

息口未明投資者減價套現 短炒獲利成交增一成 西沙盤收樓即沽 9個月速賺174萬

樓市尋寶

美國上月重啟加息後，通脹壓力未見消退，市場普遍預期年底仍會再加息。與此同時，新盤群起開價搶客，二手交投受壓，炒家陸續減價沽樓鎖定利潤。《大公報》綜合市場資訊，本月住宅短線買賣獲利成交撲近百宗，按月增加逾一成，其中西沙SIERRA SEA有兩房單位業主收樓即沽，僅九個月速賺174萬元，單位炒貴近34%。

大公報記者 林惠芳

《大公報》綜合市場資訊，10月份已知住宅短線獲利成交約96宗，較9月同期約85宗增加約13%，當中不乏新入伙樓盤獲利個案。其中，本月初分批交樓的西沙SIERRA SEA第2A期，有業主收樓不足一個月即成功獲利。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，新地（00016）西沙SIERRA SEA最新第2C（2）期熱銷，帶動二手氣氛，不少向隅客回流二手市場尋寶。SIERRA SEA系列本月已錄約17宗二手買賣，其中第2A期佔12宗。最新一宗為2A期2座中層B室，實用面積457方呎，兩房間隔，業主開價710萬元，減至688萬元獲上車客承接，實用呎價15055元。

上然本月9宗沽貨均賺錢

據了解，原業主於今年1月以514.15萬元一手購入，持貨約9個月，賬面速賺174萬元，升值33.9%。同屋苑5座低層J室一房單位，實用面積299方呎，炒家今年1月以361.36萬元購入，剛以466萬元轉手，僅9個月炒貴104.64萬元，升幅29%。

今年8月開始收樓的大埔上然，至今累錄24宗買賣，單計10月已佔9宗，佔比38%，每宗均賺錢離場。美聯物業首席聯席區域經理楊浩然表示，上然10月暫錄9宗二手買賣，包括1期2座低層D6室，實用面積303方呎，一房間隔，業主叫價400萬元，減至390萬元成交，實用呎價12871元。資料顯示，原業主去年8月以約342萬元一手購入，持貨約14個月，賬面獲利約48萬元，賺幅約14%。

啟德新晉屋苑天璽，天有收租客沽樓止賺。代理透露，該屋苑第1期5座低層B3室一房單位，投資者2024年10月以628.5萬元一手購入，最近連租約以730萬元沽出，兩年賬賺

101.5萬元，升值16.1%。

大型新晉屋苑獲利甚豐，惟賺幅不足一成的個案有上升趨勢。例如西半山UPPER CENTRAL低層B室，實用面積167方呎，開放式間隔，日前以465萬元沽出，實用呎價27844元。炒家今年1月以444.2萬元一手購入，9個月只賺20.8萬元，升幅4.7%。另沙田春暉花園中層H室兩房戶，實用面積316方呎，售425萬元，炒家今年2月以400萬元購入，8個月賺25萬元，升幅6.3%。

業界：持貨期趨短 鎖定利潤

富誠地產高級物業經理李志浩表示，鑽石山居屋宏景花園5座高層H室三房單位，實用面積574方呎，以560萬元未補價成交，實用呎價9756元，買家為區內綠表客。原業主持貨兩年半，賬面獲利45萬元，升值8.7%。

業內人士分析，美國聯儲局最新議息結果維持利率不變，業界卻普遍相信年內仍有加息機會。再者，臨近年底銀行資金需求大，拆息市場愈趨緊張，本港銀行12月加息壓力不小。面對息口不確定性，發展商紛紛趕在年底前推盤，陸續有新盤首批以低市價招徠，準買家傾向流入一手市場，二手交投量放緩。部分炒家為求鎖定利潤，不惜調低叫價賣樓。他相信，投資者持貨期愈來愈短、賺幅愈來愈少的個案將持續出現。



▲大埔上然8月起收樓，至今累錄24宗買賣，單計10月已佔9宗或38%，每宗均賺錢離場。資料圖片



▲西沙SIERRA SEA第2A期本月初開始收樓，迄今已錄12宗短炒獲利。大公報記者梁穎賢攝

本月部分住宅短線獲利成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	買入價(元)	持貨時間	賺價(元)	賺幅
北角皇都高層A1室連車位	1522	6000萬	39422	5488萬	21個月*	512萬	9.3%
西半山天御2座高層B室連車位	2336	1.2億	51370	1.0337億	1年	1663萬	16.1%
元朗丹桂軒2座高層C室	408	349.8萬	8574	290萬	6個月	59.8萬	20.6%
屯門龍珠島別墅F7座高層1室	286	174萬	6084	155萬	8個月	19萬	12.3%
鑽石山居屋龍蟠苑F座中層1室	383	468萬#	12219	432萬	9個月	36萬	8.3%
沙田春暉花園中層H室	316	425萬	13449	400萬	8個月	25萬	6.3%

註：*舊契項目，入伙前摸貨賣出 #已補地價

代理料新盤開價保守 二手樓價回落

【大公報訊】美聯儲公布最新議息結果，一如市場預期按兵不動，本港大型銀行亦維持最優惠利率不變。地產代理分析，美國通脹壓力高企，加息只是時間問題，新盤開價已轉趨保守，料美國年底議息前，二手樓價或受壓回落。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，美國今次不加息，不代表加息陰霾已消除。現時美國通脹壓力仍高企，加息壓

力日重，加上港元與美元掛鈎，港美息差已擴大，美國進一步加息、香港跟隨上調利率，相信只是時間問題。他相信，一旦加息，難免增加業主供樓負擔，亦加重發展商財務壓力。因此，最近不少發展商對新盤開價趨向保守，反映求量多於求價。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，市場普遍估計12月加息機會達八成，但地

緣政治局勢仍充滿變數，將有助舒緩通脹壓力，減低加息需要。在聯儲局年底再次議息前，本港樓價缺乏大幅上升空間，預料呈「橫向發展」態勢。另一方面，買家將關注市場後續變化，繼續偏向選擇新盤。至於二手市場，若業主願意適度軟化放盤價，市場仍會有承接，因此二手樓價短期內或會承壓而輕微回落。

MONTEREY洋房5500萬易手 區內二手新高

【大公報訊】住宅大額交投回暖，將軍澳MONTEREY有洋房獲內地客以5500萬元承接，實用呎價近3萬元，樓價及呎價雙創今年將軍澳區二手新高。

代理透露，該洋房實用面積1843方呎，四房設計，附1303方呎花園連泳池，另設686方呎天台，連兩個車位。業主叫價5900萬元，劈價400萬

元，獲內地豪客以5500萬元購入，呎價29843元，樓價及呎價均創今年區內二手新高。資料顯示，原業主2019年3月以5073.5萬元一手購入，另擲520萬元購入兩個車位，入市資金共5593.5萬元。持貨逾7年賣出，賬面虧損93.5萬元，蝕幅1.7%。

將軍澳私人屋苑租金亦刷新高。香

港置業首席分區董事劉浩勤表示，海翩滙3座低層H室，實用面積271方呎，開放式設計，望海景，業主意向月租1.8萬元，反價至1.9萬元租出，加幅5.6%，實用呎租70.1元，創屋苑入伙八年新高。業主2019年以575萬元購入，租金回報近4厘。屋苑本月暫錄4宗租賃，平均實用呎租50.7元。

新地小瀝源項目342伙 力爭年底賣

【大公報訊】發展商繼續積極推盤。新地（00016）旗下沙田小瀝源項目命名為One Centric，提供342伙，爭取年底前推售。

新地副董事總經理雷霆表示，One Centric鄰近港鐵第一城站，步程僅一分多鐘，與普通「站頂」項目並無分別，交通方便。項目鄰近中文大學，租值有保證，勢必吸引用家及投資客，稍後開售料掀搶購熱潮，售價參考東九龍樓盤。

命名One Centric 主打2房戶

新地代理執行董事胡致遠表示，One Centric提供342伙，戶型由1房至3房，主打2房戶。目前正待批預售樓花同意書，目標年底開售。項目預計2029年2月初落成，樓花期逾27個月。

One Centric部署出擊之際，同區由永泰（00369）夥萬科合作的沙田UNI Residence，藉勢促銷特色戶。永泰地產執行董事兼銷售及市場總監楊聰永表示，昨日向傳媒開放的頂層特色戶位於32樓B室，實用面積607方呎，3房一套間隔，賣點是層與層高約4米，升降機更可直達天台。

楊聰永表示，單位傾向招標出售，意向呎價約3萬元，參考大圍同區一手複式單位早前創下約4.1萬元的區內新高紀錄，周末開始安排已登記客戶預約參觀。

項目上月開放現樓單位及會所後，參觀反應理想，全盤累售196伙，佔逾八成，套現逾10億元。

另一邊廂，會德豐地產旗下黃竹坑DEEP WATER SOUTH第6B期剛錄大額成交。會德豐地產副主席兼常務董事

黃光耀表示，項目最新招標售出第1B座16樓A室，實用918方呎，3房一套間隔，成交價3550.82萬元，呎價38680元。該盤開售至今累沽214伙，套現逾40億元。



▲雷霆（左）表示，One Centric爭取年底前推售。旁為胡致遠。受訪者供圖

堤海超額16倍 周末加推應市

【大公報訊】信置（00083）牽頭發展的紅磡堤海低價奏效，市場反應熱烈。項目昨日開始收票，截至晚上8時收逾1600票，以首張價單91伙計，超額逾16倍。

信置執行董事田兆源表示，反應不俗，有望周末加推，下周初公布銷售安

排，首輪不排除價單及招標同步銷售。該盤為重建區唯一臨海項目，基座步行街提供兩層商場樓面，擬打造利東街升級版。街道長達200米，較利東街的160米更長，並連接海濱長廊，勢成區內新地標。

美聯儲議息不變，田兆源認為，對

樓市屬強心針，低息環境持續可提振買家入市信心。項目首張價單包含7伙一房及84伙兩房，全屬標準單位，實用面積339至470方呎。即供直減樓價15%，折實售價598萬至930.1萬元，折實呎價16959至20308元，折實平均呎價18588元。

謝

宗鄉友世咸姻紳官

哀此鳴

誼親臨執紼

惠賜厚賻

高誼隆情

歿存均感

在九龍世界殯儀館出殯

辱承

先慈張門劉鳳英夫人

之喪於十月二十九日

孝男 慶華
孝女 仕珍
孝子 仕琮

媳 倫綺華

泣叩

暨眾親屬