

粉嶺 Bellevue 呎價 1.43 萬登場

略平同區二手 221 呎 306 萬入場

香港本月有機會加P，新盤開價保持克制。恒基地產旗下樓花期約10個月、粉嶺北 ONE INNOVALE - Bellevue 昨日公布首張價單，涉83伙，涵蓋開放式至三房戶，扣除最高7%折扣，折實平均呎價14,398元，與上月系內熱賣的 ONE INNOVALE - Archway 首批折實平均呎價14,168元微升1.6%，略低於同區逸峰二手呎價，221方呎開放式戶折實306.8萬元入場。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民形容 ONE INNOVALE - Bellevue 首張價單售價為「繼續忍讓價」，與 ONE INNOVALE - Archway 首批價單相若，期望引起市場關注，未來加推有提價空間，該盤於今天對外開放示範單位及同步收票。

首張價單83伙 設85%一按

ONE INNOVALE - Bellevue 首張價單83伙，面積221至462方呎，涵蓋10伙開放式戶、56伙一房戶、12伙兩房戶及5伙三房戶，提供最高7%折扣，折實價306.8萬至690.7萬元，折實平均呎價14,398元。入場單位為C座1樓15室，面積221方呎，屬開放式單位，折實價306.8萬元。

他指出，項目今期一房戶全數折實價低於529萬元，開放式戶全數折實價低於316萬元。為令上車客輕鬆置業，採用即供及建築期付款的首期只須樓價5%，發展商亦提供85%一按，首36個月之按息為P減2%（現時實際息率為3%），第37個月至第60個月之按息為P減1%，其後全期按息為P+1%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，項目首張價單折實平均呎價較區內二手成交呎價低約一成，反映發展商現採「先求量，後求價」策略，料往後價單具加價空間。

銀碼細料受上車客歡迎

至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目開價貼市，銀碼又是受上車客歡迎的類別，並較同區新晉二手屋苑呎價有約10%折讓，加上同系 ONE INNOVALE - Archway 累積大批向隅客，預期首批單位「一Q清枱」機會極大。

他認為影響樓市的負面消息已出盡，隨着政府宣布防疫措施進一步放寬，年底恢復正常通關有望，料可吸引投資者偷步入市，預料今期投資客會較 ONE INNOVALE - Archway 增一至兩成。



▲ ONE INNOVALE - Bellevue 之 288 呎一房示範單位。記者梁悅琴攝

▲ 恒基林達民形容 ONE INNOVALE - Bellevue 首張價單售價為「繼續忍讓價」。

ONE INNOVALE - Bellevue 資料	
首張價單數量	83 伙
面積	221 至 462 方呎
折實價	306.8 萬至 690.7 萬元
折實平均呎價	14,398 元

ONE INNOVALE - Archway	
首張價單	14,168 元
5 號價單	14,932 元

晉環下周二售 160 伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）路勁地產夥港鐵合作黃竹坑站上蓋港島南岸晉環日前加推 80 伙後，市場反應熱烈，發展商昨日公布將於下周二以價單形式銷售 139 伙，另有 21 伙推出招標。

折實平均呎價 3.58 萬

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰指，晉環前日起開放現樓交樓標準戶及無經動土示範單位予預約參觀以來，共錄約 200 組參觀，並接獲不少查詢。由於反應熱烈，發展商宣布下周二發售 160 伙單

位，面積 290 至 1,302 方呎，包括 62 伙開放式，37 伙一房戶、21 伙兩房戶、1 伙三房戶及 39 伙四房戶，其中 139 伙以先到先得形式發售，折實平均呎價 35,804 元。

上述銷售包括 9 月 14 日公布之 6 號價單 80 伙單位，涵蓋開放式至四房戶，折實價 886.9 萬至 5,097.7 萬元，折實呎價 30,167 至 42,743 元。最低呎價及售價單位為 2B 座 6 樓 D 室，面積 294 方呎，扣除最高折扣 21.7%，折實 886 萬元，折實呎價 30,167 元。至於餘下 21 伙將招標推售。

英皇中渝增持壽臣山 15 號股權

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）原由英皇國際、中渝置地、資本策略及明發集團合作發展的壽臣山洋房項目「壽臣山 15 號」出現股權變動。明發集團持有的 20% 項目股權，由英皇國際及中渝置地各自以 3.25 億元收購 10% 股權，已簽訂買賣協議，預計完成交易日期為 11 月 15 日。

英皇國際副主席楊政龍表示，完成交易後，集團將持有項目 50% 股權。是次收購符合集團及股東整體利益，亦是一個絕佳機會透過該物業增值為集團創造更

多收入。英皇國際近年專注發展洋房項目，隨着海外入境香港隔離措施放寬，項目增加海外客源垂詢，待逐步恢復與內地通關，相信會持續吸引更多超級實力買家關注。

中渝置地副主席黃志強指出，未來仍會以惜售態度逐步加推洋房。「壽臣山 15 號」自推出以來，短期內已售出兩間洋房，分別於今年 6 月以逾 8.7 億元沽出面積 8,032 方呎的 7 號洋房；7 月以 4.35 億元沽出面積 4,726 方呎的 11 號洋房。

細地搶手 沙田宅地收 17 標書



◆英皇代表蔡宏基

香港文匯報記者 攝



◆漢國置業代表李振彪

香港文匯報記者 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）沙田顯和里地皮昨日截標，地政總署公布接獲 17 份標書，反應熱烈。業內人士指，由於地皮規模細，估值在 5.7 億至 9 億元，每方呎樓面地價 5,600 至 9,000 元，因此吸引多間中小型發展商落標。資料顯示，項目若發展住宅項目預計可興建約 170 伙單位。

綜合市場資訊，昨日到場遞交標書的財團包括長實、新地、信置、佳明、中國海外、漢國置業、英皇國際、中信泰富、嘉華、永泰地產、遠東發展及鷹君；合資入標的財團有富豪國際及百利保，以及宏安地產夥拍

其士國際。

可建 9.2 萬呎 提供 170 伙

顯和里地皮面積約為 14,890 方呎，若作私人住宅發展，最高可建樓面約 8.93 萬方呎，預計可興建約 170 伙單位。如商住發展，按地積比率約 6.2 倍計算可建樓面約 92,318 方呎。美聯測量師行董事林子彬預測，日後可發展中小型戶，提供一房或細兩房等戶型，迎合上車客及小家庭置業需求；亦有機會將部分地下樓面劃作民生商舖滿足鄰近消費需要。

林子彬認為，是次入標反應理想，主因項目屬新界區較少供應的小型招

標地皮，且交通方便，距離港鐵顯徑站僅約 10 分鐘路程，加上區內發展成熟，以及總投資額相對較細，吸引不少中小型發展商參與競投。惟受近期市場氣氛影響，料發展商出價或較為審慎。

市場氣氛影響 出價料審慎

中原測量師張競達表示，顯和里用地位於港鐵大圍及顯徑站之間，受惠東鐵線過海段通車後大圍站不用轉車可達金鐘及會展等地，加上投資金額不高，標書數量較預計理想，但因近期樓價正逐步調整，料發展商出價會較保守。

CCL 九連跌 步向 2019 年低位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手減價潮拖累樓市表現，加上外圍負面因素伴隨加息，反映二手樓價的中原城市領先指數 CCL 連跌九周，本周報 171.27 點，按周跌 0.33%，而港島樓價指數亦已重返 2019 年低位。中原地產預期 CCL 仍會向下，或將重返 2019 年低位。

中小單位 9 周跌 5.53%

CCL 報 171.27 點，創 186 周新低（2019 年 2 月低見 170.87 點），按周跌 0.33%，連跌 9 周共 5.4%。CCL（中小型單位）最新報 170.39 點，創 187 周新低（2019 年 2 月低見 170.13 點），按周跌 0.37%，連跌 9 周共 5.53%。大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 172.15 點，創 187 周新低（2019 年 2 月低見 171.35 點），按周跌 0.36%，連跌 5 周共 3.39%，近 9 周累跌 5.54%。CCL（大型單位）報 175.71 點，創 80 周新低（2021 年 2 月低見 173.63 點），按周跌 0.11%，連跌 2 周共 0.64%，近 9 周累跌 4.78%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，四

大整體指數中，預料 CCL（中小型單位）將於 9 月底重返 2019 年自己的低位，現時僅相差 0.94 點或 0.56%。又估計 CCL 及 CCL Mass 將會緊隨 CCL（中小型單位），先後重返 2019 年低位。現時 CCL 及 CCL Mass 分別相差 1.33 點或 0.78% 及 1.28 點或 0.75%。至於 CCL（大型單位）距離 2019 年低位較遠，仍相差 4.34 點或 2.53%。

地區方面，港島指數報 173.59 點，創 244 周新低（2018 年 1 月低見 173.08 點），按周跌 1.86%，跌幅 21 周最大，連跌 3 周共 4.31%。九龍指數報 163.42 點，為近 241 周次低，指數上周急挫後今周回穩，按周升 0.21%。新界西指數報 162.67 點，為近 85 周次低，按周跌 0.9%。新界東指數報 186.09 點，按周升 1.74%。

該行指，繼上周九龍之後，本周港島指數為第二個重返 2019 年自己低位的指數。港島指數低 2.5 點或 1.42%。九龍指數低 2.23 點或 1.35%。新界西指數相差 8.65 點或 5.62%。新界東指數相差 9.83 點或 5.58%。相信新界兩區仍需一段時間才會重返 2019 年自己的低位。

4 銀行加新造 H 按封頂息

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲下周議息，市場大多預期港銀在本輪加息周期下，將首度「出手」上調最優惠利率（P），而在「息魔」迫近下，市傳再有銀行跟隊上調新造 H 按封頂息，包括花旗銀行、南洋商業銀行、建銀及交銀，意味按上月現樓按揭市佔率排名最高的 10

間銀行計，已幾近全數上調新造 H 按封頂息。市場消息指，花旗、建銀及交銀同為將 H 按封頂息由 2.5 厘上調至 2.75 厘，加幅跟其他銀行一致，惟生效日期則稍有分別，其中，花旗昨起生效，交銀將在下周二（20 日）起生效，建銀則最遲要到下周四（22 日）才正式生效。

內地 70 城房價 50 個下跌

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）內地房價延續降勢，國家統計局昨日發布 8 月房價數據顯示，新房和二手房價格環比還在繼續下降，下降城市繼續增加。統計局監測的 70 個大中城市中，8 月新建商品房價格環比下降的城市比上月增加 10 個，達到 50 個，下跌城市數量創 2015 年 3 月以來新高；二手房價格下跌城市也增加到 56 個，八成城市二手房降價亦是多年來首次出現。不過，北京及上海市場升溫房價堅挺，南京、杭州、寧波、合肥、長沙、成都及海口等熱點城市隨着調控鬆綁房價也呈現上漲趨勢。

國家統計局城市司首席統計師繩國慶解釋稱，當月中大城市中商品住宅銷售價格下降城市個數有所增加，各線城市漲幅回落或降幅擴大。

一線城市房價維持上漲

當中，一線城市房價維持上漲，其中新房上漲 0.1%，漲幅回落 0.2 個百分點，二手房房價則持平於上月的 0.2%。二三線城市房價全線轉降，二線城市新房和二手房價分別下降 0.2% 和 0.3%，降幅分別為與上月持平及擴大 0.1 個百分點。三線城市房價降幅更大，新房、二手房價格環比分別下降 0.4% 和

0.5%，降幅比上月分別擴大 0.1 和 0.2 個百分點。房價上漲的城市中，上海新房價格漲幅領跑 70 城，環比漲 0.6%，北京、南京、杭州、成都，無錫及銀川隨後，漲幅均為 0.4%。二手房方面，南京以 0.7% 的環比漲幅領先，其次為上海和成都，環比漲 0.6%。北京及上海一二手房價同步上漲。長三角市場南京、杭州、合肥及寧波房價保持上漲。

專家料鬆綁限購改變有限

數據還顯示，8 月房地產投資降幅繼續擴大，1-8 月同比下降 7.45%，降幅擴大 0.1 個百分點。商品房銷

售延續 20% 以上降幅，1-8 月商品房銷售面積同比下降 23%，降幅比 1-7 月收窄 0.1 個百分點。

8 月以來，內地繼續加大對房地產支持政策，央行等出面解決房企違約等問題，不少熱點城市放寬購房門檻，但效果欠佳。中國城市經濟學會房地產專委會主任王業強指當前樓市低迷，目前情況下，放鬆或取消限購可能不會對市場產生根本性的改變。

另據中指研究院監測數據，2022 年中秋假期期間（9 月 10-12 日），重點監測城市新建商品住宅成交面積較去年下降 31.6%。其中，長沙、西寧、南京等地降幅均在七成以上。