

氣氛好轉

銀行落實減息，買家入市意欲回升，樓價略為喘定。反映9月中旬市況的中原城市領先指數CCL，按周微升0.18%，重上136.11點，購買力重投市場，個別屋苑造價回升，其中鴨洲海怡半島平均呎價按月反彈約7%；奧運站維港灣有3房單位造價約1個月漲逾1成。業界指，中央於9月底推出「組合拳」提振經濟，兩地股市反彈，新盤亦取得理想銷情，隨着樓市氣氛好轉，料二手指數有望回穩。

大公報記者 林惠芳

銀行減息 釋放購買力 二手樓價回穩 港島跑贏

海怡呎價月升7% 康怡見1.25萬

本周CCL指數主要反映9月16日至9月22日市況，即美國聯儲局減息0.5厘及本港銀行下調最優惠利率0.25厘當周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中央提振經濟、港股急升，本港新盤銷售理想，帶動樓市氣氛好轉，二手成交逐漸回升，料二手指數有望回穩，相信短期於135至137點之間窄幅爭持。

九龍及新界逆市跌

本周八大指數之中，以港島區升幅最明顯，該指數報135.51點，按周升2.48%，結束2周連跌，今年累計跌幅收窄至不足7%。指數內個別成份屋苑呎價明顯反彈，其中鴨洲海怡半島最新調整呎價報13127元，按月回升近7%；鯉魚涌康怡花園調整呎價亦按月反彈6.4%至12573元。

其餘三大分區指數表現反覆，九龍二手指數報132.58點，按周跌0.87%，連跌2周共2.65%，創2016年8月後新低；新界東報149.28點，按周跌0.5%；新界西報126.07點，按周跌0.15%，連跌2周共1.81%，創2016年10月後新低。

二手指數雖然單周回穩，惟經歷過去3年跌宕，樓價已累積明顯跌幅，繼港島區之後，九龍成為第2個較其歷史高位跌逾3成的指數。

八大指數與其歷史高位比較，港島區早率先錄得逾3成跌幅，現對比其2019年巔峰回落31.99%。其次是九龍區，該指數2021年9月高位達

189.94點，現僅132.58點，較3年前高峰累跌30.2%。新界西及新界東指數，分別較高峰回落29.66%及28.51%。至於中小型單位樓價，對比3年前低29.3%，大型單位抗跌力相對較高，現水平對比2021年高峰暫跌26.75%。而CCL指數則較2021年8月高位回落28.86%。

然而，樓價指數對比高位累跌近3成，加上減息周期來臨，以及內地利好經濟措施接連公布，用家憧憬樓價見底，近日紛紛出動「撈底」，令樓價跌勢喘定，個別屋苑的單位造價呈低位反彈。

維港灣1個月賣貴12%

消息指，奧運站維港灣10座低層C室套3房單位，實用面積786方呎，剛以1488萬沽出，實用呎價18931元，對比同座極低層C室，上月減息前僅以1328萬元易手，今次成交單位造價明顯高出160萬元，相隔約1個月賣貴12%。

利嘉閣地產高級分區董事馮澤源透露，大圍濠畔8號剛錄本月首宗二手成交，單位是1座低層D室，實用面積720方呎，採套3房間隔，叫價1180萬元，略減30萬即以1150萬元沽出，實用呎價15972元，原業主持貨12年賬面獲利454.9萬或升值65%。翻看成交紀錄，樓下低2層的D室，面積及間隔一樣，今年7月以1075萬元易手，相隔約3個月，是次單位造價高出75萬或7%。



鴨洲洲海怡半島調整呎價按月反彈7%。

CCL八大指數變化

指數	最新數字*	按周變化	今年累計表現
CCL	136.11	+0.18%	-7.54%
大型屋苑	136.52	+0.16%	-7.32%
中小型單位	135.19	+0.21%	-7.4%
大型單位	140.63	+0.04%	-8.26%
港島	135.51	+2.48%	-6.97%
九龍	132.58	-0.87%	-6.49%
新界東	149.28	-0.5%	7.45%
新界西	126.07	-0.15%	-8.64%

*數字主要反映9月16日至9月22日市況

海日灣銀主盤5年蒸發4000萬

【大公報訊】銀行減息後，樓市購買力逐漸釋放，大埔白石角海日灣一間逾4000呎的銀主盤洋房，新近以7900萬元賣出，對比5年前一手造價暴跌4000萬元，樓價期內蒸發34%，料為該屋苑歷來最大宗貶值個案，新買家以公司名義入市。

據資料顯示，上述成交是白石角海日灣雙號屋，實用面積4277方呎，物業連約386呎花園及1238呎天台，成交價7900萬元，實用呎價18471元。據悉，原業主於2019年以約1.19億元透過招標方式向發展商購入，其後4度加按，去年淪銀主盤，最新造價比5年前

大跌4000萬元，期內樓價蒸發33.6%，無論貶值銀碼或幅度，均為該屋苑歷來最大宗。據悉，新買家透過海外註冊公司名義購入上址。

逸瓏灣8年輸460萬

同區逸瓏灣有特色戶舖位，吸引內地客承接。中原地產高級分行經理張少聰表示，白石角逸瓏灣2期10座頂層連平台及天台特色戶，實用面積1713方呎，採4房連雙套房間隔，享海景，叫價4500萬元，累計減價約17%以3750萬元易手，實用呎價21891元。張少聰指，新買家為內地客，見單位罕有放

盤，遂購入自用。原業主則於2016年以約4210萬元一手購入，持貨8年，賬面蝕約460萬元或10.9%。



▲白石角海日灣有銀主盤洋房獲公司客以7900萬購入。

用家追價 340萬買御半山

【大公報訊】樓市氣氛回暖，筍盤火速被吸納，個別屋苑再現用家爭睇樓兼追價個案。屯門御半山有1房單位放售，業主叫價比4年前買入價低逾200萬，短短2天即吸引110組客睇樓，最終由用家追價10萬元以340萬奪心頭。

萬怡置業龍超君表示，上述成交是半新樓御半山2B座高層H室，單位實用面積305方呎，屬1房戶型，放盤僅2天，旋即吸引約10組客前往睇樓，原業主持換樓心態，打算平賣平買，最初叫價為330萬，吸引2至3組客感興趣，因此採取價高者得的方式。新買家鍾情屋苑屬半新物業，附有會所設施，加上樓價吸引，遂加入追價行列，最終以340萬購入，比原業主最初

叫價高10萬元，實用呎價11148元。據了解，原業主於2020年以約588萬購入，賬面虧蝕約248萬或42%。

周末預約睇樓連升5周

此外，全城關注新一份施政報告將於下周「出爐」，市場憧憬政府將有利好樓市措施出台，加上一手氣氛暢旺帶動二手睇樓活動，適逢今日重陽節假期連周六日，不少市民趁長周末睇樓，希望在施政報告公布前物色筍盤，帶動本周末預約睇樓量繼續上升。根據美聯物業分行統計，本周末(10月12日至10月13日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約581組，按周上升約2.1%，連升5周，並創出26周新高。

太古城呎價1萬元 重返十年前

【大公報訊】港島指標屋苑鯉魚涌太古城重現1萬元呎成交，一個連裝修的2房戶僅以650萬元沽出，重返十年前價位，甚至與屯門屋苑齊齊。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，成交是太古城寶安閣低層E室2房



▲太古城寶安閣低層2房戶以呎價1萬元沽出。

戶，實用面積602方呎，單位客廳外接公用平台，連裝修，今年4月下旬以950萬元放售，因單位仍有租客，未能安排參觀，最終累減300萬以650萬元沽出，實用呎價10797元。據了解，新買家為區內客，有感價錢合適，所以購入自用。原業主於2014年以700萬元入市，是次沽出賬面蝕50萬元。

另外，消息指，太古城鄱陽閣中層A室，實用面積583方呎，同樣連裝修，享部分海景，放盤1個月累減22%以688萬元沽出，實用呎價11801元，原業主2020年樓市高峰期以990萬元購

入單位，持貨約4年沽出，賬面勁蝕302萬元，期內貶值30.5%。

海之戀1770萬沽 貶值14.6%

荃灣新晉屋苑有蝕讓盤吸引租客購入。中原地產市務經理凌活忠表示，海之戀6座低層C室套4房單位，實用面積1149方呎，享海景，開價2300萬元，放盤1年，累減23%以1770萬元沽出，實用呎價15405元。他稱，買家為本地家庭，有見減息後樓市回暖，加上樓價已回落不少，決定轉租為買，最近入標競投啟德區新盤單位，惜未能中標，所以立即轉投二手市場。原業主於2017年6月以2072.1萬元一手買入，持貨7年，賬面蝕302萬元或貶值14.6%。

Blue Coast II 擬短期加推

【大公報訊】長實(01113)旗下黃竹坑站Blue Coast II，前日以「食糊價」推出首批單位市場反應理想，發展商積極研究短期內加推。

長實營業部首席經理郭子威表示，項目開價後收到不少加推查詢，公司將視乎今日參觀及收票情況制定新一批單位售價，不排除會有加幅，將與合作夥伴港鐵(00066)商討加價安排。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指，項目提供的付款方式「Blue Coast粉絲210天付款計劃」，吸引不少向隅客有意採用。利嘉閣地產港島區董事胡栢榮表示，該行逾100組打算今日參觀Blue Coast II示範單位，大多屬港島豪宅區的住家。另外，長實旗下沙田名日·九肚山，以招標形式售出第1座12樓A單位，實用面積1213方呎，四房雙套連工作間間隔，成交價1949.291萬元，呎價16070元。長實營業經理詹勳榮表示，成交價理想，餘貨有加價空間，將適時調整售價。

連方II加推38伙

長沙灣連方II加推4號價單，涉及38伙，面積213至282方呎，折實514.9萬元起，折實呎價24175元起。本周六及周日兩天共推售21伙。

啟德跑道區新盤下周開價

【大公報訊】新地(00016)啟德天璽，天暢銷，炒熱區內氣氛，區內多個新盤搶開場。會德豐地產夥恒地(00012)、中國海外(00688)及新世界(00017)合作、位於跑道區的DOUBLE COAST I，部署下周施政報告後開價。

會地啟德區盤累售317伙

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱，項目於上月命名後收到近千個查詢，推盤前期部署近尾聲，憧憬下周施政報告或有利好樓市政策，部署施政報告發表後再開價，首輪銷售有望月內

進行。黃光耀補充，啟德區新盤搶手，集團旗下啟德區的住宅項目，今年已售出317伙，總成交金額約46億元。

中原地產於啟德設立專門店，以配合該盤銷售。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，本月開局新盤交投熾熱，預料全月一手成交量可達2500宗。期望即將發表的施政報告，會於樓市及經濟環境有落墨，包括考慮提取強積金用作置業首期。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，自美國減息後，買家入市步伐持續加快。據分行統計減息後

短短18日，全港錄得約1147宗一手成交，啟德新區佔326宗，佔比28%，稱冠全港分區。

人氣盤啟德天璽，天透過招標再售11伙標準單位，成交價由2204萬至7288萬元，呎價由24592至36568元；其中成交金額及呎價最高單位為第3座40樓A單位，4房雙套連私人電梯大堂間隔，實用面積1993方呎，造價理想。

天璽·天招標售出21伙

新地表示，連同本周二(8日)首輪售出的10伙，本周單計招標售出21伙，反應熱烈。

樓市氣氛熾熱，個別撻訂單位造價勝昔日。英皇(00163)旗下跑馬地One Jardine's Lookout，1樓C平台特色戶前日撻訂後，發展商收回單位連隨重新招標，旋即收到多份標書，最終由向隅客以1286.4萬元奪標，較不足兩周前舊價1179.2萬元加價近一成。

項目經兩輪銷售累沽98%單位接近沽清，以定價計涉資9.3億元，僅餘25至27樓C室共3伙四房招標中。

價四)指，Blue Coast II短期加推。



申請新酒牌公告
J.O.M.O
現特通告：鄧文德其地址為九龍九龍城啟德啟德體育園啟德零售館2樓M2-LA104A號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍城啟德啟德體育園啟德零售館2樓M2 LA104A號舖J.O.M.O的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2024年10月11日

申請新酒牌公告
西貢街頭
現特通告：謝偉傑其地址為香港灣仔灣仔道188號廣生行大廈CD座地下C舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔灣仔道188號廣生行大廈CD座地下C舖西貢街頭的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2024年10月11日

申請新酒牌公告
味一食堂
現特通告：黃勝賢其地址為香港銅鑼灣登龍街1-23號金朝陽中心2期MIDTOWN地下A舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣登龍街1-23號金朝陽中心2期MIDTOWN地下A舖味一食堂的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2024年10月11日

設專門店，黃光耀(左四)表示，待施政報告後再落實開價時間表。

