

加息陰霾港股軟 新盤低開吸走購買力 二手樓價季跌0.42% 後市料高位爭持

觀望氣氛

多個新盤緊接推出，搶去大批市場購買力，二手樓價升勢受阻，中原城市領先指數 CCL 連跌 2 周，險守 160 點水平，第 3 季倒跌 0.42%，終止 4 季連升。中原分析指出，港股下挫，加上油塘新盤低開，令二手觀望氣氛轉濃，CCL 第 4 季挑戰 165 點有阻力，估計將於 158 至 162 點區間上落。

大公報記者 林惠芳

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 160.1 點，按周跌 0.66%，本周指數主要反映今年 9 月 7 日至 9 月 13 日時市況，即港股失守 25000 點水平，以及美國聯儲局加息前一週。

九龍新界東按月揚

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀分析，多個新盤近月開售，搶去市場焦點，加上港股波動，美國加息預期升溫，令二手樓價偏軟，CCL 已連跌 2 周共 1.25%，創約 8 周低位。展望第 4 季，油塘新盤低價開賣，美國聯儲局今年內再加息的機會上升，加上港股跌穿 24000 點關口，二手觀望情緒轉濃，該行早前預測 CCL 第 4 季目標挑戰 165 點，惟現階段有阻力，相信較難達到，預測 CCL 今季將於 158 至 162 點區間上落。

綜觀八大指數，本周只有兩項報升，其中九龍二手指數微升 0.05% 至 159.93 點；新界東指數更按周急升 2.09%，報 174.75 點，為連跌 5 周後反彈。

然而，多達六項指數回落，以大型單位樓價指數跌勢最急，單周削 2.15% 至 160.18 點，跌幅是 2023 年 4

月底以後的近 3 年半最大，指數已連跌 2 周共 2.61%。綜觀指數內個別成份屋苑，主攻大單位的部分豪宅屋苑樓價跌勢明顯，例如薄扶林貝沙灣最新調整呎價報 25029 元，按月急挫約 11.2%；奧運站帝峰，皇殿最新調整呎價為 21177 元，按月更大幅回落 15.9%。

新界西二手指數報 144.04 點，按周跌 1.26%，連跌 2 周共 2.02%，為 6 周低位，參考指數內個別成份屋苑，東涌藍天海岸最新調整呎價報 11863 元，按月急跌約 15%。港島二手指數報 163.54 點，按周回落 0.95%，為近 8 周低位。至於中小型單位樓價指數，最新報 160.08 點，按周跌 0.37%，指數已連跌 2 周共削 0.98%。

年內樓價仍升逾一成

總結今年第 3 季，CCL 按季回落 0.42%，終止 4 季連升，但今年仍錄 11.1% 升幅。值得留意，第 3 季八大樓價指數多達七項報跌，其中以九龍二手指數跌幅最多，按季急削 0.74%，今年累計升幅收窄至 10.5%；其次是新界西指數，按季下跌 0.59%，今年升幅減至 8.52%，是八大指數中唯一錄個位數升幅。



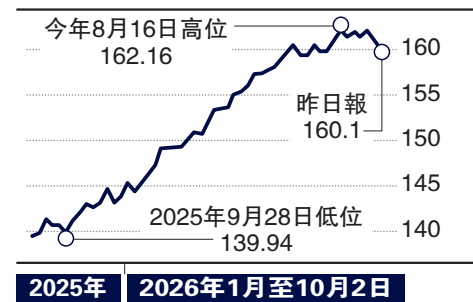
▲二手樓市觀望氣氛轉濃，中原預測 CCL 今季將於 158 至 162 點上落。

資料圖片

CCL 八大樓價指數表現

指數	最新報	按季變化	今年變化
CCL	160.10	-0.42%	+11.10%
大型屋苑	161.77	-0.26%	+11.43%
中小型單位	160.08	-0.44%	+11.07%
大型單位	160.18	-0.33%	+11.16%
港島	163.54	-0.35%	+16.68%
九龍	159.93	-0.74%	+10.50%
新界東	174.75	+1.35%	+10.17%
新界西	144.04	-0.59%	+8.52%

CCL 過去 12 個月表現 (點)



2025 年 2026 年 1 月至 10 月 2 日

朗城滙 536 萬沽 一年升值 18.5%

【大公報訊】樓市聚焦一手市場，二手氣氛淡靜，個別炒家率先止賺套現，元朗朗城滙有投資者於國慶假期成功沽樓，短炒 1 年賺逾 80 萬離場。

消息透露，朗城滙 3 座低層 E 室 1 房戶，實用面積 322 方呎，叫價 528 萬元，國慶日以 536.8 萬元沽出，較開價上調 8.8 萬元，實用呎價 16671 元。據悉，該名投資者於 2025 年 10 月二手買入單位，當時造價僅 453 萬元，較一手原業主 2018 年入價低約 1 成，現成功撈底轉手，賬面勁賺 83.8 萬元，上車盤 1 年炒賣 18.5%。

荃景花園 14 個月升值 14.4%

荃灣荃景花園亦有短炒獲利，代理透露，該屋苑 4 座高層 H 室 2 房戶，實用面積 495 方呎，日前以 585 萬元易手，實用呎價 11818 元，原業主於



▲元朗朗城滙有炒家於國慶日成功沽樓賺逾 80 萬。

資料圖片

2025 年 7 月以 511.5 萬元入市，短炒 14 個月，賬面賺 73.5 萬或 14.4%。

由於樓市觀望氣氛濃，高位入市的業主決定忍痛止蝕，消息透露，大潭紅山半島第 7 座頂層一伙複式單位，實用面積 2450 方呎，索價 7000 萬元，唯一乏人問津，累計劈價共 1700 萬元，終以 5300 萬元沽出，減幅達 24.3%，

實用呎價 21633 元。據了解，原業主於 2015 年 10 月以 6874.13 萬元入市，持貨近 11 年，賬面勁蝕 1574.13 萬元，蝕幅達 22.9%。

屯門帝御五年貶值 232.8 萬

晉誠地產高級營業經理姚頌瀟表示，屯門帝御 2 期帝御星灣 1 座低層 8 室 1 房戶，實用面積 279 方呎，連 202 呎花園，叫價 360 萬元，獲上車客議價至 335 萬元購入，實用呎價 12007 元，原業主 2021 年 8 月高峰期一手買入，賬蝕 232.85 萬元，物業貶值 41%。

新晉屋苑租金再破頂，中原地产分行經理黃槐嚮表示，黃大仙薈淳低層 K 室開放式戶，實用面積 202 方呎，剛以 1.45 萬元租出，實用呎租 71.8 元創屋苑新高。業主今年 6 月以 420 萬元買入，租金回報 4.1 厘。

豐迎山推 6 洋房招標

【大公報訊】豐資源發展的西貢豐迎山，剛上載首份銷售安排，隨即推出 6 座洋房招標，招標期由下周二（6 日）至 12 月 31 日。

據銷售安排顯示，該 6 座洋房分別為 11、17、37、38、63 及 71 號屋，實用面積由最細 63 號屋的 1536 方呎，至最大 37 號屋的 2354 方呎，各連花園、停車位及天台，花園面積由 400 至 839 方呎，天台面積由 612 至 963 方呎。

據招標文件顯示，發展商提供 120 日即供及建築期付款，首期只須 5%，後者若提前於 120 日內付清樓價，可獲樓價 2% 現金回贈。另提供印花稅現金回贈，相等於樓價 4.25%，發展商會直接代繳印花稅，若有餘額將回贈予買方。項目同時提供樓價 90% 備用一按，貸款期最長 30 年，利率為 P（最優惠利率）減 2 厘。

首岸呎價 2.83 萬創新高

恒地（00012）牽頭的紅磡首岸錄得高價成交。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，高價成交為第 2 座 30 樓 A 室連天台戶，實用面積 642 方呎，天台 257 方呎，成交價 1816.86 萬元，呎價 2.83 萬元，雙創項目新高。

首岸系列累售 731 伙，佔可供發售單位約 94%，套現約 61.8 億元。

華潤置地西南九龍觀環 II，將於今日次輪發售 129 伙，並於前日截



▲豐資源發展的西貢豐迎山，推出 6 座洋房招標，發展商提供多項優惠。

資料圖片



▲首岸天台戶沽近 1817 萬元，呎價 2.83 萬元，雙破頂。

資料圖片

票，經核實共收 32265 票，超額認購逾 249 倍。

同由恒地牽頭的啟德天瀧上載全新銷售安排，推出 10 伙招標，分佈於 1、5、6 及 8 座的 17 至 29 樓 A 及 B 室，實用面積 1085 至 1298 方呎，招標期由下周三（7 日）至明年 3 月 30 日。

何文田傲玖亦推出第 1 座 7 樓 C 室招標，實用面積 1251 方呎，招標期同由下周二至 12 月 31 日。

佛光街住宅地收 10 標書

【大公報訊】美國重新展開加息周期，暫未見影響本港樓市，發展商積極爭奪優質地皮。昨日截標的何文田佛光街住宅地，有多達 10 份標書競爭，是兩年來反應最好的地皮。綜合市場資料，該地皮市場估值約 18.69 億至 28.05 億元，每呎樓面地價約 9000 至 13500 元。該項目地盤面積約 5.57 萬方呎，呈不規則形狀，最高可建住宅樓面面積為 20.77 萬方呎，提供約 250 個單位。

早兩年樓市從高峰回落，發展商又忙於清庫存，投地意欲偏低，令政府招標出售土地的反應一般。不過，隨着樓市反彈，發展商可發展土儲減少，爭地意欲也轉強。昨日截標的何文田地皮，景觀不俗及交通方便，兼發展規模不大，遂吸引多家本地及內地發展商踴躍入標。

據了解，入標者除了多家近 10 年間在附近有項目發展的發展商，包括新地（00016）、會地、嘉里建設（00683）、信置（00083）夥鷹君、華懋，還有長實（01113）、嘉華國際（00173）、中國海外（00688），及保利置業（00119）等。

嘉華獨資爭奪：位置景觀佳

地政總署指出，昨日共收到 10 份標書。資料顯示，今次是繼新地於 2024 年 7 月投得沙田小瀝源源順圍項目後反應最好的一幅地皮，該項目接獲 11 份標書。嘉華發展及租務總監（香港地產）尹紫薇表示，上月本港銀行並沒有跟隨美國加息，且一手市場也成交活躍，相信樓市會平穩發展。現時已較少市區地皮推出，此地位置及景觀皆好，故獨資爭奪。普緬集團董事總經理李雋傑表示，地皮處



▲何文田佛光街住宅地昨日截標，吸引各類發展商踴躍參與競投。

資料圖片

九龍較高位置，靜中帶旺，中高層單位料可享遠海景，又在名校網區及附近有大專院校等，對本地換樓家庭，及長線收租的投資者皆有大吸引力。加上市區用地供應很少，項目發展及投資規模不大下，遂能吸引發展商積極競投。

華訪諮詢評估資深董事梁沛泓認為，項目位置屬於豪宅地段，發展規模適中，且落成後多個方向的單位均可享有極開揚景觀，此類市區精品豪宅的發展機會現已極少。

項目估值最高 28 億元

該項目市場估值最高 28.05 億元，政府估計提供約 250 個住宅單位。發展商須自費鋪設周邊道路外，還須無償為政府興建一間長者鄰舍中心分處，及 1 間精神健康綜合社區中心分處，淨作業樓面面積各不少於 1893 方呎，及 3273 方呎，不過，該兩處樓面可豁免計入項目發展樓面之內。



▲嘉里代表入標。大公報攝



▲信置代表入標。大公報攝



▲華懋代表入標。大公報攝



▲嘉華代表入標。大公報攝

聯僑廣場改建學生宿舍 提供 434 宿位

【大公報訊】學生宿舍成為近年熱門的房地產投資工具，市區多個商業項目參與改建作學生宿舍用途。最新是由聯僑企業黃保欣家族申請將持有的觀塘聯僑廣場改為學生宿舍，提供 240 個房間，涉及 434 個宿位。

物業位於勵業街 11 號，現為 1 幢 11 層高活化商廈。地盤面積約 11250 方呎，現有總建築樓面約 9.54 萬方呎。業主擬將 1 至 10 樓共 10 層樓面改裝為學生宿舍，並指出，教育局已確認擬議發展符合「城中學舍計劃」申請資格。現正式向城規會提交申請文件。涉及改裝為學生宿舍的樓面逾 9 萬

方呎，將分間成 240 間單人及雙人房間，面積約 81 至 211 方呎，共提供 434 宿位，預計 2028 年中可完成改裝及正式運作。至於現有的地下辦公室及廁所則不納入改裝之內，涉約 5400 方呎。

該物業落成於 1970 年代，原為工廠，10 多年前透過政府的活化工廈政策，改建為商廈，數年前更曾計劃重建為 1 幢 29 層高商業大廈，可建樓面增至約 16.2 萬方呎，惟商業市道持續低迷，九龍東更因供應充裕，商業空置率一直居高不下，令其未能落實重建計劃。

持牌地產代理創 20 個月新高

【大公報訊】樓市在過去年半平穩復甦，樓價更回升逾一成，吸引不少人重投代理行業。地產代理監管局最新數字顯示，截至上月底止的持牌地產代理已達 38363 個，是 2025 年 1 月份後的 20 個月新高，按月增添 200 個。

持牌地產代理穩步回升，主要是不少人投考初級代理的營業員牌照（俗稱 S 牌或錫牌），該類牌照按月增加 191 個達 20818 個，是 2024 年 6 月後的 27 個月新高。另外地產代理（個人）牌照（俗稱 E 牌或大牌）月添 9 個至 17545

個，是去年 8 月份後的 13 個月高位。

市場估計，上月份整體樓宇買賣合約登記 6440 宗，即約 6 個代理爭做 1 單物業交易，較 8 月份略有改善，8 月份是 6.6 個代理爭做 1 單交易。反映樓市在 8 月整固後，有好轉勢頭。