



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，美股半段下跌，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週減息，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。

灣仔新盤首推10伙 984萬入場 均呎2.3萬 較7年前同區新樓低13%

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項付款方法，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的折讓胞合。

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」。他補充，項目改以價單形式發售，旨在加強透明度，強調最初招標用意乃測試市場反應。另外，項目暫不考慮出租。

每呎成本價高達2.4萬元

資料顯示，盈信控股於2018年透過拍賣方式以底價4.85億元投得上址，每平方呎地價約1.16萬元，計及建築費及收購價，項目投資總額達10億元，每方呎成本價高達2.4萬元，高於首批單位開價。

項目由利嘉閣獨家代理，該行地產董事胡栢榮表示，同區多年缺乏全新盤供應，定價與區內半新盤相當接近，屬市價水平。

樓市於撤辣後一度興奮成交量大升，樓價更曾拗腰反彈，惟近期樓市不止打回原形，淡況更慘過撤辣前，發展商也與現實妥協，先後賣大包價出貨。如嘉華(00173)夥會地及中國海外(00688)的啟德海灣，也敵不過淡市一劈再劈蝕讓清貨。

恒和地產旗下長沙灣恒珀，剛加推2號價單，涉及12伙，實用面積300至462方呎，定價727.3萬至1243.3萬元，呎價24056至28129元，扣除約30%折扣後，折實價由509.1萬至870.3萬元，折實呎價16839至19690元。



▲ One Wood Road變陣以價單形式發售。

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



游國輝(右)表示，One Wood Road旁為胡栢榮。為眼光獨到的「收藏家」，

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

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。胡致遠指出，該盤為住戶特設專屬手機應用程式，可輕鬆預訂各項會所餐飲及設施服務等尊貴禮遇。項目管理費為每呎5.58元。

同系大埔白石角University Hill已有約95%至98%業主已收樓，尚餘200多伙待售，有待完成收樓約一至兩個月後部署新一輪銷售。

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，

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俱。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

回報約5.7厘。

中原地產高級分行經理張少聰表示，沙田九肚玖瓈山天璽閣1座中層D室，實用面積654方呎，2房間隔，叫租2.1萬元，同樣零議價租出，實用呎租32.1元。張少聰指，新租客為同區家庭客，業主於2024年以660萬元購入單位，可享約3.8厘租金回報。



▲ 湾仔囍匯有2房單位以4.4萬元租出，較兩年前舊租飆升逾2成。

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

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·肆溢1100萬沽 5年蝕16%

樓齡僅約3年的尚·肆溢獲換樓客垂青。利嘉閣地產首席聯席董事林麗芳稱，尚·肆溢1座低層H室3房戶，實用面積544方呎，劈價150萬，即獲外區

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



▲ 楊政龍表示，中環半山The Unit Soho首階段出租率達90%。

首8月一手撻訂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個月的一手撻訂個案達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

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宗撻訂個案，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，撻訂個案一般有「撻細訂」及「撻大訂」之分，今年首8個月一手撻訂個案中，撻大訂個案錄得302

宗，佔總數逾78.4%，相信與近數年樓價下跌有關。在該302宗撻大訂個案中，以2021年購入單位為主，多達171宗，佔總數逾44.4%。

至於上月份錄得的撻訂個案有26宗，較7月份多10宗，當中撻大訂的佔23宗，佔比約達88.5%。