加息衝擊 資助房買賣7個月最靜

康山上月零成交 富怡呎價返7年前

本港銀行上月跟隨美國加息，對樓市的影響浮現，5月全港未補地價資助房只錄171宗成交，按月挫逾4成，為近7個月最少，其中鰂魚涌居屋王康山花園更「零成交」。交投下跌，個別居屋以超低價易手，將軍澳浩明苑僅售3578元呎，比新界公屋呎價還要低；小西灣富怡花園成交呎價則重返7年前水平，原業主2016年入市，今次賣樓料蝕使費離場。

大公報記者 林惠芳

本港樓市受銀行加息、股市動盪兼新盤搶客夾擊，二手交投冷清，除了藍籌屋苑交投量跌至逾4年低位外，連資助房買賣亦急挫。據房屋委員會最新公布資料，今年5月份全港未補地價的資助房暫錄171宗買賣成交，比4月全月312宗減少141宗或45.2%，創去年10月錄得159宗以來，接近7個月新低，惟數字屬臨時性質，房委會日後會作調整。

位於港島東市區、曾誕下多個居屋王的鰂魚涌康山花園，其居二市場於5月份竟未錄成交，為去年10月以來、即近7個月首見。代理透露，康山花園劈價筍盤於今年首季被快速消化，目前只有約45伙放盤，當中19個屬未補地價單位，最平的2房叫價510萬元起。

富榮僅4宗綠表買賣

旺角居屋王富榮花園成交同樣冷清，上月錄4宗未補地價買賣，按月減少8宗或66.7%。世紀21家天下分行經理黎振傑表示，富榮花園大部分單位首次發售日期是1998年6月30日，不少買家趕在今年6月前、即房委會擔保期內入市，以便申請9成按揭，所以大量貼價盤已被吸納，現時未補價盤源剩約25伙，最平2房開價400萬元起。他補充，二手居屋於擔保期後，只可申請6成按揭，加上大市氣氛轉差，均影響居屋交投。

居屋成交減少，個別業主降價出貨。據房委會資料，小西灣富怡花園一個實用592方呎的低層單位，上月以374.8萬未補價賣出，實用呎價6331元，為屋苑2016年9月後呎價新低，若與同類單位今年1月造價425萬比較，更大跌50.2萬或11.8%。消息指，上址是富怡花園4座低層G室，望樓景，原業主於2016年9月以360萬元未補價入市，持貨近7年沽出，單位期內升值14.8萬或4.1%，扣除使費料微蝕數千元離場。

浩明苑呎售3578元 平過公屋

將軍澳浩明苑驚錄公屋價，據房委會資料，該屋苑一個高層單位，實用面積531方呎，上月透過自讓方式以190萬未補價易手，實用呎價僅3578元，是屋苑2015年1月後、逾8年呎價低位。值得留意，上月不少新界公屋未補價成交均逾4000元呎，例如上水天平邨一個447方呎單位，就以218萬元賣出，實用呎價4877元，可見今次浩明苑成交呎價比公屋便宜。

▲小西灣富怡花園呎價跌至7年前水平，有業主更蝕使費賣樓。

▲鰂魚涌康山花園居二市場近7個月來首次零成交。

藍田德田邨一個中層351方呎單位，上月以168萬元未補價易手，為同類戶型2016年6月後新低價。資料顯示，該屋邨同面積的中層戶於今年4月作價218萬元，撇開景觀及單位內部質素，樓價短短1個月相差23%。

茵怡花園銀主盤減價8%成交

已補價資助房亦現跌勢，祥益地產高級分行經理黃文樂表示，屯門良景邨良智樓低層7室，實用面積366方呎，以238萬連地價賣出，實用呎價6503元，低市價約8%。

世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳茵怡花園4座高層G室，實用面積540方呎，屬銀主盤，過去5個月內降價約8%，終以668萬元連地價成交，實用呎價12370元，低市價約5%。

最新公屋及居屋低價成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
小西灣富怡花園4座低層G室	592	374.8*	6331*	原業主持貨7年沽樓，蝕使費離場
將軍澳浩明苑高層單位	531	190*	3578*	屋苑逾8年呎價新低，呎價平過上水公屋
藍田德田邨中層單位	351	168*	4786*	同類2016年6月後新低價
馬鞍山富寶花園7座中層E室	431	279*	6473*	屋苑居二市場罕有劈穿300萬
屯門良景邨良智樓低層7室	366	238	6503	低市價約8%
將軍澳茵怡花園4座高層G室銀主盤	540	668	12370	低市價約5%
屯門兆禧苑A座中層1室	363	388	10689	原業主持貨5年，賬面蝕10萬元

註：*居二市場，未補地價

6新盤本月鏖戰 涉逾3200伙

【大公報訊】新盤市場持續熱鬧，本月最少有6個新盤參戰，涉逾3200伙。篤定本月頭炮的新地（00016）NOVO LAND 2A期，過去兩日累錄約6000參觀人次，初步決定周末加推，有5%至10%加價空間。低產量老牌地產商協成行，亦加入戰團，旗下筲箕灣新盤命名傲華，或月內登場。

NOVO 2A預告提價10%加推

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND 2A期示範單位在周二（5月30日）開放，首兩天累錄約6000人次，70%來自新界區。今日正式收票，由於臨近周末，參觀人流有望增加，稍後加推單位具5%至10%加價空間。

NOVO LAND 2A期Arreso第3座及5座，可於1樓平台乘搭住客升降機直達地下商場NOVO Walk。新地代理副總經理孫雅茵稱，NOVO Walk引入多元化商戶，餐飲佔約30%，包括人氣壽司及米線店，出租率約85%，呎租約80至120元，預計明年中開幕，目前正物色新界西北區部分人氣食店進駐助陣，涉及約5家，稍後將落實。

老牌發展商協成行加入戰團。該公司發展總經理方添輝表示，旗下筲箕灣全新住宅命名傲華，是集團區內第2個新盤，該區配套發展成熟，新盤供應不多，故對項目有信心。

傲華共156伙 主打一房

協成行發展物業銷售主管張詩敏稱，項目樓高23層，提供156伙，實用面積190至737方呎，間隔由開放式至兩房，另有12伙特色戶，主打一房戶，該類戶型提供72伙，佔全盤46%。項目樓書及示範單位等已準備就緒，樓書有望短期內上載，或於6月開售。

此外，長實（01113）旗下油塘親海駅1期、泛海（00129）洪水橋滙都，有機會今個月披甲上陣。其餘新盤方面，昨日交投疏落，截至黃昏暫錄得西南九龍維港滙、藍田KOKO MARE共3宗成交。

首5月一手成交5600宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑稱，近期股市動盪，部分對股市失望的投資者或轉投抗跌力強的「磚頭」，加上息口快見頂，勢激發新一輪棄股換樓潮。發展商為吸引投資者，近期全速搶推新盤搶客，而為搶佔市場購買力，除以貼市價，甚至低於同區二手價開盤，令一手盤搶盡樓市焦點，帶動上月一手市場錄得逾1100宗成交，按月升約10%。今年首5個月，一手市場暫錄約5600宗成交，預計上半年達7100宗，較去年下半年約4400宗急增逾60%。值得留意的是，2022年全港新盤成交量不足1萬宗，僅9200宗，意味今年上半年成交量，相當於去年全年80%。

▲方添輝（左）與張詩敏齊齊為傲華命名。

6月有機會開售新盤項目

新盤	涉及伙數	發展商
屯門NOVO LAND 2A期	929	新地
筲箕灣傲華	156	協成行
洪水橋滙都	1025	泛海
黃竹坑站頂海盈山	800	嘉里夥信置及太古地產
油塘親海駅1期	228	長實
鴨脷洲弦岸	105	莊士中國
總數	3243	

香島3房1350萬沽 6年蝕350萬

【大公報訊】二手交投冰封，港島樓亦劈價蝕讓，筲箕灣香島一個3房套單位降價250萬元，以1350萬元賣出，較6年前一手買入價低17%，原業主連使費料蝕350萬元。

中原地產高級資深區域營業經理黎百祥表示，筲箕灣區二手交投偏靜，半新盤香島上月只錄2宗買賣成交，包括2座中層C室，實用面積862方呎，採3房套間隔，享山景，原業主開價1600萬元，眼見市場氣氛欠佳，單位鮮有人問津，早前調低叫價至1400萬元，近日有人還價洽購，最終再減50萬元，單位以1350萬元沽出，實用呎價15661元，累計減幅達250萬元或17%。

黎百祥稱，買家為新婚上車客，看上樓價吸引，故購入自用。據悉，原業主於2017年2月以約1626萬元一手買入單位，持貨6年轉售，賬面貶值約276萬元或17%，若計及釐印費等，料實際虧損約350萬元。

新界二手續錄劈價，晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，深井海雲軒1座中低層C室，實用面積469方呎，2房間隔，望青馬橋海景，原業主4月開價750萬元，短短1個多月，即減價30萬元，以720萬售出，實用呎價15352元。據了解，原業主2020年4月以668萬元購入上址，持貨3年，賬面獲利52萬元，惟扣除使費料只賺約10萬元。

二手續弱 東涌成交跌30%

中原地產分行經理曹嘉華表示，加息影響買家信心，二手市場明顯降溫，東涌區上月只錄27宗二手買賣，按月回落30%。由於息口走向未明，現時市場觀望籠罩，預計二手成交量短期內繼續低位徘徊。曹嘉華表示，東涌最新成交為映灣園12座中層C室，實用面積563方呎，2房間隔，叫價700萬元，議價至665萬元沽出，實用呎價11812元，減幅約5%。

內地生將軍澳承租18宗 疫情來最多

【大公報訊】隨着全面通關復常，內地學生陸續部署新學年來港升讀大學，令本港租賃需求回升。有將軍澳區代理透露，該團隊於5月份連續促成18宗內地生預租個案，宗數是2020年至今、即疫情爆發以來最多。

中原地產分行經理關偉豪表示，暑假將至，內地學生已陸續來港尋覓心水租盤，團隊於5月內連續促成將軍澳區18宗內地生預租成交，全數預繳1年租金，十分進取。由於陸續有學生部署於9月開學前覓盤，料6月相關租賃個案持續上升，為租金帶來支持。

海茵莊園近科大 深受歡迎

關偉豪稱，由於坑口站屋苑鄰近香港科技大學，團隊促成8宗預租成交，其中屬新晉屋苑的海茵莊園深得學生喜愛，該團隊成功促成5宗預租。

入伙已24年、位於坑口站的新寶城亦受內地生追捧，最新預租個案為4座高層G室，實用面積377方呎，採2房間隔，享山景，以1.55萬元租出，實用呎租約41元。他稱，新租客為內地學生，願意支付1年租金約18.6萬元承租該址。業主則於2017年以575萬元購入單位，現成功租出，可享3.2厘租金回報。

隨着放租盤被消化，現時新寶城餘下約6伙單位放租，只有1伙業主願意出租予學生客，單位為2座低層B室2房戶，實用面積377方呎，業主叫租1.7萬元，呎租約45元。

港灣豪庭零議價租出

整體租賃回穩，有市區單位零議價租出。香港置業首席聯席董事曾漢民表示，大角咀港灣豪庭7座極高層F室，實用面積440方呎，屬2房間隔，向西南，望部分海景，業主以1.7萬元放租，約1個月後獲區內客洽詢，單位零議價以1.7萬元租出，實用呎租38.6元。據悉，新租客為夫婦，心儀單位有裝潢，而且享部分海景景觀，故睇樓1次即決定承租上述單位。

◀將軍澳海茵莊園深受來港升學的內地租客歡迎。

西半山尚璟標售5伙 可先租後買

【大公報訊】豪宅市場持續活躍。崇傑地產持有的西半山寶珊道尚璟，相隔一年半再推出單位招標，涉及5伙。發展商給買家提供120天、360天「先住後付」計劃，以及「先租後買」計劃，並重新打造示範單位，委任第一太平戴維斯（香港）為首席獨家代理。

招標期至10月3日止

尚璟剛推出5個單位招標，包括7樓A及B、15樓A及B、17樓B室，實用面積2098至2206方呎，清一色3房雙套連閱讀室間隔，落實在6月5日（下周一）至10月3日期間，每日招標。

若買家選用120天付款，並按時清付樓價，可獲樓價3.25%現金回贈；若提早於60日內付清樓價，可獲樓價4.25%現金回贈。另有360日長成交付款計劃及39個月先租後買優惠，前者任何時候支付樓價的20%後，可享先住後付優惠，後者可選擇先租後買優惠，在租約第三年到期前三個月，可選擇行使購買權。靈活付款辦法為尚未成為香港永久居民買家提供便利。

尚璟原由永隆伍氏家族成員發展、2017年首度推售，售出13個單位後，至2018年「賣殼」售出，當時有指由中泛控股（00715）以約35億元購入餘下25伙，而持有該廈之崇傑地產，去年亦再有轉換董事紀錄。

第一太平戴維斯首席執行官投資辦資深助理董事施豪東稱，尚璟至今沽13伙，今次推售單位加入各項優惠，更有全新示範單位展示。