯儲局減息半厘機會降低

雖然今次的消費物價指數將不會阻止聯儲局在下周減息，但是，市場相信落重藥減半厘的機會已大

減。利率掉期交易顯示，市場已完全消化了9月18日減息四分一厘的預測，而對減息半厘的預期，機會已變得十分低。至於全年計算，聯邦基金利率掉期交易反映出，截至明年1月份，將會一共減息140點子，即等如未來四次會議上，最少有兩次減息半厘。

然而，實際的情況可能亦難以估計，因聯儲局政策官員日前已清楚地表明，他們十分關注勞工市場的疲軟，這方面可能將主導局方的政策討論，和未來數月的利率動向。而事實上，該局在11月和12月份召開會議前，仍有更多數據需要參考。

樓市持續低迷，龍頭或中小型發展商無一倖免要低價散貨。盈信控股灣仔One Wood Road變陣出擊，今年6月以招標形式出售一直食白果，發展商面對現實，改以價單形式發售，首推10伙折實平均呎價約2.3萬元，低於每呎成本價，較7年前同區新盤賣平13%。發展商豪言賣大包，能否回本已不重要。

大公報記者 梁穎賢

價單顯示，上述10伙清一色兩房戶，實用面積均為460方呎，與6月推出招標單位相同。價單提供4項付款方式，90天成交期計劃可獲24.75%樓價直減折扣，折實價984.9萬至1167.1萬元，折實呎價21411元至25372元。呎價及售價最低均為6樓B室。

樓價過去7年同步跌13%

折實平均呎價23003元，與該盤數步之遙同屬單幢盤的壹嘉，於2017年6月推出的首批52伙，折實平均呎價26515元，意味項目7年賣平13%。翻查中原城市領先指數CCL過往數據，壹嘉開價當時的CCL徘徊於159至160點，根據上周五即本月6日所報的CCL為138.68點，樓價過去7年同步插水13%，與One Wood Road的折讓脛合。

此外，據中原網頁顯示，該盤斜對面的萃峰，成交向來稀疏，今年僅得兩宗成交，全部蝕讓。根據土地註冊處資料，高層A室實用面積1185方呎，今年5月成交價3417萬元，呎價逾2.88萬元，惟原業主賬面仍要蝕8%。中層D室亦於3月以1400萬元轉手，實用681方呎，呎價20558元，賬面蝕14%。

另灣仔地標之一的囍匯，新近3座低層B室一房，實用面積532方呎，最新沽1001萬元，呎價18815元失守2萬元關口，造價接近2013年購入價的955萬元，重返11年前水平。

盈信控股代表游國輝表示，以「啟動引擎價」形容今批開價，象徵由零起步，定價參考港島區物業，相比同區「好震撼」，計及地價及成本，首張價單一定蝕本，實情「賣大包」。豪言能否回本已不重要，最重要是買家買得開心、住得開心，不諱言目標客群主要是眼光獨到的「收藏家」。



▲One Wood Road變陣以價單形式發售。

目標客戶為內地專才及專業人士等，若全數單位租出，月租收入達150萬至200萬元。

新盤方面，楊政龍續指，東半山宏德街1號住宅項目，目標月內推售，提供123個單位，項目已達平頂階段，樓花期約6個月。鑒於The Unit租住品牌租金收入十分理想，為集團帶來穩定收益，因此亦會考慮將該盤部分單位保留作長遠收租用途。



▲楊政龍表示，中環半山The Unit Soho首階段出租率達90%。

The Unit Soho呎租最高達120元

【大公報訊】英皇國際（00163）旗下中環半山The Unit Soho正式招租，為集團The Unit租住品牌的首個非服務式住宅租賃項目，首階段出租率達90%，呎租高達120元，媲美山頂豪宅。若全數租出，月租收入最高可達200萬元。

英皇集團副主席楊政龍宣布，The Unit Soho位於中環半山奧卑利街28號，是旗下The Unit品牌首個非服務式住宅租賃項目，自今年8月展開首階段招租至今，可供出租的20多伙，出租率已達90%，其中連傢俬實用呎租高達120元，月租最高見逾4萬元。

該項目毗鄰中環半山扶手電梯、大館及蘭桂坊，共設69個單位，戶型包括一至兩房及6個特色單位，面積由351至564方呎。租住類型多樣化，可選擇附設傢俬或自置傢俬。自置傢俬單位即租即住，附設傢俬單位將於9月起陸續入住。The Unit Soho目前主要

One Wood Road小檔案	
地址	灣仔活道1號
座數	1座
單位總數	42伙
首張價單伙數	10伙
戶型	2及3房
即供折扣額	24.75%
價單定價	1308.8–1551萬元 （折實984.9–1167.1萬元）
呎價	28452–33717元 （折實21411–25372元）
平均呎價	30569元（折實23003元）
預計關鍵日期	已入伙

天璽·天日內上樓書 下月推售

【大公報訊】大型新盤持續軟銷為銷售鋪好後路。新地（00016）鐵定下月推售的啟德天璽，天，樓書可望日內出爐，初步預算下周向傳媒開放示範單位。

新地代理總經理胡致遠表示，天璽，天籌備工作如火如荼，樓書可望兩日內上架，維持下周向傳媒率先開放示範

囍匯2房4.4萬租出 較舊約升逾兩成

【大公報訊】專才持續抵港，租盤供不應求，個別地區出現追價搶盤情況，灣仔囍匯有2房單位剛以4.4萬元租出，較叫價搶高1成，對比2年前舊租更大幅飆升逾2成，折合實用呎租撲80元，屬屋苑近年新高。

中原地產高級資深分區營業經理翁梓軒表示，灣仔囍匯2期1座低層G室，實用面積552方呎，屬2房間隔，業主以4萬元放租，同時吸引數名客戶垂青，最終由新租客追價至4.4萬元搶入，較叫價調升10%，實用呎租79.7元，創屋苑近年呎租新高。據悉，單位對上一份租約於2年前簽訂，月租約3.6萬元，新租比舊租調升逾2成。他稱，

用家租轉買 938萬購匯璽2房

【大公報訊】住宅租金上漲，加上預期美國快將減息，用家加速入市步伐，市區半新樓成為吸納目標，南昌站匯璽有2房戶剛獲同區租客以938萬承接。

中原地產首席分區營業經理王秉義表示，匯璽剛錄租轉買個案，成交是3B座中高層D室2房戶，實用面積436方呎，成交價938萬元，實用呎價21514元。他指，新買家為同區租客，原先打

首8月一手搵訂385宗 超去年全年31%

【大公報訊】樓市前景未明，部分買入新盤的投資者選擇棄船逃生，令今年首8個月的一手搵訂個案達385宗，已超出去年全年逾三成，當中佔逾4成是屬於2021年樓市高峰期的入市個案。

美聯物業研究中心綜合統計一手住

天璽·天日內上樓書 下月推售

單位，預算下月開售，查詢人士佔七成為本地客，約三成為內地客。

項目走高檔豪宅路線，將由Infinite Carat Living Limited為該盤提供四大尊尚服務。該公司副總經理黃康儒稱，包括五星級酒店美食餐飲體驗、教育及升學策略指導、一站式管家服務及住戶專屬手機應用程式等。胡致

囍匯2房4.4萬租出 較舊約升逾兩成

囍匯第2期的租售放盤向來搶手，因為2期基座自設逾10萬呎商場利東街，鄰近港鐵站，生活配套較佳。據悉，上述新租客從事金融行業，今次出高價承租單位，亦獲業主答允購置部分新傢具。業主於2013年以1182萬元買入單位，現享約4.5厘租金回報。

空姐零議價 1.8萬租映灣園

此外，中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌映灣園10座低層E室2房戶，實用面積544方呎，享山景，月租叫價1.8萬元，放盤2日零議價租出，實用呎租33.1元。新租客為兩名空姐，業主於2012年8月以382萬元買入單位，租金

用家租轉買 938萬購匯璽2房

算物色新租盤，有感租金持續上揚，加上減息周期將至，決定轉租為買。據了解，原業主於2017年12月以961.68萬元購入上址，賬面蝕23.68萬元。

尚·埤滙1100萬沽 5年蝕16%

樓齡僅約3年的尚·埤滙獲換樓客垂青。利嘉閣地產首席聯席董事林麗芳稱，尚·埤滙1座低層H室3房戶，實用面積544方呎，劈價150萬，即獲外區

首8月一手搵訂385宗 超去年全年31%

宅物業銷售資訊網的資料及市場訊息顯示，一手住宅市場於今年首8個月錄得385宗搵訂個案，去年全年只有293宗，急增逾31.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，搵訂個案一般有「搵細訂」及「搵大訂」之分，今年首8個月一手搵訂個案中，搵大訂個案錄得302宗，佔總數逾78.4%，相信與近數年樓價下跌有關。在該302宗搵大訂個案中，以2021年購入單位為主，多達171宗，佔總數逾44.4%。

至於上月份錄得的搵訂個案有26宗，較7月份多10宗，當中搵大訂的佔23宗，佔比約達88.5%。



▲游國輝（右）表示，One Wood Road的目標客群為眼光獨到的「收藏家」，旁為胡柏榮。



灣仔鄰近半新盤 平均實用呎價



▲灣仔囍匯有2房單位以4.4萬元租出，較兩年前舊租飆升逾2成。