南灣坊1號6.9億沽 今年新盤最大單

三層樓面合計逾5300呎 均價高達12.8萬

大額成交 飽受外圍及加息因素夾擊，樓市交投趨平淡，惟超級豪宅仍有捧場客。樂聲電子（00213）旗下淺水灣南灣坊1號1 SOUTH BAY CLOSE再錄大額成交，最新以6.9億元售出1伙逾5000方呎五房大宅連相鄰1房單位，平均呎價逾12.86萬元，撇除全幢項目交易後，金額及呎價同創今年全港一手住宅新高，市傳買家為年初斥8.6億元購入該廈6伙的添食客。

大公報記者 梁穎賢

11月矚目億元豪宅成交一覽

單位	實用面積（方呎）	成交價（億元）	呎價（元）	備註	成交日期	發展商
港島南 1 SOUTH BAY CLOSE 地下、1樓及 2樓1A室、2樓1B室	5362	6.90	128683	連3個車位	11月27日	樂聲電子
西半山天御二期 1座45樓全層	5591	5.28	94595	連一籃子 回贈及車位	11月13日	恒地夥 新世界
港島南深水灣徑 8號2座17C	4214	2.94	70000	連一籃子 回贈	11月23日	南豐
港島南深水灣徑 8號1座15樓B	3641	2.60	71409	—	11月3日	南豐



▶1 SOUTH BAY CLOSE剛以6.9億元售出1伙逾5000方呎大宅及1房單位。 資料圖片

據成交紀錄冊顯示，最新成交個案為1 SOUTH BAY CLOSE地下、1樓及2樓1A室，實用面積5071方呎，五房五套間隔，外連4424方呎花園及私家泳池；同時一併售出2樓1B室一房單位，實用面積291方呎。2伙合計總實用面積達5362方呎，以總成交價6.9億元計算，平均實用呎價約128683元。是次交易另附設3個車位，分別為地下P5、P6及P7號，買家須於2027年1月5日或之前完成交易。

成交紀錄冊顯示，該2個單位以6.9億元「一約兩伙」的形式售出，若以呎價計，該個291方呎的一房單位，價值逾3744萬元，肯定貴絕全港一房戶。沙田第一城細兩房最新造價408萬元，夠買9伙收租。市傳該2伙買家，是年初豪擲8.6億元一口氣連購6伙的大手客，意味前後動用15.5億元買入8伙。若傳聞屬實，意味該買家已成該廈的大業主。

市場人士估計，上述2個單位位於不同樓層，有別於其他樓層，業主很大機會會將單位用作工人房，做到有獨立空間又保障私隱的優勢。

傳為年初8億掃貨同一買家

1 SOUTH BAY CLOSE僅得10個單位供應，今年初一口氣售出3樓、5樓及6樓A室及B室合共6個單位，盛惠8.6億元，據悉由同一名買家買入。意味該盤至今累售8個單位，套現15.5億元。全盤僅餘7樓及8樓的A室待售，該兩伙分別5748及283方呎。

今年港島南區大額成交不絕，其中雅居樂陳氏家族持有的淺水灣南灣道39號超級豪宅，於6月以12.38億元易手，總樓面呎價約9.5萬元。不過，該宗交易屬於全盤整幢沽出，性質上有別於一般住宅買賣；若單計一手住宅成交個案，南灣坊1號今次以6.9億元售出大宅組合，成交金額仍創下今年全港一手住宅新高紀錄。

綜合一手成交紀錄冊，本月暫錄得9宗億元大刀，涉及總成交金額逾22.9億元，較上月10宗涉及逾21.8億元，表現平穩。至於南區豪宅本月表現亦屬標青，南豐旗下的深水灣徑8號，亦於月內售出2伙，總套現逾5.5億元。至於西半山方面，仍以恒地（00012）及新世界（00017）合資的西半山天御二期一枝獨秀，期內售出4伙億元大刀，最大額1伙為45樓全層，成交價近5.3億元，呎價逾9.45萬元。

天御本月累售14伙 套6.85億

至於天御一期自推出兩房單位標售以來，本月迄今售出14伙，套現逾6.85億元。包括昨日售出的第2座25樓B室，實用面積856方呎，成交價4103.5萬元，呎價47938元。

中原地產資產策劃首席營運總監李卓雄表示，近期樓市交投氣氛淡靜，主要受外圍波動影響，以致買家轉趨觀望，事實上市場仍不乏半億元以上豪宅成交，故影響只屬一時，個人對後市走勢相當樂觀，尤其豪宅大有再創新高的挑戰力，畢竟磚頭仍是時下最穩陣的投資工具。

明翹峯獲兩組客「層購」涉資逾3500萬

【大公報訊】佳明集團（01271）旗下北角明翹峯，昨日同時招標及開標，獲2組「層購」大手客買入2層，總涉資3531.3萬元。營業及市務總監馮倩平表示，首輪截標成功獲2組「層購」大手客，分別斥資1731.3萬及1800萬元，購入7樓及10樓全層，成交價由863.8萬至910萬元，呎價由22263至23760元。買家為家族投資客。

嘉華國際（00173）牽頭發展的啟德海灣，再錄大手客入市。一組內地實力買家豪擲逾2840萬元購入3伙兩房單位作長綫收租。分別為第2C座27至29樓L單位，實用面積均為430方呎，總代價2840.6萬元，平均呎價22020元。項目累售1355伙，套現金額突破113億元。



▶馮倩平表示，明翹峯首日招標即獲2組客各買一層。 大公報記者梁穎賢攝

瑜一累售787伙 套141億

此外，華懋旗下何文田瑜一・天海，最新招標售出第2A座7樓A室，三房一套連儲物室間隔，實用面積997方呎，成交價3110.7萬元，呎價31201元。瑜一系列推出至今累沽787伙，佔全盤逾93%，總銷售金額涉逾141億元。

沙田名日・九肚山經招標售出第1座22樓B室，3房套連工作間及洗手間間隔，實用面積1053方呎，成交金額1868萬元，呎價17740元。據了解，買家為本地客，購入單位自住。項目開售以來累售246伙，當中3房單位僅餘最後5間，合共套現逾39億元。

觀望議息 二手樓價連跌七周

【大公報訊】美國聯儲局下月加息的機會高唱入雲，加上環球股市震盪，準買家追價意欲大減，樓價持續受壓，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157.32點，連跌7周共削2.4%，為近3年最長跌浪。業界分析，市場觀望氣氛濃，買家普遍待明年再部署，預測CCL年底下試155點，潛在跌幅約1.5%。

本周CCL指數主要反映11月2日至11月8日時市況，即紅磡瑆海首輪價單銷售138伙沽清當周，由於新盤相繼出擊，搶去市場焦點，加上美國聯儲局加息預期升溫，令二手氣氛轉弱，陸續有業主讓步降價。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周CCL創2026年5月初以後、約6個半月低位，本地樓價持續調整，CCL連跌7周共2.4%，為2023年11月上旬以來最長跌勢。

受樓價回調影響，CCL今年升幅收窄至9.17%，比今年8月中旬的162.16點高位回落2.98%。大型屋苑及中小型單位指數齊跌7周，分別累跌2.83%及2.58%，同創近7個月低位。至於大型單位指數則連跌2周共0.48%，為近4個月低位。楊明儀分析，12月加息幾率大增，以及環球金融市場波動，不少準買家放慢入市步伐，待明年再作部署，相信年底前CCL目標下試155點，即重返今年4月底時的水平，只要再跌1.47%便達到。

新界西二手指數報142.07點，按周跌1.39%，連跌3周共3.47%，為逾6個月低位。區內指標屋苑呎價跌勢明顯，例如天水圍嘉湖山莊最新調整呎價報8237元，按月挫6.01%；元朗YOHO Midtown最新調整呎價為14459元，按月急削7.57%。新界東樓價同樣受壓，指數報170.92點，按周跌1.23%，連跌2周共3.78%，為近6個月低位，指數內成分屋苑沙田第一城最新調整呎價14076元，按月回落3.68%。

港島區六連跌後反彈

至於港島區二手指數連跌6周後反彈，最新報157.45點，按周升0.63%；九龍指數亦終止2周連跌，按周升0.9%至157.48點。

另邊廂，追蹤香港148個二手私人住宅屋苑的易發樓價指數，最新報119.64點，按周跌0.03%，其中新界東跌幅最大，按周挫2.15%。世紀21奇豐物業區域經理莊瑞生指出，馬鞍山部分業主願減價3至5%，其中海典灣1座高層F室2房戶，實用面積468方呎，近日減逾5%以635萬元售出。28Hse數據研究員張灝然預期，易發樓價指數短期將在112至124點之間上落，未來1至2個月樓價料反覆偏軟。

CCL八大指數變化

指數	本周(點)	按周變化	今年變化
CCL	157.32	−0.15%	+9.17%
大型屋苑	158.30	−0.09%	+9.04%
中小型單位	156.96	−0.17%	+8.91%
大型單位	159.15	−0.05%	+10.44%
港島	157.45	+0.63%	+12.34%
九龍	157.48	+0.90%	+8.81%
新界東	170.92	−1.23%	+7.75%
新界西	142.07	−1.39%	+7.04%

嘉湖三房售468萬 較估值低7.8%

【大公報訊】樓價受壓，上車樂園天水圍嘉湖山莊3房劈穿5球以468萬沽出，比樓下單位7個月前造價大幅回落87萬，差距達15.7%。消息透露，嘉湖山莊美湖居2座高層B室套3房戶，實用面積623方呎，開價逾500萬元，剛劈至468萬易手，實用呎價7512元，比估值508萬低40萬或7.8%，原業主2011年以255萬入市，賬面獲利213萬元。值得留意，樓下低3層的B室同呎戶，今年4月售555萬元，今次成交單位樓層較高，樓價卻便宜15.7%。

柏傲莊570萬易手 6年蝕24%

大圍柏傲莊失守600萬水平，代理透露，成交是2期7A座高層E室開放式戶，實用面積264方呎，屬銀主盤，今年5月以620萬放售，共減50萬以570萬售出，實用呎價21591元，為屋苑今年2月後首次跌穿600萬元，原業主2020年12月以751萬入市，約6年貶值181萬或24.1%。

中原地產資深分區營業經理潘婉兒表示，沙田第一城30座低層G室2房戶，實用面積327方呎，今年6月開價520萬元，劈價75萬以445萬元獲上車客承接，實用呎價13609元。原業主2020年以565萬元購入單位，6年賬蝕120萬或21.2%。

此外，入伙以來「未輸過」的西沙Sierra Sea驚現第一滴血，消息透露，該屋苑2A期1座高層H室，實用面積299方呎，剛以400萬登記易手，比今年2月一手買入價419.09萬元，賬面貶值19.09萬或5%。區內代理透露，上址原業主年初向發展商購入多伙，單位並未於二手市場放售，今次純粹是內部轉讓予親友。

