

減息效應浮現 二手樓價創14個月高

分析：買家入市信心增強 今季料再升近2%

勢頭良好

受惠減息及施政報告利好，樓市延續回暖，樓價升勢加快，二手指數CCL本周重上140點水平，創2024年8月初以後、約14個月新高，其中港島指數呈報復式反彈，單周飆逾5%，升幅是逾6年來最勁。業界分析，樓價回升趨勢明顯，CCL目標挑戰143.02點，期望今季內達到。

大公報記者 林惠芳

中原城市領先指數CCL最新報140.27點，按周升0.24%。本周指數主要反映9月15日至9月21日時市況，受惠於9月17日公布的施政報告提出多項利好經濟措施，加上美國聯儲局及本港銀行當周重啟減息，推升恒指一度突破27000點關口，樓市氣氛持續回暖，樓價延續升勢。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，施政報告對樓市有正面支持，加上股市造好，刺激買家入市信心，今次CCL重上140點，是2024年8月4日錄得140.96點後新高。展望後市，楊明儀相信，樓價逐步回升趨勢明顯，CCL目標挑戰143.02點，現時只差1.96%，期望第4季內達到。今年CCL指數累升1.92%，較2021年8月191.34點歷史高位回落26.69%。

港島按月彈5.45%最勁

綜觀八大指數，港島區屋苑發力追落後，該指數上周挫逾3%後，本周報143.86點，按周急彈5.45%，升幅是2019年6月、即逾6年來最大，兼創2024年5月中以後的約15個月新高。港島區指數中個別成份屋苑表現突出，有「樓市風向標」之稱的鯉魚涌太古城，本周調整呎價報15265元，按月大升10.4%；灣仔新盤蓄勢待

發，同區匯匯呎價按月急彈11.4%，最新報26354元。

惟九龍及新界兩區樓價齊跌，九龍二手指數報138.01點，按周跌0.53%，連跌2周共1.16%；新界東指數報156.43點，按周跌1.2%；新界西指數更按周大削1.42%，報127.48點，連跌3周共1.7%。

中小型單位受惠減息，樓價指數按周漲0.46%，創2024年7月初後的65周新高；惟大型單位指數按周跌0.91%，結束2周連升。至於大型屋苑指數則按周升0.55%。

天璽·天連錄兩宗短炒獲利

樓價反彈，入伙盤啟德天璽，天本月再添兩宗短炒獲利，消息指，該屋苑6座高層F室2房單位，實用面積460方呎，上周以1163萬元易手，實用呎價25283元，原業主於2024年10月以1002.13萬元向發展商購入，賬面賺160.87萬元或16%；另6座高層E室2房戶，實用面積469方呎，本月以1208萬元轉手，實用呎價25757元，一手原業主持貨僅約1年，賬面獲利195.93萬，賺幅19.4%。天璽·天今年8月入伙迄今，累計已知二手買賣共20宗，全數賬面獲利，賺幅介乎9.7%至21.5%。



港島二手指數單周飆逾5%，升幅是逾6年來最勁。

(點)

凱柏峰 I 貨尾提價 13伙細單位最多加2%

【大公報訊】一手市況走強，個別搶手貨在新盤一片低開潮中逐步加價。信置(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合資的日出康城凱柏峰I，昨日修訂價單，將13伙細單位的定價調升最多2%。同由信置牽頭夥嘉華及中國海外(00688)合資的錦上路站柏瓏III，開價後市場反應熱烈，發展商預告積極研究加推。

據凱柏峰I的修訂價單顯示，上述13伙加價的單位中，12伙一房戶提價

約1%，尚餘1伙兩房加價約2%。當中1B座47樓F室，實用面積337方呎，一房兩廳，定價由656.2萬調加至662.7萬元，加幅1%，最新折實價536.78萬元，折實呎價15928元。若相比2022年6月初的折實價712.23萬元，最新價格仍較高位低約兩成半。

凱柏峰系列於2022年6月以樓花形式開賣，銷情出色。峰柏峰I首輪238伙折實平均呎價高達18136元，當時樓市氣氛大旺，全城掀搶購潮，貴價貨也照搶，造就該盤238伙即日閃電於3小時內搶清，其後多輪的銷售均爭崩頭，發展商亦順勢推出凱柏峰II接力。惟花無百日紅，樓市由盛轉衰陷入長達3年跌浪，項目現樓於今年7月重啟銷售活動，發展商亦隨行就市減價約兩成重推，不足3個月內清銷約920

伙，有見積存壓力大減，遂將餘貨售價逐步提升。

信置系下豪宅亦錄得成交。其夥拍中電(00002)合資的何文田加多利亞St. George's Mansions，昨日沽出2座5樓B單位，實用面積1868方呎，成交價7580萬元。該盤今年累售35伙，套現近23億元，全盤共沽135伙，其中112伙為三房或以上大戶型，平均每套售價逾9300萬元，總套現近110億元。不少買家為大家族大手入市，亦不乏看好加多利亞租金回報的投資者。據代理指，項目標準戶呎租平均約85元，最高達93元。預期超級豪宅市場會繼續旺勢，價量齊升。

柏瓏III反應佳研加推應市

信和置業執行董事田兆源表示，樓市氣氛持續改善，市場對上車盤及豪宅盤各有追捧，錦上路柏瓏III前日公布首張價單後，市場反應熱烈，查詢者眾，客人睇好項目位於北環綫首站，入市興趣濃。發展商積極考慮加推回應需求，將於短期內收票。

田兆源補充，柏瓏III公布價單後，柏瓏III續有成交，剛以1143.18萬元售出6座17樓A5單位，實用面積737方呎，3房1套加儲物房間隔，呎價15487元。



▲凱柏峰I若干餘貨加價最多2%。



▲田兆源表示，柏瓏III開價後查詢者眾，積極研究加推應市。

元朗二手成交38宗 月升60%

【大公報訊】樓市氣氛好轉，買家加快入市步伐，備受上車客追捧的元朗區，本月已錄得約38宗二手買賣，較9月同期增加約60%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區本月暫錄得約38宗二手買賣，其中翠韻華庭近日連錄2宗3房單位成交，包括1座低層G室，實用面積594方呎，採套3房間隔，連車位以518萬元沽出，實用呎價8721元，原業主於2021年9月以670萬元買入，其後購入車位，持貨約4年，未計同車位，賬面蝕152萬元。他續指，該屋苑另一宗成交是1座中層G室，以500萬元沽出，實用呎價8418元，原業主持貨約24年，賬面賺323.5萬元，單位期內升值1.8倍。

東涌指標屋苑亦交投加快，中原地產高級分行經理彭成裕表示，映灣園本月已錄得8宗二手買賣，較9月同期多1倍，即將追平9月全月的12宗。租金持續高企，加上息口回落，供樓平過租樓情況明顯，刺激「租轉買」需求，例如映灣園6座中層D室套3房戶，實用面積704方呎，享海景，獲同屋苑租客以660.8萬元買入，實用呎價9386元。

換樓鏈啟動，逾千萬元大單位成交續現，中原地產高級區域營業董事王婉婷表示，何文田京士柏山6座高層A室套4房單位，實用面積1230方呎，以2780萬元連車位成交，實用呎價22602元，原業主持貨25年，賬面獲利1142萬元。

華第洋房逾9000萬沽 一個月內第二宗

【大公報訊】大碼豪宅成交不斷。據一手成交紀錄冊顯示，資本策略地產(00497)旗下粉嶺華第第1期，剛以9068萬元售出1座大屋，為一個月內第二宗成交。上述售出的333B號屋，洋房實用面積6940方呎，內置升降機，連1563方呎平台、5320方呎花園及334方呎車庫，另有泳池，呎價約13066元。單位成交期60日。

資本策略地產執行董事何樂輝指，華第一個月內連售兩伙，反映豪宅市場轉趨活躍，市場需求殷切，對於未來豪宅價量均睇高一線。華第分兩期發展共建6座洋房，實用面積6415方呎的333E號屋，於9月以股權轉讓形式售予著名建築及室內設計師梁志天，作價約8800萬元，呎價13718元。

建源地產旗下赤柱ONE STANLEY昨再沽1伙。建源集團投資及銷售部董

事鄭智榮表示，第9座地下及1樓B花園複式大宅，連1個車位沽8778萬元，實用面積2466方呎，四房四套間隔，花園面積834方呎，呎價35596元屬同類型新高。買家採用30日即供付款計劃，同時額外獲贈一個車位。項目累售28伙，總成交金額逾24億元。

University Hill售4伙套4560萬

另新地大埔白石角University Hill，透過招標售出4伙，單日套現逾4560萬元；成交金額及呎價最高為2B期優景閣第5座15樓A1單位，三房一套連書房及儲物房間隔，實用面積936方呎，連543方呎天台，作價1927.71萬元，呎價20595元。

此外，恒地(00012)夥新世界(00017)合資的西半山天御第一期，剛上載全新銷售安排，推出2座31樓A室及1樓停車位150號招標，實用面積

2329方呎，招標期由下周二(14日)至31日，每日招標兩小時。該盤早前亦公布推出2伙於周日起招標。

全城靜觀即將開鑼的新盤大戰，本周末新盤未見大堆頭銷售活動。據一手住物業銷售網顯示，本週六、日兩天僅得7個新盤有銷售安排，共涉及65伙，其中恒地(00012)長沙灣曉柏峰於周日推售32伙最多，同系啟德THE HENLEY II亦於同日推售11伙。



▲華第剛以逾9000萬元售出1座大屋。

華懋商場推「荃運會」 人流料增10%

【大公報訊】全運會將於11月舉行，為進一步推動全民運動風氣，華懋集團宣布，將於今年10月11日起至11月23日期間於D·PARK舉辦「華懋荃運會」，分兩個階段提供多項與運動相關的活動。集團預計，商場人流可望較去年同期增約10%。

首階段「Get Ready」將於10月11日至11月19日期間舉行，涵蓋六大主題及逾70場次活動，主要活動包括足球表演賽及近年流行的韻鉢體驗等。足球表演賽將邀請港隊門將葉鴻輝以及足球運動員參與。除了星級教練與香港超級聯賽球員的精彩對決，更設「U8少兒足球混合比賽」，讓小

朋友可以認識初階足球技巧；尚有軟式曲棍球表演賽，將邀請中國香港軟式曲棍球代表隊對決；以及「D·PARK x Trailhk」Hiking Club，由專業行山教練設計適合初學者的基礎行山訓練及登山路線等。

次階段「Game On」則將D·PARK化身成老少咸宜的競技場，並於同期展開，參加者可體驗劍擊、高爾夫球等運動，亦能嘗試如軟式曲棍球、匹克球等較易上手的新興運動。此外，集團旗下松齡護老亦設「選手村」，為參加者提供醫療護理、物理治療、職業治療及心理健康支援等服務。

華懋集團資產管理租務部總經理苗汝菁表示，D·PARK坐擁逾1.8萬方呎多元用途體育場地，讓不同年齡層人士均可參與各類體育活動，建立社區運動網絡，促進運動經濟，預計商場人流較去年同期增約10%。

▲D·PARK坐擁逾1.8萬方呎多元用途體育場地，讓不同年齡層人士均可參與各類體育活動。



跨國企業13.8萬租海璇四房

【大公報訊】新晉屋苑吸引跨國企業承租，北角指標豪宅海璇一伙4房大宅，剛獲企業以13.8萬元租予高層人員居住，實用呎租近百元。美聯物業首席高級營業經理盧浩表示，該行剛協助跨國企業承租海璇一個大單位，物業為海璇2期2座高層A室，實用面積1437方呎，為4房雙套房間隔，業主近期叫價月租約14萬

元，輕微議價後以13.8萬元租出，實用呎租達96元水平。據悉，業主於2024年底以6008萬元購入上述單位，並用作出租，新租客為公司客，租用予集團的高層人員居住，以目前租金計算，租金回報約2.8厘。

事實上，整體租賃市場續旺，世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島租盤出現供不應求情況，有

單位現有租客仍未遷出，已獲新租客提早預租，單位是9座中層E室2房戶，實用面積498方呎，剛以2.25萬元租出，實用呎租達45.2元，業主早於8月中旬已提早委託放租，要求租金為2.38萬元，但由於當時原有租客尚未遷出，未能安排睇樓，於本月3日由現任租客開門給新租客睇樓即預租，現租客交吉日期為本月15日。