

加息升溫兼新盤搶客 投資者加快賣樓套現 本月短炒獲利近百宗 大增兩成

靈活應變

多個新盤排隊搶客，二手買賣步伐明顯放緩，東涌區本月交投量大削近5成，將軍澳亦按月減少約16%，部分投資者決定賣樓鎖定利潤，其中奧運站維港灣有炒家持貨僅10個月速沽2房單位；將軍澳日出康城PARK SEASONS有1房單位炒家持貨8個月即套現，微賺5%離場。大公報綜合代理資訊，9月份已知私宅短線獲利成交近百宗，較8月大增兩成。

大公報記者 林惠芳

利嘉閣地產分區董事方吉和表示，本月截至25日，東涌區暫時只有25宗二手買賣，比8月同期46宗大跌46%，區內指標屋苑藍天海岸本月暫時只得1宗，成交量較8月急挫83%。

備受各路買家歡迎的將軍澳區，本月交投量也明顯萎縮。美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，本月截至25日，將軍澳區暫錄約120宗二手買賣，比8月同期逾140宗減少約16%，除了熱門居屋外，多個私人屋苑本月仍未「開單」，包括君傲灣、海翩匯及藍塘傲等。作為十大屋苑之一的鰂魚涌康怡花園，本月同樣未打破悶局，繼續維持零成交局面。

不過，綜合前線代理資訊，本月已知二手私樓短線獲利成交約98宗，對比8月全月逾80宗，大增約2成，與整體二手買賣表現大相逕庭。

業內人士分析，美國聯儲局3年來首度加息，雖然本港主要銀行未有上調優惠利率（P），惟美國通脹率按月漲幅較預期大，市場認為美國年底或再加息，美息已步入不明朗時期，為樓市增添觀望氣氛，發展商紛紛把握時機出貨，預告短期內推盤，凍結不少二手客源，部分炒家見二手交投轉靜，加上樓價年內已漲逾1成，決定趁高位沽樓鎖定已賺取的利潤，

令近日短炒獲利湧現，持貨時期也愈來愈短。

維港灣持貨10個月升值14%

地產代理透露，繼九龍站凱旋門日前有投資者劈價沽樓，短短1年賬賺1120萬後，僅一站之隔的奧運站同樣出現炒家沽貨套現，成交為維港灣第10座低層F室，實用面積457方呎，以970萬元轉手，實用呎價21225元，原業主為投資者，去年11月以850萬元買入上址，持貨僅10個月沽出，單位炒貴120萬或14.1%。

將軍澳日出康城PARK SEASONS也有炒家「見好就收」，區內代理表示，PARK SEASONS第2B座中層G室1房單位，實用面積335方呎，日前以550萬元易手，實用呎價16418元，投資者今年2月以521.6萬元一手購入，持貨8個月，賬面微賺28.4萬或5.4%。

天璽·天減價逾7%獲承接

啟德天璽，天第1期3座低層B6室2房單位，實用面積438方呎，投資者叫價1250萬元，剛減價至1160萬成交，減幅7.2%，實用呎價26484元，原業主於2024年10月以905.34萬元一手購入單位，持貨不足2年，賬面賺254.66萬或28.1%。

CCL 跌0.59%

【大公報訊】二手交投淡靜，加上新盤搶去購買力，令二手樓價受壓，中原城市領先指數CCL最新報161.17點，按周跌0.59%，該行維持CCL目標上試165點，惟預計將延至第四季才達到。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映8月31日至9月6日市況，當周長沙灣靚環Ⅰ第3輪價單發售再度沽清，啟德海灣Ⅱ價單發售100伙亦沽出86伙，新盤搶去不少購買力，導致二手樓價受壓。市場好淡消息交織，二手樓市觀望氣氛濃厚，持續拉鋸，但CCL指數已連續7周於161點到162點之間窄幅上落，樓價爭持橫行格局未



▲新界東二手指數連跌5周共4.91%。
資料圖片

樓價料續拉鋸

變，預測CCL目標維持165點，但料將延至第4季。

今年CCL累升11.84%，較去年3月低位反彈19.48%，較2021年8月歷史高位跌幅收窄至15.77%。

八大指數普遍回軟，大型屋苑指數按周下調0.63%至162.03點；中小型單位指數報160.67點，按周回落0.61%；至於大型單位指數亦連升3周後向下，最新報163.70點，按周跌0.47%。

新界東二手樓價指數連跌5周，累計急削4.91%，最新報171.18點，為近4個月新低。九龍二手指數結束2周連升，按周下調0.87%至159.85點。新界西指數報145.88點，按周下跌0.77%。港島二手指數逆市報升，按周上揚0.6%至165.11點。

此外，中原地產統計，十大屋苑本周末預約睇樓量錄得355組，按周下跌2.7%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周末為中秋節公眾假期，節日氣氛濃厚，不少市民忙於過節及團聚，睇樓預約受影響，不過整體市況向好，本港銀行未有跟隨加息，置業信心持續高企，近期新盤已開始進行軟銷，二手市場短暫受壓，料下月平穩發展。

中海外底利街項目中標價高次標22%

【大公報訊】市建局旗下紅磡底利街／浙江街重建項目，由中國海外（00688）7月底以逾69億元奪標，該局昨日以不具名方式，公布落選財團的投標金額，中海外較其餘6標分別高22%至近1倍不等。

上述重建項目最終收獲7份標書，其餘財團出價由35.3億至56.3億元，以可建樓面約73.7萬方呎計，每呎樓面地價介乎4798至7637元，意味中標的中海外，較次標出價高12.6億或22%，並較最低出價的財團高出33.72億元，幅度達95%。

中海外當時出價69.02億元，以可建樓約73.7萬方呎計，每方呎樓面

價9362元，已較市場預期上限高約19%，是該區域近4年來最高地價，較2022年10月信置（00083）夥拍招商局置地中標的琿海，當時每呎樓面地價約8571元中標，3年多來地價上升約9%。

中標發展商需要興建安老院舍，樓面不多於約5.38萬方呎，提供約100個床位，市建局將來以約1.3億元回購。據悉，項目未來賣樓收益若超過133億元，中標發展商需給予市建局分紅，比例由20%至30%。

資料顯示，當日有份入標的財團尚有新地（00016）、嘉華（00173）、華懋、九龍倉、嘉里（00683）夥信置及鷹君（00041）財團等。



▲奧運站維港灣有炒家持貨10個月即沽貨止賺。
資料圖片

▲九龍站凱旋門投資者，僅1年賬賺1120萬離場。
資料圖片

本月部分私宅短線獲利成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	持貨時間	賺幅
屯門堤岸5座高層H室	313	308萬	9840	2個月	7.3%
屯門市廣場7座高層A室	438	452.8萬	10338	7個月	4.0%
葵涌新葵興花園C座低層7室	570	610萬	10701	7個月	22.0%
西沙Sierra Sea第1B期5座低層J室	443	665萬	15011	7個月	16.3%
日出康城PARK SEASONS第2B座中層G室	335	550萬	16418	8個月	5.4%
元朗Grand YOHO9座低層連平台	499	816.8萬	16369	8個月	6.0%
奧運站維港灣第10座低層F室	457	970萬	21225	10個月	14.1%
九龍站凱旋門映月閣高層B室	1017	5600萬	55064	12個月	25.0%

柏傲山兩房戶1650萬沽 11年貶值10%

【大公報訊】租金持續破頂，老牌家族積極入市買磚頭，今年頻頻於新盤市場大手掃貨的鷹君（00041）羅嘉瑞家族，吸納二手物業亦同樣進取，新近以1650萬元買入北角柏傲山一伙2房蝕讓筍盤，較11年前造價低逾1成。

新買家為羅嘉瑞家族

消息人士透露，北角柏傲山5座高層D室2房單位，實用面積597方呎，最近以1650萬元易手，實用呎價27638元，原業主早於2015年3月以1856.6萬元向發展商購入，最新造價比逾11年前回落206.6萬或11.1%。據了解，新買家為鷹君集團主席及董事總經理羅嘉瑞家族相關人士，參考同類單位市值月租約3.9萬元計算，料租金回報約2.8厘。

翻查資料，羅嘉瑞家族今年積極掃貨，除了紅磡首岸、日出康城海堤灣系列及黃竹坑站海盈山等新盤外，今年來在港島、九龍及新界亦錄得羅氏家族足跡，例如今年初斥資逾5500萬元連購西環堅尼地城泓都5個單位；緊接再掃



▲北角柏傲山有2房蝕讓盤獲鷹君羅嘉瑞家族承接。
資料圖片

入至少6伙將軍澳日出康城MALIBU單位；另以4750萬元購入跑馬地雲暉大廈A座低層1室連1個車位。

二手樓價上升，早年高位入市的業主賬面損失收窄，趁機沽樓套現。據透露，馬鞍山泓碧單日連錄2宗蝕讓，包括5座極低層F室1房單位，實用面積308方呎，剛以462萬元轉手，實用呎價1.5萬元，原業主於2018年12月以574.9萬元一手買入，單位逾7年貶值約19.7%；另一宗是同層G室1房戶，實用面積314方呎，成交價483萬元，一手原業主逾7年賬蝕約52萬元。

此外，鰂魚涌惠安苑D座高層1室，實用面積848方呎，成交價1008萬元，實用呎價11887元，原業主2020年8月以1298萬元入市，單位6年貶值290萬或22.3%。

首岸第2期上樓書 提供384伙

【大公報訊】恒基地產（00012）牽頭發展的紅磡首岸壓軸1期、亦即第2期（第3座）項目，昨日突擊上載樓書至一手住宅物業銷售網，提供384伙，主打兩房戶。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，第2期合共提供384個住宅單位，實用面積由339至661方呎不等，並主打兩房戶，佔336伙或87%，實用面積則由339至432方呎，包括6伙平台及3伙天台單位，平台面積82至176方呎，天台161至216方呎；三房單位佔48伙，全屬三房一套戶型，實用面積622至661方呎，當中各2伙為平台及天台單位，平台面積187至189方呎，天台面積245至298方呎。

韓家輝續說，首岸先後推售第1、3及第4期，市場反應理想，累售726伙，佔可供發售單位約93%，套現約61.3億元。為回應市場需求，項目推出最後1期應市。他補充，該公司

夥拍新世界（00017）合作的西半山天御，最新經招標連沽兩伙，套現逾2.43億元。包括1座8樓B室及1座9樓B室，實用面積同為2773方呎，成交價同為1.21億，呎價4.39萬元。

皇璇3196萬標售1伙

其餘新盤方面，本周六日有兩個新盤分途出擊。其中，周大福等持有、新世界負責銷售的北角皇璇，今日首輪以價單開賣140伙前夕，再經招標售出



▲韓家輝(右)公布首岸第2期上載樓書。旁為營業(二)部副總經理李菲茹。受訪者供圖

住宅租金上揚 逾2萬月租佔比升

【大公報訊】本港住宅租金持續上揚，據美聯物業統計，今年首8個月每月租金2萬元或以上的租務佔比達45.2%，按年增加2.8個百分點。

美聯物業分析師岑頌謙指出，以美聯物業促成的住宅租務個案計算，今年首8個月月租2萬元或以上的租賃佔比約45.2%，較去年同期約42.4%增加約2.8個百分點，他相信，租金上升令更多租務成交跨越2萬元水平。

當中，月租逾1.5萬元至2萬元的

11.2%；荃灣海之戀1期8座低層D室上月以月租2.6萬元租出，比去年同期類低層單位月租2.38萬元，高出約9.2%。

岑頌謙續說，踏入9月份，傳統租務旺季雖然逐步接近尾聲，但住宅租賃需求仍獲支持，除來港升學的留學生外，持續有外來人才抵港，均為本地租務市場帶來新增需求，他預期9月私人住宅平均呎租有望進一步突破歷史高位，勢成為月租逾2萬元租務比率進一步上升的動力。