

減息
週期

本港銀行意外
地跟隨美國
減息，消息提振
樓市氣氛，買家
信心增強下，
加快入市步
伐，各區
湧現租客
「棄租轉買」個案。其中，將軍澳日
出康城領都有租客睇樓逾2年，減息後
即以700萬元購入3房單位「上車」；九
龍灣德福花園亦錄「租轉買」個案，租
客以480萬元承接R座極低層單位自住。

大公報記者 林惠芳



▲有租客於減息後馬上「租轉買」，以700萬元購入日出康城領都3房單位。

減息後用家入市個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
將軍澳日出康城領都 3座高層LA室	677	700	10340	租客睇樓逾2年，趁減息「棄租轉買」
九龍灣德福花園R座極低層戶	494	480	9717	租客趁減息吸納「筍盤」
馬鞍山曉峯灣畔1座高層C室	684	735	10746	現租住2房單位，趁減息購置3房戶上車
上水御林皇府牛津徑雙號屋	3003	3438	11449	買家睇樓半個月，得知減息即購入自住
天水圍嘉湖山莊麗湖居 8座中層G室	547	435	7952	上車客得知減息後，下班即趕入天水圍簽約
荃灣樂悠居高層7室	312	438	14038	上車客認為樓市見底，考慮1天即購入
鯉魚涌康怡花園N座中層1室	490	610	12449	用家趁減息入市
粉嶺碧湖花園8座高層B室	441	410	9297	上車客因落實減息，即買入單位自住

減息提振信心 「租轉買」個案增

租客睇樓兩年 終斥700萬購領都上車

減息後市場錄得多宗用家入市，惟買賣仍以低價主導。美聯物業高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成日出康城一宗租客入市個案，單位是領都3座高層LA室套3房海景戶，實用面積677方呎，買家物色心水單位逾2年，見租金持續上漲，較2年前累升約2成，趁減息馬上棄租轉買，斥700萬元承接自住，實用呎價10340元。原業主於2013年3月以710萬元購入物業，賬面微蝕10萬元。

九龍灣亦錄「租轉買」，香港置業營業經理胡國安表示，成交是德福花園R座極低層戶，實用面積494方呎，成交價480萬元，實呎9717元。據悉，新買家為租客，心儀單位鄰近小朋友學校，加上樓價500萬元以下符合預算，故承接自住。參考銀行網上最新估值，上址估價510萬，即造價比估值低5.9%。

馬鞍山減息後即錄5宗買賣

世紀21區域經理莊瑞生表示，

馬鞍山於減息後連錄5宗買賣，其中曉峯灣畔1座高層C室3房戶，實用面積684方呎，獲區內租客以735萬元承接，比估價略低4.5%，原業主持貨22年，賬面勁賺448.1萬。另馬鞍山錦豐苑C座高層7室，實用面積433方呎，連地價以478.8萬沽出，原業主6年半前以575.5萬入市，貶值96.7萬或16.8%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊於減息當日連錄3宗成交，其中麗湖居8座中層G室3房戶，實用面積547方呎，作價435萬元。他指出，買家數日前已參觀單位，得知香港銀行減息，馬上決定入市，下班後即趕入天水圍簽約落訂。

中原地產高級區域營業董事陳文杰表示，荃灣樂悠居高層7室1房戶，減息前吸引上車客睇樓，銀行宣布減息後，買家認為樓市見底，考慮1天即議價至438萬元購入，實呎14038元，原業主2021年以605萬元入市，3年賬蝕167萬元或貶值

27.6%。豪宅客亦加快入市決定，美聯物業助理區域經理麥偉成表示，上水御林皇府牛津徑雙號屋，實用面積3003方呎，屬5房4套間隔，買家於半個月前開始睇樓，得知銀行減息後，即以3438萬元承接單位，折合實用呎價11449元。資料顯示，原業主3年前以3580萬元購入物業，賬面蝕142萬元。

中原：周末睇樓量升15%

展望後市，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，聯儲局大手減息後，香港銀行隨即降息0.25厘，為樓市帶來振奮作用，市民紛紛出動睇樓，帶動睇樓量回升，該行統計的十大屋苑於本周末錄得505組預約睇樓量，按周升15%，連升4周，睇樓量創23周新高。而早前已「睇定樓」的市民亦會加快入市決定，加上供平過租效應，料「租轉買」個案亦會增加，二手交投會逐步加快。



▲方文彬（左）及柯穎豪表示，向買家回佣。

跑馬地新盤禁經紀向買家回佣

【大公報訊】地產代理於新盤回佣問題惹起風波，有發展商創先河禁旗下新盤回佣。英皇國際（00163）旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT，提出「支持合理佣金」建議，委託時已要求地產代理行承諾不可回佣，買家亦不能接受任何形式回佣，否則發展商有權取消交易。

英皇國際顧問方文彬指，該盤已與代理簽署委託合約，明文規定不能向買家回佣。一旦發現違反合約，有權取消交易。同時，有關條文已白紙黑字列入登記認購申請表，買家揀樓後亦須簽署附件，聲明沒有接受代理回佣。

英皇：確保成交價真實

英皇國際銷售及市場總監柯穎豪表示，有關安排純粹讓樓價回歸真實，可以提供一個透明、清晰和公平的銷售環境，不接受地產交易中給予買家回佣，讓地產代理「支持合理佣金」。藉此促

進買賣雙方的信任與合作，減少買家疑惑，銀行估價更準確，及讓地產代理獲得更合理回報。他認為建議能確保樓價真實反映市場價值，避免價格扭曲，為地產商、代理、銀行及買家帶來「四方共贏」局面。他補充，項目日前開價後連隨收票及開放示範單位，截至昨午已錄得超額認購，以及逾千人次參觀，市場反應不俗，目標本月內開售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，禁回佣有助促進業界健康發展，明碼實價對消費者更有利，可減少爭拗，代理可靠服務質素取悅客人，亦實屬好事，某程度上算撥亂反正。

美聯及港置表示，支持所有令地產市場健康發展的合理措施。

新地（00016）元朗站頂The YOHO Hub II 第6座昨日首天收票，市場消息指已錄逾1000個購樓意向登記，相對首批94超額9.6倍。

CCL微彈 二手樓價壓力未除

【大公報訊】市場早前觀望息口走勢，二手淡靜，樓價反覆偏軟，中原城市領先指數CCL報137.09點，按周升0.31%，本周指數主要反映8月26日至9月1日時市況。中原指，本港主要銀行近日宣布減息，有助提振樓市氣氛，惟新盤庫存高，樓價能否止跌仍有待觀察。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL今年累跌6.87%，9月

底料下試136點，現時只差0.8%。本港主要銀行日前下調最優惠利率0.25厘，相信有助提振樓市氣氛，刺激二手成交量，減息對本地樓價的影響將於10月中旬公布的CCL才開始反映。然而，近期多個新盤部署開售，對二手樓價或造成壓力，第四季CCL能否止跌回穩，仍需觀察。

本周八大指數之中，有六項報升，除CCL外，大型屋苑、中小型

單位及大型單位指數，分別按周升0.16%、0.16%及1.01%。港島及九龍市區指數分別升0.69%及0.51%，惟新界兩區樓價指數下跌，新界東報147.32點，按周跌0.57%，連跌5周共3.81%，創2016年9月底後新低，新界西報126.25點，按周跌0.33%，連跌3周共2.58%，創2016年10月底後新低。

美聯：供樓支出降 紓緩銀主盤升勢

【大公報訊】樓市受高息環境折騰逾2年，斷供情況增加，令銀主盤數量趨升，但隨着美國踏入減息週期，本港按息料進一步回落，美聯物業相信，業主供樓支出將持續減輕，有助改善斷供情況，料紓緩銀主盤上升的壓力。

據美聯統計，第三季（截至9月10日）銀主盤（包括住宅及非住宅）總存量錄356個，較第二季340個上升約4.7%，創2008年後近16年新

高，但過去十多年間銀主盤一直處偏低水平，甚至一度長時間每季均不足百宗，因此近期數量回升至300多宗便出現「明顯」上升的情況。

事實上，若與2003年第二季4225個高峰期相比，目前數量不到當年的十分之一，只有約8.4%，比起2002年第一季至今年第二季平均每季約626個亦低約43%。

綜觀第三季銀主盤積存量，當中住宅佔295個（約82.9%），餘下61

個（約17.1%）為非住宅。單以住宅計算，放售價以逾200萬至500萬元為主，數目由次季130個升至第三季139個，按季增加6.9%；至於放售價200萬元或以下的住宅銀主盤，按季增12%至28個。

放售價逾500萬至1000萬元的住宅銀主盤，最新錄77個，按季減少6.1%；逾2000萬元錄29個，按季減少12.1%；餘下的逾1000萬至2000萬元則維持22個。

大家族近2億購何文田新盤2伙

【大公報訊】本港減息後增強買家入市意欲。信置（00083）夥中電（00002）合資的何文田加多利亞St. George's Mansions，獲大家族購入兩伙大宅，涉及資金接近2億元。



▲田兆源表示，本港減息有利豪宅市場。

信和置業執行董事田兆源表示，美國聯儲局減息0.5厘，香港主要銀行跟隨步伐，下調港元最優惠利率，對樓市氣氛帶來正面影響，買家積極入市，預計市場交投更趨活躍，其中豪宅市場被看高一線。

上述由大家族購入的兩伙，位於第3座21樓A及B單位，總實用面積3927方呎，總成交價1.93億，呎價49147元。項

目至今累售67伙，總套現接近65億。

此外，長實（01113）旗下營業部助理首席經理楊桂玲表示，系內黃竹坑Blue Coast開售至今累售571伙，總成交金額逾108億，項目現僅餘少量3房及4房供應。為配合Blue Coast II的銷售推廣，決定下周一起暫停Blue Coast銷售活動及暫停開放示範單位。

楊桂玲續稱，聯儲局減息半厘，香港各銀行亦跟隨減息0.25厘，此舉對香港樓市而言極具正面作用，確認市場已正式步入減息週期，樓市亦開始轉勢向好。

地產商審慎 九龍城重建項目僅收一份標書

【大公報訊】美國及本港雖正式開始減息週期，但發展商對樓市前景仍抱審慎的態度，投地意欲不振。市建局昨日截標的九龍城啟德道/沙浦道商住重建項目，有29家發展商棄投下，僅收得



▲長實代表投遞標書。

由長實（01113）投遞的標書。環球地緣政治不穩，影響本港疫後經濟復甦的步伐，樓市回升緩慢，導致近年新盤銷情一般，打擊發展商投地意欲。啟德道項目縱使已延後逾半年才再



▲九龍城啟德道及沙浦道商住重建項目估值約20億元。

招標，市建局又修訂招標條款中的部分限制，以及接納分期支付地價等措施，但仍未能激發發展商的投地興趣。

該項目於7月份有多達30家發展商遞交發展意向書，且全數獲該局邀請競投項目的合作發展權，惟昨日截標時，僅收1份標書。該局董事會所設招標遴選小組將詳細考慮及審議接獲的標書內容，向董事會提交建議，並由董事會作最終決定。

市建局發言人表示，不會揣測發展商及財團投標與否的考慮。一般而言，發展商在競投項目時，需平衡多項因素

包括其流動資金儲備、利率對利息開支及樓價的影響、建築成本及市場需求等。而局方為提高項目的吸引力，已優化篩選合資格發展商及財團的準則，並修訂多項招標條款，包括引入分期支付投標金額的安排、提供較靈活的付款方式。又檢討規管市建局合作發展項目銷售的措施，取消不適用於售樓管制，讓發展商日後賣樓時有更大彈性。

料提供810伙 估值20億

該項目的地盤面積約5.71萬方呎，總可建樓面約51.41萬方呎，料建約810

個住宅單位，另會興建一所社區幼兒中心、一個面積約1.08萬方呎的分層地下廣場、和一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位。市場估值約18至20億元。

此外，特區政府於本港推售的唯一一幅住宅地皮，位於沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界，將在下周五正式招標出售，下月25日截標。該地的地盤面積約6.08萬方呎，最少及最多可建樓面各約18.25萬及30.42萬方呎。若以新地（00016）於7月份所投附近源順圍住宅地皮的每呎樓面地價約3952元作參考，今次招標地的估值約11至13億元。