

減息  
周期

香港主要銀行出乎預期減息，為樓市帶來喜訊，發展商紛紛部署捕捉機遇。英皇國際位於跑馬地新盤，為搶飲減息頭啖湯，昨日一口氣開價、開放示範單位、上載樓書、收票，首推50伙，折實入場費415.8萬元，最快會於本月內開賣。禹洲集團旗下租轉賣的西半山項目UPPER CENTRAL，突擊公布首批30伙價單，單位折實入場門檻低於400萬元。

地產業人士直言，減息為樓市轉振點，比撒辣更重要，估計下月一手住宅成交可重返2000宗（8月約510宗），預期到年底樓價將反彈3%。

大公報記者 梁穎賢



減息後首個新盤  
震撼低開

ONE JARDINE'S LOOKOUT小檔案

地址	宏德街1號
座數	1座
單位總數	123伙
戶型	開放式至4房
首張價單伙數	50伙
價單定價	462萬至1191.86萬 (折實415.8萬至1072.67萬)
呎價	17653元至22944元 (折實15888元至20650元)
平均呎價	19893元(折實17904元)
預計關鍵日期	今年底
示範單位 開放日期	即日
示範單位地址	灣仔英皇集團中心

跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT均呎約1.79萬元，創同區13年新低。

明「升」價

最低折實  
實用面積呎價

\$15,888

最低入場價  
\$4,158,000

▲楊政龍（右）形容，ONE JARDINE'S LOOKOUT開價屬「明升價」。

# 跑馬地新盤均呎僅1.8萬 西半山項目398萬入場 搶頭啖湯 港島兩盤突擊開價

英皇國際集團副主席楊政龍表示，該盤刻意安排減息日開價，定價參考時下新盤承接力，再借減息利好因素，來釐定開價水平，形容開價為「明升價」，寓意買入日後樓價一定升，即日開始收票及開放示範單位，最快月內開售，若反應理想，必定加推。

ONE JARDINE'S LOOKOUT首張價單共50伙，涵蓋一房至三房，包括18伙一房、11伙兩房、21伙三房。價單定價462萬元至1191萬元，扣除最高10%折扣優惠後，折實415.8萬至1072萬元，折實呎價15888至20650元。

**跑馬地項目1房賣415萬**

銀碼最平為2樓E室，實用面積231方呎，一房間隔，折實415.8萬元，折實呎價18000元；呎價最平單位為2樓D室，實用面積559方呎，三房間隔，折實888.1萬元，呎價15888元。

該盤昨日一次過開價、開放示範單位、上樓書及收票，事前完全無宣傳，顯示發展商對該盤開價非常有信心。項目提供123伙，單位面積介乎147至1211方呎，提供開放式至4房戶型；其中主打3房單位，設36伙，佔整體約29.3%，面積479至559方呎；另設12伙特色單位。預計關鍵日期為今年12月31日。

項目由英皇駿景酒店原址重建，楊政龍指該盤投資額暫未埋數，不過肯定以現水平出售仍有可觀利潤，不排除保留部分單位收租。

**楊政龍：利潤可觀**

翻查紀錄，同區對上一個開售全新盤，為遠中集團的EIGHT KWAI FONG Happy Valley，在2020年10月推出首批50伙價單，當時折實均呎31129元，意味

該盤4年賣平逾40%。至於對上一個平均呎價低於2萬元的新盤，要追溯到2011年一手新例前發售的紀雲峰，當時首批呎價約1.9萬元，可見ONE JARDINE'S LOOKOUT是該區13年最平新盤。

ONE JARDINE'S LOOKOUT前身為英皇駿景酒店，2019年與政府完成補地價，涉款僅約100多萬元。項目重建費用約6億元。按項目可建樓面約5.8萬方呎計，即每方呎樓面逾1萬元。

**禹洲西半山盤均呎2.6萬**

發展商紛紛趁減息出動。禹洲集團旗下租轉賣的西半山UPPER CENTRAL，昨日突擊上載首張價單，涉及30伙，首批單位大部分屬於開放式戶型，實用面積155至388方呎。價單只提供120天現金付款計劃，樓價直減折扣為12%，折實平均呎價約26251元，折實價398.8萬至1180.9萬元，折實呎價23004至30436元。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國宣布減息，發展商全速推盤，ONE JARDINE'S LOOKOUT折實平均呎價較同區一手貨尾有約20%折讓，項目入場價415.8萬元，接近禮頓山車位價，均創東半山區近13年來新低。他續指，減息為樓價轉振點，比撒辣更重要，料至今年底樓價可反彈3%，明年樓價看漲，估計今年10月一手成交達2000宗。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，美國減息對市場是好消息。然而息口只是影響樓市的其中一個因素，走勢尚受到其他經濟因素所左右，現時經濟仍疲弱。同時，發展商將會趁減息而排山倒海地推盤，競爭加劇下，新盤訂價會較保守，甚至低開以吸引買家，樓市壓力依然存在。因此，該行仍維持今年樓價會下跌的預期。

ONE JARDINE'S LOOKOUT個別折實價

單位	2樓D	2樓E	22樓B	22樓C
戶型	3房	1房	3房	3房
實用面積(方呎)	559	231	535	479
折實價(萬元)	888.14	415.8	1072.67	989.14
折實呎價(元)	15888	18000	20050	20650
備註	呎價最平	銀碼最平	銀碼最貴	呎價最貴

ONE JARDINE'S LOOKOUT鄰近呎價

紀雲峰

呎價

2011年11月（一手例前）首批8伙平均呎價約1.91萬元

The Aster

呎價

2.9萬元（二手）  
2023年2月租轉賣首批折實2.56萬元起

壹變


呎價

2.53萬元（二手）  
2013年10月首批30伙2.75萬元

EIGHT KWAI FONG

呎價

3.32萬元（二手）  
2020年10月首批50伙3.11萬元



胡致遠表示，天璽·天落實下周開價，下月發售。



郭子威（右）及楊桂玲表示，Blue Coast II將加快推盤節奏。



## 兩大鐵路盤有機會下月硬撼

**加速部署** 本港銀行減息，多個部署已久新盤全面開快車。馬不停蹄宣傳的新地啟德天璽·天，落實下周開價，下月發售；長實夥港鐵黃竹坑Blue Coast II，預告會提速上馬，惟對於開價時間表則大賣關子，兩個大型鐵路項目盤有機會下月正面硬撼。

新地代理總經理胡致遠表示，天璽·天示範單位昨日率先向傳媒開放，最快下周公布首張價單，首張價單涵蓋不同間隔單位，示範單位隨即對外開放，維持10月開售目標。

胡致遠指，美國減息半厘幅度比市場預期大，香港銀行隨即跟減，減

息周期正式啟動，下半年仍有減息空間，有助減輕用家及投資者的入市成本，料帶動市場需求及成交。今年租金升幅明顯，專才計劃吸引更多人來港發展，房地產未來會有更大需求，不論投資或自用吸引力都大增。

**Blue Coast II短期上樓書**

Blue Coast II發展商長實逐步披露項目資料，項目布局圖昨日首度曝光。該集團營業部首席經理郭子威表示，本港銀行跟隨美國減息，減幅雖未跟足，減息周期正式開始，相信本港經濟明年更勝今年，有利樓市發展，樓價有機會步入升浪，Blue Coast II決定提速推售，短期內上

載樓書。長江實業營業部助理首席經理楊桂玲稱，Blue Coast II由第3座及第5座組成，提供558伙，主打兩房戶，共佔279伙或50%，三房單位有217伙。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，聯儲局宣布減息意味正式展開減息周期，下調幅度符合市場預期，港息隨即向下，亦是自2020年以來首次下調利率。港息降會為樓市帶來正面支持，帶動成交。供樓及企業融資成本減低，預期對整個經濟及市場帶來正面影響。他表示，公司更積極籌備全新盤啟德DOUBLE COAST第1期、灣仔春園街項目及山頂種植道1號，有機會第四季應市。

## 借貸成本降 萊坊料明年樓價升3%

**市況看好** 本港樓市近年飽受高息環境打擊，隨著美國啟動減息周期，樓市能否重燃希望？回顧2000年以來，聯儲局曾啟動3輪減息周期，本港樓價期內錄得兩跌一升。經歷逾2年的加息周期終畫上句號，美突然大手減息半厘，為今輪減息周期揭開序幕。業界普遍相信，降低借貸成本可刺激經濟，帶旺樓市，惟翻查數據，踏入2000年以來，美國3輪減息周期之中，本港樓價有2次錄得下跌。

第一個減息周期由2001年1月展開，至2003年6月結束，當時科網泡沫爆破，為刺激經濟，美國於2年半之間共減息逾5厘，不過，當時本港經濟受股市泡沫爆破及「沙士」夾

擊，樓價指數在這個減息周期之中，累計下跌約27%，反映本港主要樓價走勢的中原城市領先指數CCL於2003年6月跌至只有32.67點。

第二次減息周期是2007年9月至2008年底，美國聯儲局為應對次按危機，合共減息逾5厘，當時美國更採取量化寬鬆措施，隨着印鈔機啟動，市場資金氾濫，大量熱錢流入亞洲，港樓價期內錄得15%升幅。

**CCL高峰至今累跌24%**

最近一次減息周期為2019年7月至2020年3月，聯儲局共減息5次，降息2.25厘，惟中美爆發貿易戰，其間本港樓價跌約4.2%。

回顧今次美國加息周期，由

2022年3月中啟動，累計加息11次共達5.25厘，本港雖然只加息0.875厘，但樓市價量齊跌。中原城市領先指數CCL由2022年3月上旬178.72點，下跌至最新136.66點，短短21個月大跌24%。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，自2022年起實際按息已累積一定升幅，短期內市場缺乏充足的購買力，料樓價短期內仍受壓，特別是二手樓，因今年餘下時間新盤將繼續以優惠促銷，吸引買家入市。隨着高息負面因素紓緩，投資者重投地產市場，他預計下季樓價谷底徘徊，全年跌約5%，明年樓市基調比今年好，惟貨尾量仍偏高，預計樓價僅升約3%。

## 投資者939萬買映灣園3房收租

**捕捉先機** 本港銀行降息，加快買家入市決定，一名於東涌持有物業的投資者，有感租金持續上升，昨日減息消息公布後，火速以939萬元增持一伙映灣園3房單位收租。

利嘉閣地產分區董事方吉和表示，上述成交是映灣園12座高層H室套3房戶，單位享海景，實用面積927方呎，原業主叫價948萬元放盤，昨天減息消息公布後，

即獲投資者議價至939萬元承接，實用呎價10129元，較銀行網上最新估值922萬元，輕微高出17萬元。

方吉和透露，該名投資者於東涌區持有其他物業收租，有見租金持續上升，遂增持上址作長線收租用途，參考市值月租2.7萬至2.8萬元，料享租金回報逾3.4厘至3.5厘。原業主於2005年以464.1萬元購入，賬面賺474.9萬，單位19年升值1倍。

## 康健1800萬購商舖 設醫務中心

【大公報訊】近期不少物業價格下跌，吸引企業趁機吸納。康健國際（03886）表示，因應近日物業價格大幅調整，斥資約1800萬元購入彩虹匯八坊一商場舖位，計劃用作開設自家品牌醫務中心。該舖位建築面積約1200平方呎，呎價約1.5萬元。根據土地註冊處資料，原業主於2015年以2400萬元購入商舖。康健的買入價，較原業主九年前買入價低約600萬元或約25%。

康健醫療認為，商舖的交易價格公平合理。匯八坊位處彩虹核心地段，位於住宅基座商場，加上商場連接港鐵彩虹站及巴士總站上蓋，為區內人流頻繁之交通樞

紐，人口稠密、四通八達，適合開設醫務中心。集團於牛頭角、黃大仙、觀塘已開設多個醫療服務點，是次購入商舖計劃用作開設自家品牌醫務中心，將能進一步完善集團的九龍東醫療服務網絡，為當區居民提供從普通科到牙科，以至跨專科的優質醫療服務。

截至今年6月底，集團持有銀行結餘及現金約14億元。康健表示，集團業務經營穩定，財務狀況穩健，對香港醫療服務行業前景持樂觀態度，會繼續把握商業樓宇及舖位價格大幅調整的機遇，權衡風險與回報後以審慎態度擇機投資優質物業，冀進一步擴大旗下本地醫療服務網絡。