

二手樓價四連升 港島區周漲2.2%領先

中原：新盤低價吸客 CCL料短期窄幅上落

樓價趨穩

本港拆息持續回落，市場購買力釋放，令二手樓價趨穩，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報136.68點，按周微升0.09%，已連漲4周共0.82%，其中港島二手指數按周急升2.22%。業界指出，樓市氣氛好轉，但新盤低價促銷搶客，好淡消息交織下，料短期樓價處於反覆上落階段。

大公報記者 林惠芳

本周指數主要反映6月16日至22日市況，當周與樓按相關的1個月同業拆息（HIBOR）再創3年新低，供平過租效應下，買家入市步伐加快，多個新盤持續旺銷，二手氣氛回暖，支持樓價回穩。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL連升4周合共0.82%，惟對比上周及前周分別升0.32%及0.39%，本周升幅顯著收窄。楊明儀認為，樓市氣氛好轉，但新盤及貨尾以低價促銷策略搶客，加上市場仍然觀望中美貿易協議進展，以及預計美國9月才會重啟減息，好淡消息交織下，料短期樓價處於反覆上落階段，估計CCL將在135至137點窄幅爭持。

指數連彈4周，帶動今年CCL跌幅收窄至0.7%，較2021年8月191.34點歷史高位下跌28.57%。中小型單位指數連升5周後微軟，最新報136.49點，按周跌0.02%；豪宅樓價低位獲承接，帶動大型單位指數報137.61點，按周升0.6%，連升3周共1.78%。

九龍區跌1.2% 新界偏軟

四區樓價方面，本周只有港島區報升，該指數報136.9點，按周上漲2.22%，升幅是14周以來最大。然

而，新界東二手指數連跌3周，共創1.62%，本周報150.87點，今年升幅收窄至1.68%。九龍二手指數最新報134.46點，按周跌1.24%，導致今年升幅縮至0.49%。至於新界西指數亦結束2周連升，按周下跌0.76%。

二手指數回穩，個別屋苑造價谷底反彈。世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，西貢逸瓏園5座高層M室兩房戶，實用面積699方呎，以830萬元成交，實用呎價11874元，較上月同座單位造價回升90萬元。

美聯：預約睇樓5周最多

樓市氣氛向好，不乏買家加快睇樓，據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約489組，較上周末微升0.6%，連升4周並創近5周新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，屯門大型新盤銷情亮麗，為下半年新盤銷售打響頭炮，引發購買力持續釋放，部分向隅客及準買家回流二手睇樓，冀物色低水筍盤，即使本周有新盤推售，但二手指標屋苑預約睇樓量仍有所回升。受惠拆息下跌，以及供平過租現象帶動，他預期本月二手買賣平穩回升，料錄4200宗水平，樓價下半年亦有望平穩上升。



CCL八大指數變化			
指數	最新數字* (點)	按周變化 (%)	今年變化 (%)
CCL	136.68	▲0.09	▼0.70
大型屋苑	137.74	▼0.11	▼0.28
中小型單位	136.49	▼0.02	▼0.37
大型單位	137.61	▲0.60	▼2.30
港島	136.90	▲2.22	▼1.21
九龍	134.46	▼1.24	▲0.49
新界東	150.87	▼0.16	▲1.68
新界西	125.87	▼0.76	▼1.94

*本周指數主要反映6月16日至22日市況

◀拆息持續回落，供平過租，買家入市步伐加快，帶動樓價向上。

梁安琪1810萬沽君臨天下 21年賺2.5倍



▲梁安琪早年購入多伙君臨天下單位。

【大公報訊】豪宅市道轉趨活躍，名人業主陸續沽出物業獲利，已故賭王何鴻燊的「四太」梁安琪，早年買入多伙九龍站豪宅，其中君臨天下一個兩房單位剛以1810萬元沽出，持貨21年賬面大賺逾2.5倍。

維港頌七年貶值2243萬

消息指，「四太」梁安琪及相關人士持有的君臨天下2座高層E室，實用面積755方呎，剛以1810萬元易手，實用呎價23974元，單位早於2004年以514.9萬元買入，曾於2012年進行內部轉讓，現沽售價面勁賺1295.1萬元，

升幅逾2.5倍。然而，個別新晉豪宅仍未返家鄉，北角維港頌7座高層A室四房單位，實用面積1362方呎，消息指以4700萬元蝕沽，實用呎價34508元，原業主於2018年6月以6943.3萬元一手購入，賬面虧損2243.3萬元，7年貶值32.3%。其他屋苑方面，美聯物業高級營業經理陳曉欣表示，馬鞍山新港城4期L座中層三房戶，實用面積618方呎，獲區內租客以720萬元承接，實用呎價11650元。資料顯示，原業主於2021年9月以945萬元購入，持貨近4年賬面蝕225萬元，期內貶值23.8%。

激晨兩房提價最多4.5% 涉11伙

【大公報訊】一手買賣情緒高漲，個別熱賣新盤伺機加價。新世界發展（00017）夥帝國集團、資本策略（00497）、麗新發展（00488）的黃竹坑站激晨，將最後11伙兩房戶加價最高4.5%。另外，激晨5B期最快於下周登場。

新世界表示，激晨兩房戶自推出以來一直受市場追捧，不足一個月速沽255伙，佔可銷售兩房戶近96%。昨日更新價單，將僅餘最後11伙兩房戶提價



▲激晨開賣不足30日共售出363伙。

最高約4.5%，其中1A座40樓A室，實用面積486方呎，價單即供價由1197.3萬元調升至1251.2萬元，呎價由24636元加至25745元，加價約4.5%。

激晨招標部分日目錄成交，昨天再售出1伙，為1B座28樓P3室，實用面積826方呎，三房一套設計，售價2494.5萬元，呎價3.02萬元。

項目開賣不足30日共售出363伙，佔全盤逾八成，套現逾68.7億元。激晨第5B期收到近千查詢，正積極籌備售樓說明書，最快下周接力登場。

GRAND SEASONS下周推198戶

另外，會德豐地產旗下日出康城GRAND SEASONS加推全新價單涉139伙，實用面積323至716方呎，折實484萬至1222萬元，折實呎價14333至19212元，折實平均呎價15422元。該盤同時上載銷售安排，下周三（16日）推售198伙，折實平均呎價15315元，折實呎價由13989元起，折實入場費474.9萬元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，GRAND SEASONS下周三推售的198伙，其中80伙屬精選單位，包

括19個一房戶、52個兩房戶及9個三房一套戶，實用面積323至716方呎，折實485.5萬至1222萬元，折實呎價由14362至19212元。其中15個單位折實低於500萬元。

柏瓏錄24宗撻訂 涉資2.4億

不過，一手撻訂潮愈演愈烈。信和置業（00083）夥嘉華國際（00173）及中國海外（00688）合資的元朗錦上路站柏瓏Ⅰ及Ⅱ，再錄得24宗連環撻訂。成交紀錄冊顯示，相關單位於2022年售出，成交價介乎893.11萬至1094.89萬元，涉及成交金額逾2.397億元，全部已列明終止交易。發展商已於前日上載全新銷售安排，下周一以招標形式推售39伙。

柏瓏Ⅰ及Ⅱ自入伙以來錄得142宗撻大訂。而過去15日已重新售出其中87伙，套現逾7.8億元，包括昨日最新售出4伙，最高成交價為柏瓏Ⅱ第8座16樓A1室，實用面積977方呎，四房間隔，成交價1592.64萬元，呎價16301元；呎價最高為柏瓏Ⅱ第1座18樓B3室，實用面積471方呎，兩房間隔，成交價777.69萬元，呎價16511元。



▲新地執行董事郭基泓表示，特造意為Gold會員於沙田新城市廣場，打造意首個The Point Gold貴賓室。

新地商場高端會員消費雙位數增

【大公報訊】零售市道回暖，為提升會員消費體驗，新鴻基地產（00016）旗下商場的綜合會員計劃The Point，推出全新貴賓會員計劃The Point Gold，為高端會員提供包括積分獎賞、泊車及電動車充電服務、優先專線及貴賓室等專屬禮遇。新地執行董事郭基泓表示，The Point Gold計劃去年底試行以來，高端會員消費額已錄得高雙位數增長。全新貴賓會員計劃最大亮點，在於打通新地各個業務範疇，突破傳統商場會員計劃的框架，整合集團旗下商場、酒店、超市、電訊公司等資源，為會員提供全方位的專屬禮遇。

The Point會員於指定12個月內累積消費滿10萬元，即可升級成為The Point Gold會員，盡享12個月的專屬禮遇，包括消費享1.5倍積分、生日月享2倍積分、泊車及電動車充電服務、額外1小時免費泊車、商場櫃台優先專

線、指定餐廳優先排隊及沙田新城市廣場The Point Gold貴賓室服務等。

郭基泓：商場出租率逾90%

郭基泓表示，新地特為這批會員於新城市廣場打造首個The Point Gold貴賓室，提供多項貼心設施與服務，包括充電設施、儲物空間及精緻小食飲品等，確保Gold會員在購物過程中，可享受高私隱度且舒適的休息空間。新地未來將聯同多個國際頂級品牌及商戶，每月在貴賓室舉辦專為Gold會員而設的活動，如Enoteca的星級酒單品鑒會，以及Dior Beauty的玫瑰花蜜美妍聚會等。

提到零售市道，他說，雖然近5年零售市況疲弱，但集團旗下商場出租率保持90%以上，今年上半年營業額仍錄得正面增長。為把握市況回暖，新地將會持續優化會員計劃及引入多元化的商戶品牌。

中原首個學生公寓下月起入住

【大公報訊】踏入暑期租賃旺季，不少留學生開始尋覓心儀居所，為新學年做好準備。中原投資旗下學生公寓營運服務品牌CampusOne Communities首個學生公寓項目尖沙咀一步居117（One Pace 117），特別為租戶提供專屬優惠，即日起至7月底，客人選擇以一次過支付全年租金，可享95折優惠，同時每位住戶可獲贈價值約2000元之禮物包。

提供一至三人房

據悉，一步居117的首批學生將於8月正式入住，近日開始接受入住申請。該項目為學生提供多元房型選

擇，設有一人、二人及三人房，亦設偌大公共空間供學生使用，並配備高端保安系統、康樂設施、公共空間等，亦會根據學生喜好及生活需求組織不同活動，務求給學生提供理想的學習及生活環境。

該項目即日起至本月31日期間，若選擇以一次過支付全年租金，可享95折優惠，同時每位住戶可獲贈價值約2000元之禮物包，包括1200元租金減免、新入住禮包、香港眼鏡店優惠券等。同時，二人同行客戶可享每房首月減1888元優惠，即兩人租入雙人房，每人可享944元減免，兩人分別租入單人房，每人可享1888元減免。

東邊街九號6伙招標售出 套現4280萬

【大公報訊】今明日共12個新盤涉338伙應市。其中由佳兆業代建代售的西營盤東邊街九號，周日首輪推售69伙前夕，早前招標的6個特色單位搶先昨日售罄，呎價最高逾2.7萬元，套現4280.92萬元。

該6伙包括5樓B、C及D室的平台戶，以及26樓A、B及C室的連天台特色單位，成交價介乎497.5萬至1330.4萬元，呎價21626至27262元。成交價最高為26樓A室，實用面積488方呎，呎價27262元。

萬麗（香港）執行董事楊樹楠表示，東邊街九號6伙招標特色戶率先售出。周日推售的69伙以先到先得形式發售，折實470.56萬至1194.46萬元，折實呎價18898至24476元。

朗日峰擬全盤推 具加價空間

同於周日開賣的新盤尚有新鴻基地產（00016）旗下屯門NOVO LAND

3A期，進行第三輪銷售，以價單形式推售110伙。該盤首兩輪公開發售連招標累沽280伙，套現逾14.7億元。

另外，嘉里建設（00683）旗下嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，元朗朗日峰公布售價後收約300組客人查詢，初步反應不俗，有意將全盤單位盡推，並具提價空間，加幅視乎市場反應。現樓單位昨日對外開放

今明日部分公布銷售安排新盤	
新盤	銷售安排
啟德澤璟	周六推出88伙 (48伙價單及40伙招標)
何文田瑜一1C期	周六推售33伙
長沙灣Belgravia Place I	周六推售16伙
啟德啟德海灣	周六推出7伙
屯門NOVO LAND 3A期	周日推售112伙 (110伙價單及2伙招標)
西營盤東邊街九號	周日推售69伙

