

# 減息效應 買家信心增 十大屋苑半月交投增五成

## 黃埔花園均呎重上萬元 大升30%

市場回暖

內地近來推出一系列利好政策支持經濟高質量發展，加上本港銀行減息，提振買家入市信心，本月二手交投量明顯反彈，十大指標屋苑於10月上半月暫錄82宗買賣，按月升逾5成，為今年4月錄86宗以來、近半年最旺。多達6個屋苑平均呎價回升，按月漲幅介乎約1%至5%。業界指，新一份施政報告將於明日出爐，市場憧憬特區政府推出振興經濟措施，樓市購買力將陸續釋放。

大公報記者 林惠芳

綜合代理資訊，十大屋苑之中，本月多達7個屋苑交投量報升，其中以紅磡黃埔花園最標青，成交量由9月同期僅1宗，大幅瀾升4倍至本月5宗，最新平均實呎11741元，較9月漲逾3成，主要是受到上月成交單位質素較低所致。

### 康怡本月成交增75%

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，上月錄14宗買賣，比9月同期增加75%，隨着筍盤被市場消化，該屋苑平均呎價按月反彈1.1%至13373元。同區康怡花園亦價量齊升，本月暫錄7宗成交，按月增75%，平均實呎12336元，較9月同期微漲近1%。

港島南區黃竹坑新盤Blue Coast II部署短期內開售，鴨脷洲海怡半島上半月暫錄5宗成交，按月微跌1宗，平均呎價不跌反升，最新報13159元，比9月同期急升約5%。中原地產海高區分區營業經理葉俊安表示，最新成交包括25座中層F室套4房單位，望山及海景，實用面積743方呎，獲用家以930萬元買入，實用呎價12517元，原業主持貨14年，賬面賺320萬元或逾5成。

啟德新盤天璽，天兩輪銷售均報捷，推動二手客入市意欲。美聯物業區域聯席董事邱漢榮表示，新盤熱銷帶動入市氣氛，買家積極出動睇樓，荔枝角美孚新邨上半月已錄12宗買賣，較9月同期7宗增加逾7成，平均實呎亦按月反彈約3%至9361元。中原地產分區營業經理洪金興表示，藍田麗港城本



▲有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城上半月錄14宗買賣。



▲康怡花園價量齊升，本月暫錄7宗成交，按月增75%。

月已錄6宗買賣，只差1宗便追平9月全月成交量。

新界區方面，上車客於減息後加快入市，沙田第一城及天水圍嘉湖山莊本月各錄10宗買賣，分別按月增加1倍及11%。惟買家出價仍審慎，市場以減價盤主導，兩屋苑平均呎價均較9月微跌，其中沙田第一城按月回落0.2%，嘉湖山莊平均呎價再次失守8000元，按月削2.8%至每呎7790元。

祥益地產高級經理謝利官表示，嘉湖山莊有3房單位蝕放，不足半個月即獲用家承接，成交是麗湖居7座低層G室，實用面積547方呎，本月初叫價458萬元，減至420萬沽出，實用呎價7678元，按原業主2021年初買入價568萬計算，賬面虧損148萬，單位逾3年貶值26%。

### 東涌二手成交增1.5倍

此外，中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌區本月累錄約25宗二手成交，較9月同期增加1.5倍，其中東堤灣畔8座高層C室，實用面積592方呎，投資者2021年以763萬元買入收租，最近租客遷出後，減至620萬元賣出，3年賬蝕143萬元，單位貶值19%。

業界指，新一份施政報告將於本周公布，預料將推出多項惠及民生的措施，市場憧憬特區政府亦會推出多項振興經濟措施，提振本港經濟，樓市氣氛有望持續回暖，購買力將陸續投入一手及二手市場，支持樓價長遠穩定向好。

### 十大屋苑10月上半月交投表現

屋苑	成交量 (宗)	按月變化	平均實用呎價 (元)	按月變化
鯽魚涌太古城	14	+75%	13373	+1.1%
鯽魚涌康怡花園	7	+75%	12336	+1%
鴨脷洲海怡半島	5	-16.7%	13159	+4.9%
荔枝角美孚新邨	12	+71%	9361	+3%
藍田麗港城	6	無升跌	10054	-6.6%
紅磡黃埔花園	5	+400%	11741	+30.7%
將軍澳新都城	11	+120%	12382	+4.9%
沙田第一城	10	+100%	12660	-0.2%
天水圍嘉湖山莊	10	+11.1%	7790	-2.8%
東涌映灣園	2	無升跌	9878	-4.7%
合計	82	+54.7%		

## Blue Coast II 加推60伙 均呎2.24萬

【大公報訊】鐵路新盤市場反應持續踴躍，發展商積極加價加推。長實旗下黃竹坑站Blue Coast II，昨日加推價單3號涉60伙，折實平均呎價為22404元，部分單位較第1批加價約3%，極有機會本週末進行首輪銷售。

長江實業營業部首席經理郭子威表示，價單3號部分單位較對上一批加價2%，若比對首張價單則調升3%。按照目前市場反應，不排除開賣前再加推，強調再加推價錢只會向上，具5%至10%加價空間。

### 3張價單共296伙 市值47億

該公司營業部助理首席經理楊桂玲稱，加推單位涵蓋23伙兩房及37伙三房，實用面積485至802方呎，折實939.6萬至1871.9萬元，折實呎價19373元至24034元。售價及呎價最低為5座6樓G室兩房戶，實用485方呎。



▲郭子威（左）與楊桂玲公布，Blue Coast II 加推3號價單涉60伙。

楊桂玲補充，該盤共推出3張價單涉296伙，市值合計47.4億元。折實921.4萬至1933.9萬元，折實呎價18998元至24762元，折實平均呎價21840元。

示範單位過去三日錄得3.5萬參觀人次。市場消息指，Blue Coast II 過去四日料收約5000票，相對已推出的296伙，超額近16倍。該盤獲經絡按揭及中原按

揭提供定息按揭計劃，首兩年固定息率3.25厘，其後全期低至最優惠利率(P)減1.5厘，年期最長30年。

### 晉環單日售兩伙套9000萬

毗鄰的路勁地產晉環，過去周末及黃金周睇樓量急升兩倍，單日即售兩伙四房兩套特色單位，套現逾9000萬元。包括第1A座32樓F室，實用面積1218方呎，成交價4819萬元，呎價39571元。以及第1A座40樓F室，實用面積1218方呎，呎價34975元。自開售以來共售729伙，套現逾150億元。

此外，恒地旗下旺角利奧坊，首隔公布全新銷售安排。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，落實於本周五推10伙發售，實用260至353方呎，折實498.45萬至711.43萬元，折實呎價18735元至22371元。項目累售86伙，佔113個可發售單位的76%，套現5億元。

## LP10昨連售2伙 套6260萬 緹外花園大宅1.7億賣出

【大公報訊】南豐旗下日出康城LP10，昨日單日接連售出2伙4房海景單位，分別為第2座40樓A單位，實用面積1521方呎，成交價3180萬元，呎價約20907元；以及第2座35樓A單位，實用面積1521方呎，成交價3080萬元，呎價約20250元。單日套現6260萬元。減息後LP10於一周內連環成交3個4房海景單位，包括早前售出的2A座37樓A室，實用面積1521方呎，成交價3120萬元，套現近1億元。全盤共893伙，暫售出826伙。

此外，恒隆地產（00101）旗下九龍灣皓日於過去周末沽出3伙，包括11K及19K兩個兩房單位，成交價分別約736.1萬及753.9萬元，呎價分別16692元及17096元；另沽出6H一房單位，沽約548.1萬，呎價16762元。

【大公報訊】超級豪宅成交保持活躍。嘉里旗下九龍龍道緹外，剛以1.71億售出一伙花園大宅，項目累沽27伙，套現88億元。最新售出單位為第2座地下B室花園大宅，實用面積4057方呎，四房四套房另加雙工人房間隔，成交價1.71億元，呎價42149元。上述單位成交價包括1個住宅停車位。該單位為項目第5宗花園大宅成交。去年11月起，連續12個月每月均錄成交。該盤今年售出22伙，套現超過75億元。累積售出27伙，總成交金額約88億元，平均成交呎價約6.1萬元。

信置旗下何文田加多利山的St. George's Mansions，剛以8738萬元沽出一伙四房大宅，為第3座9樓A單位，實用面積2087方呎，呎價41869元。項目累售74伙，套現近70億元。

## 嘉峯匯銀主盤不足500萬沽

【大公報訊】啟德新盤暢旺，帶挈同區二手交投回暖，新近啟德嘉峯匯有銀主筍盤以不足500萬元沽出，買家為內地客，是次「轉租為買」購入自住。

### 4年貶值242萬

利嘉閣地產分行經理薛丁武透露，嘉峯匯1B座低層E室銀主盤，實用面積290方呎，屬開放式戶型，單位外望屋苑內園泳池景，吸引內地客轉租為買，以499萬元購入，實用呎價17207元。據悉，原業主2020年以740.9萬元買入單位，最新造價比4年前貶值241.9萬或32.6%。二手購買力出動，部分業主伺機止蝕

離場。中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，長沙灣泓景臺2座中層H室2房戶，實用面積464方呎，開價680萬元，減至650萬元易手，實用呎價14009元。據了解，原業主於2022年4月以883.5萬元購入單位，持貨2年半，賬面蝕233.5萬元離場，單位貶值26%。

馬鞍山亦有業主持貨僅2年沽樓，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，二手交投氣氛向好，馬鞍山本月暫錄約30宗二手成交，較上月同期增加約5成，其中銀湖，天峰8座中層C室，實用面積539方呎，2房間隔，以718萬元易手，實用呎價13321元。胡耀祖指，原業主於2022年

以890萬元購入單位，持貨約2年，賬面蝕約172萬元，單位期內貶值19.3%。

中原地產區域營業經理黃騰達表示，荃灣區本月已錄約65宗二手買賣，較上月同期急增約80%。其中海之戀，愛炫美單日連錄2宗買賣，包括5A座低層C室套3房，實用面積812方呎，獲用家以1438萬元購入，實用呎價17709元，原業主於2017年以1510萬元買入單位，7年賬蝕72萬元或4.8%。黃騰達指，另一宗是3B座中層A室2房戶，實用530方呎，減至890萬元沽出，實呎16792元，原業主2017年以882萬元買入，持貨7年，賬賺8萬。

## 專才1.88萬租嘉熙2房單位

【大公報訊】儘管暑假傳統租務旺季結束，然而今年有大批專才持續湧入，住宅租賃需求未有減退，大埔白石角嘉熙有2房單位輕微議價200元，即獲內地專才以1.88萬元承租，實用呎租逾40元。

中原地產高級分行經理鄭志遠表示，租賃市場持續活躍，白石角嘉熙剛錄10座中層C室租賃成交，單位實用面積459方呎，叫租1.9萬元，讓價至1.88萬元租出，實用呎租近41元。鄭志遠表示，租客為內地專才，決定留港發展，見屋苑環境舒適，即租入自住。業主於2018年以869萬元購入單位，租金回報約2.6厘。

新晉屋苑的細單位不乏單身租客垂青，中原地產分區營業經理姚文龍表示，西環EIGHT SOUTH LANE低層E室，實用面積283方呎，採開放式間隔，連平台，新近以1.9萬元租出，實用呎

租67元。據了解，業主於2014年以560萬元購入單位，是次出租可享逾4厘租金回報。

香港置業高級聯席董事翁嘉慧說，大角咀利奧坊，壹閣1座高層N室開放式單位，實用面積206方呎，望海景，業主以約1.48萬元放租逾2星期，即獲租客議價至1.41萬元承租，實用呎租68.4元。據悉，新租客為單身客，心儀單位屬新樓，睇樓1次後即承租上址。

### 御海灣1房戶月租1.25萬

機組人員租賃需求增加，承租範圍由東涌擴至屯門一帶。祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門御海灣2座低層G室1房單位，實用面積297方呎，獲2名韓籍空姐合租，租客鍾情單位附設裝修，加上屯赤隧道開通後，縮短了由屯門前往機場的車程，遂決定以月租1.25萬元租住，實用呎租42.1元。



▲大埔白石角嘉熙有2房單位獲內地專才承租。

## 廣州峻鑾在港推售10伙 350萬入場

【大公報訊】國家財政部明確表示將在近期陸續推出一系列重磅舉措以推動經濟高質量發展，為市場帶來喜訊。新地旗下廣州南站

ICC·峻鑾，受惠利好消息刺激，睇樓激增3倍，推出首張價單涉及10伙在港推售，折實每平方米37388元人民幣。

新地華南區銷售及營銷部副總經理朱穎怡表示，市場氣氛熾熱，項目乘勢分階段推出全新D1棟共109伙單位，涵蓋三房一套至四房雙套戶型，單位配全屋裝修，港人買家收樓後即可拎包入住。首張價單精選10伙單位優先在港推售，包括三房一套和四房一套戶型，建築面積介乎95平方米至約122平方米，三房一套單位入場價由約318萬元人民幣（約350萬港元）起，四房一套單位入場價由約499萬元人民幣起，料受港人追捧。



▲廣州峻鑾每平方米售3.7萬人民幣。