銀主盤存量增至482個 創19年新高

憂慮加息劈價散貨 黃大仙資助房減30%重推

加速清貨 **本港銀主盤滾存量升至482個，較去年底增加19%，創紀錄新高，銀行加快清貨步伐，無論豪宅洋房或市區納米盤均錄低價成交，個別公屋盤更減價招徠，有拍賣行今日推出8項住宅銀主盤，其中黃大仙東頭（二）邨有公屋單位透過第二市場以113萬元「翻拍」，對比7個月前推拍價大幅下調逾30%。**

大公報記者 林惠芳

據中原地產住宅部數字，今年截至10月底，全港累積銀主盤共482個，按月增加2個，數字已連升7個月，兼創逾19年紀錄新高。最新銀主盤存量已較去年底增加77個，升幅達19%，其中住宅銀主盤有271伙，較去年底增加39伙或16.8%，若與去年6月的300伙相比，存量明顯減少22.7%，反映銀行趁樓價近年反彈，紛紛加快推盤去庫存。

翠竹花園2房390萬沽 低估價11%

然而，美國下月加息高唱入雲，準買家追價態度轉弱，中原城市領先指數CCL連跌6周共削2.26%，今年樓價升幅收窄至不足10%，加上臨近年尾，銀主去庫存意欲增加，例如將軍澳Capri雙號洋房，實用面積2445方呎，連2個車位，屬銀主盤，日前透過拍賣行以4800萬開拍，較估值5500萬元低出700萬或12.7%，最終只搶高50萬元，以4850萬元售出，對比一手原業主10年前購入價大幅貶值2396萬或33%。

上車盤同樣低價招徠，長沙灣AVA 61高層E室開放式戶，實用面積161方呎，日前僅以230萬元推拍，雖然搶高17.4%以270萬元沽出，惟較網上估價約326萬元低出17%。

忠誠拍賣行昨舉行物業拍賣會，沽出3項物業，其中黃大仙居屋翠竹花園12座高層F室2房戶，實用面積431方呎，同為銀主盤，自由市場開價281萬元，搶至390萬元沽出，實用呎價9049元，惟較銀行估價441萬元仍低出51萬元或11.6%。

個別出售難度較高的物業，銀主擴大議價空間。美聯高級分區營業經理蘇順華表示，青衣綠悠雅苑3座高層G室2房銀主盤，實用面積535方呎，屬無契樓，以520萬元未補價沽出，實用呎價9720元，比市值620萬低100萬元或16.1%。

利東邨120萬開價 低市價27%

備受用家歡迎的資助房，銀主劈價亦不手軟，盈置地產今日推出8項住宅銀主盤，全數不提供樓契，其中黃大仙東頭（二）邨振東樓高層9室，實用面積385方呎，第二市場（未補地價，下同）拍賣開價113萬元，每呎僅2935元，較市價低約48%，單位於今年4月曾以170萬元推拍，現「翻拍價」大幅下調57萬或33.5%。

鴨脷洲利東邨東興樓高層33室，實用面積294方呎，第二市場開拍價120萬元，低市價約27%，對比今年3月拍賣開價150萬元調低20%。同場拍賣的天水圍居屋天盛苑Q座高層1室，實用面積650方呎，第二市場開拍價僅290萬元，每呎4462元，較同屋苑單位近期成交呎價低逾40%。



◀天水圍天盛苑有3房銀主無契樓，今日透過第二市場以290萬元推拍，低市價逾40%。 資料圖片

今日拍賣銀主無契樓

單位	實用面積（方呎）	拍賣開價（元）	備註
鴨脷洲利東邨東興樓高層33室	294	120萬*	較3月推拍價下調20%
黃大仙東頭（二）邨振東樓高層9室	385	113萬*	較4月推拍價下調33.5%
將軍澳浩明苑A座低層17室	381	190萬*	較同屋苑近期成交呎價低36%
天水圍天盛苑Q座高層1室	650	290萬*	較同屋苑近期成交呎價低41%
荃灣老圍6B號低層村屋	315	130萬	較6月推拍價下調13.3%

註：*第二市場，未補地價

Sierra Sea二手交投月飆1.5倍

【大公報訊】炒家加快沽貨套現，西沙Sierra Sea本月已錄約37宗二手買賣，按月飆升約1.5倍，新近有投資者減價15萬以485萬元售出1房單位，9個月賬面速賺83萬元。

高層1房售485萬 9個月升值20%

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，Sierra Sea本月暫錄約37宗二手買賣，比10月同期約15宗增加約1.5倍，最新錄2A期2座高層J室1房單位，實用面積299方呎，開價500萬元，議至485萬元獲上車客買入，實用呎價16221元；原業主於2026年2月以402萬元購入單位，持貨約9個月，賬面獲利83萬元或20.6%。

中原地產分區營業經理張曼筠表示，沙田新城市廣場3期3座中層B室，實用面積578方呎，議價20萬以1020萬元沽出，實用呎價17647元，原業主持貨2年賬面獲利216萬元或26.9%。

上半年獲熱搶的上車盤，樓價隨大市回調，元朗尚悅・嶺1座低層K室開放式戶，實用面積195方呎，消息透露以260萬元沽出，創該屋苑約1年半新低價，實用呎價13333元。

天璽・海連售2伙 共套現1.2億

【大公報訊】新地（00016）旗下啟德天璽・海昨連售2伙。其中第1座18樓B單位，實用面積1408方呎，4房雙套間隔，連1個車位售7527.48萬元，呎價53462元；第8座12樓B單位，實用面積1157方呎，4房一套間隔，4436.9萬元成交，呎價38348元，2伙共套現1.2億元。項目以現樓推售以來，累售53伙，套現逾36億元。

佳明集團（01271）旗下北角明翹峯繼續軟銷。營業及市務總監馮倩平表示，加快項目銷售步伐，示範單位鐵定明天（27日）對外開放。40%查詢者為長線投資者，為吸引該類客群、大家族及大手買家，擬提供相應優惠或「層購」安排，同時保留單位予選購1伙的買家。

責任編輯：譚澤滔 美術編輯：湯燦輝

繞場一周 香港賽馬會全力支持

香港賽馬會慈善信託基金呈獻：「萬籟映照」攝影展於大館展出

45個眞實故事 展現慈善項目帶來的正面影響

一張照片，不僅留住光影瞬間，亦記錄一段段眞實故事和動人時刻。香港賽馬會慈善信託基金呈獻：「萬籟映照」攝影展早前揭幕，透過15位攝影師的鏡頭，記錄45個由馬會慈善信託基金捐助支持的慈善項目，帶領參觀者細味照片背後的善意、堅毅與人情連結。



▲馬會行政總裁應家柏在「萬籟映照」攝影展開幕典禮上致辭。

「萬籟映照」攝影展現於大館複式展室展出至本月29日，是馬會馬年系列活動的重點之一，公眾可免費參觀。開幕典禮現場雲集多位參展攝影師及相片中的主角，馬會行政總裁應家柏致辭時表示：「15位攝影師透過鏡頭記錄45個由馬會慈善信託基金支持的真實故事，映照出慈善工作背後的人情溫暖、關愛，以及人與人之間的深厚連繫。這些故事提醒我們，透過啟迪與扶持、堅毅不屈的精神、勇於追求理想的信念，以及攜手並進的力量，每個人都能為他人的生命帶來正面而深遠的改變。」

展覽分為「太陽」「月亮」及「星辰」三大主題展區，展出約185幅作品，呈現馬會慈善信託基金於衞生健康、教育、體育、文化、可持續發展、家中青幼、樂齡護老、培育專才，以及公平機遇九大慈善策略範疇所帶來的正面影響。場內亦設置多媒體裝置和互動體驗，讓參觀者深入了解每張照片背後的人物故事。參與展覽的攝影師包括本地知名藝人周潤發、任達華、謝君豪，以及又一山人、陳的、陳頌聲、張健偉、趙曦愫、何永良、關潔平、林曉敏、盧玉瑩、雷安喬、文念中及蔡經仁等知名攝影師。

芸芸作品之中，周潤發拍攝的《關懷之形》令人印象尤深。照片主角是馬會公眾騎術學校馬術高級經理陳世健（Bee Sir），乃本港首位取得英國馬術協會教練資格的教練，30多年來培育一代又一代馬術人才。鏡頭下，人馬彼此信任、互相依靠，呈現的不只是馬術精神，更是一段關於堅持、傳承與守護的故事。

另一輯由謝君豪拍攝的《家外有家》同樣觸動人心，照片記錄照顧者李太的故事。李太多年來肩負照顧丈夫的重任，透過「賽馬會護老導航照顧者支援計劃」獲得支援，並結識同行者互相扶持。對她而言，服務中心更是一個充滿關懷的「家外之家」。

無論是Bee Sir與馬匹之間建立的信任，還是李太與丈夫彼此守護的人生旅程，都讓參觀者深深感受到，最動人的故事一直就在我們身邊。展覽在大館展出後，將於2027年第一季移師九龍及新界區商場巡迴展出，讓更多市民欣賞這些真摯動人的攝影作品。



◀馬會行政總裁應家柏（左三）出席「萬籟映照」攝影展開幕典禮並擔任主禮嘉賓。參與是次攝影展的攝影師及項目參與者陪同主禮，包括本地知名藝人周潤發（右三）、任達華（左二）及謝君豪（右二），以及賽馬會學人楊裕陽（右一）和賽馬會友趣學中文多元文化教學助理畢業生夏拔士（左一）。





◀馬會行政總裁應家柏（中）、任達華（右）及謝君豪（左）在《家外有家》前合影。

▲馬會行政總裁應家柏（中）、周潤發（右）及馬會公眾騎術學校馬術高級經理陳世健（左）在《關懷之形》前合影。



▶香港賽馬會慈善信託基金呈獻：「萬籟映照」攝影展匯聚15位攝影師的作品，透過鏡頭記錄45個由馬會慈善信託基金捐助項目支持的眞實故事，展示這些項目如何在社區帶來持續而深遠的正面影響。圖為參展攝影師及項目參與者早前出席開幕典禮。



◀展覽設「太陽、月亮、星辰」三個主題展區，展出約185幅攝影作品。