

# 二手樓價連跌五周 創八個月新低

## 地價破底銀行加按息 中原料CCL年底前再挫7%

### CCL八大指數表現

指數	本周(點)	按周變化(%)	今年變化(%)
CCL	159.87	▼1.19	▲1.98
大型屋苑	159.87	▼1.10	▲2.28
中小型單位	158.48	▼1.24	▲2.42
大型單位	166.80	▼0.90	▲0.08
港島	163.49	▲1.41	▲4.87
九龍	153.00	▼1.91	▲1.47
新界東	175.07	▼1.00	▲2.98
新界西	145.61	▼2.75	▲0.13



▲新界西二手指數連跌3周共5.02%，重返今年1月初水平。

### 中原城市領先指數今年走勢



新盤低價散貨對市場影響開始浮現，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL失守160點，最新報159.87點，連跌5周共挫3.36%，創近8個月新低。中原分析，大型銀行相繼調高H按封頂息，樓價跌勢加快，料年底CCL下試148點，意味短短一季跌幅達7%。倘該行預測準確，今年樓價升幅將化為灰燼，並較去年底倒跌逾5%。

大公报記者 林惠芳

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL近期跌幅擴大，指數前周微跌0.2%、上周挫0.38%，今周卻急跌1.19%。若與今年4月高位168.4點對比，累計下調5.07%，今年升幅收窄至1.98%。翻查資料，CCL對上最長跌浪是2022年10月至12月，當時連跌9周共挫7.6%。

### 新盤低開 二手業主願降價

該行上周五預測CCL第三季目標160點，言猶在耳，本周CCL已失守此水平。楊明儀表示，本周指數跌幅明顯擴大，可見新盤低開對樓市的影響開始浮現，由於大型銀行突然上調新造H按封頂息0.5厘，部分小業主擴大議價空間，加上最近啟德住宅用地每呎樓面地價創同區近10年新低，屯門新盤凱和山又低開搶客，上述事件對本港樓價影響將於10月上旬公布的CCL開始反映，所以中原修訂後市預測，估計CCL快將到達去年12月的156.37點低位，展望今年年底CCL目標下試148點，與現時相差達7.4%，屆時將蒸發2023年全年樓價

升幅外，預料將較去年底回落5.5%。

本周公布的指數主要反映8月21日至27日市況。當時油塘新盤親海馱上月底價出擊，盡吸大批上車客，二手細價樓首當其衝，CCL中小型單位指數按周再跌1.24%，報158.48點，連跌5周共挫3.58%，重返今年1月水平。豪宅氣氛持續淡靜，大型單位指數按周跌0.9%，今年累計升幅收窄至0.08%，升幅為八大指數中最少。

### 新界西重創 兩年累瀉18%

前年獲上車客盲目追價入市的新界西，樓價升得急也跌得狠，該指數最新報145.61點，按周回落2.75%，連跌3周共5.02%，創逾9個月新低，今年累計升幅收窄至0.13%。新界西指數於2021年9月高峰曾達179.23點，事隔2年插水逾18%。至於新界東及九龍指數，分別按周下滑1%及1.91%；港島指數逆市按周升1.41%，連漲2周共1.49%，今年累計升幅達4.87%，暫時為八大指數中表現最強。

## 華景山莊三房賣509萬 重返9年前

### 時光倒流

樓價持續調整，葵涌三房單位僅以509萬元易手，實用呎價跌穿8000元，樓價時光倒流至約9年前水平。美聯物業區域聯席董事邱漢榮表示，上述成交是華景山莊20座低層F室，實用面積637方呎，原叫價570萬元，多番議價累減逾10%後，終獲用家以508.8萬元買入，實用呎價7987元。資料顯示，今次成交價重返屋苑約2014年水平，而原業主於2013年以468萬元入市，賬面獲利40.8萬元，10年升值約9%。

### 晉海連錄蝕讓 兩房五年輸18%

個別業主不惜蝕讓沽樓，將軍澳日出康城晉海連錄兩宗損手。消息指，晉海1B座高層B室三房戶，實用面積622方呎，以923萬元易手，實用呎價14839元，原業主2017年10月以1091.1萬元一手買入，賬面損失168.1萬或15.4%。另一宗為晉海II第5A座中層A室，實用面積541方呎，兩房間隔，劈穿800萬元，以790萬元賣出，實用呎價14603元，原業主2018年4月以958萬元一手入

市，賬面蝕168萬元或17.5%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，上半年元朗區錄約26宗二手買賣，較8月同期多3宗，其中雍翠豪園1座中層A室三房戶，實用面積706方呎，累減14%以672.8萬元沽出，造價創同類單位3年新低，實用呎價僅9530元，亦屬屋苑近年新低。不過，原業主持貨11年賬面獲利262.8萬元，單位升值64%。

二手減價盤增多，加上天氣好轉，準買家趕於加按息前出動，刺激睇樓氣氛回升。中原地產統計，十大屋苑本周末睇樓量錄得約329組預約，按周上升26%，重回3周前水平。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港主要銀行將於下周一調升按揭息率，部分潛在買家出動睇樓，以趕及加按息前入市。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明稱，美國聯儲局下周議息，料維持息率不變，加上市場憧憬樓市有望「減辣」，不乏準買家趁機會偷步入市，該行統計15個屋苑周末預約睇樓量暫錄約272組，按周續升約13.3%。

## 維港·星岸車位劈價三成 即日沽出3個

【大公報訊】長實(01113)車位連環劈價，繼將軍澳峻濶II期及北角維港頌車位大幅減價推售後，同系紅磡維港·星岸車位接力第三擊，狠削三成推售5個車位，售價233萬元起，發展商指即沽3個車位。

消息指，維港·星岸車位原售價由330萬至390萬元。即日以「深水炸彈」價推出5個車位，折扣近三成，售價由233萬元起。

長實營業部首席經理郭子威稱，現時維港·星岸車位月租約7000元。若最新價計，租金回報近4厘。受到近期多間大型銀行上調H按封頂利率後，投資環境明顯轉差，投資者觀望情緒濃厚，昨日推出的5個車位，暫錄得3宗成交。據了解，維港·星岸現有約35個車位待售。

郭子威補充，早前先後劈價促銷車位的維港頌及峻濶II期，至今共售約40個車位，套現5700萬元。

市區盤長期有捧場客。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH累售88伙，套現4.76億

元，平均呎價19456元，連同1及2期，項目首3期累售427伙，套現約26億元，平均呎價21693元。項目第4期料最快明年首季或次季登場。

BAKER CIRCLE屬市區大型重建項目，為突顯獨特性，發展商特別於項目後續期數設立工作坊，展出不少上一代的舊家電等，重溫昔日故事，以聯繫城市的現在和未來。項目亦準備不同主題的宣傳活動，並邀得本地藝術家Vivian Ho為項目創作插畫，包括長達約86米的圍板。

### 恒地長沙灣大埔兩盤年底登場

至於年底前推盤部署，林達民表示，該部門負責銷售的長沙灣西洋菜北街項目，提供500伙，安排11月發售，至於大埔美新里單幢項目，涉120個單位，料12月登場。

其他新盤方面，信和置業(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合作的日出康城凱柏峰III，昨日進行新一輪銷售，共售出12伙，套現9290萬元。項目累售100伙，套現近8億元。

約七千元，租金回報近四厘。



▲林達民(右)、Vivian Ho(中)及恒基營業部高級總經理黃文華(左)攝於BAKER CIRCLE的大型插畫前。

# 熱烈慶祝 第二屆全國職業技能大賽 在天津開幕!



由人社部主辦，天津市政府承辦的第二屆全國職業技能大賽將於16日至19日在渤海之濱、海河之畔的天津舉行。本屆大賽以「技能成才、技能報國」為主題，以「智慧、綠色、安全、特色」為目標，借鑒世界技能大賽的理念和標準，採取集中開放辦賽、「賽展演會」集成模式，全力打造綜合性的國家職業技能競賽品牌，設置109個競賽項目，涵蓋運輸與物流、結構與建築技術、信息與通信技術、創意藝術與時尚、社會及個人服務等6大領域，吸引了來自全國36個代表團的4045名選手參賽。

職業技能大賽是培養選拔技能人才的重要手段和途徑，在技能人才隊伍建設中發揮着重要的作用。目前，中國構建形成了以世界技能大賽為引領、全國技能大賽為龍頭、全國行業和地方各級職業技能競賽以及專項賽為主體、企業和院校職業技能比賽為基礎的中國特色職業技能競賽體系。第二屆全國職業技能大賽將於9月16日至19日在天津舉行，這是中國目前規模最高、規模最大、項目最多、水平最高、影響最廣的綜合性國家職業技能賽事。

與第一屆大賽相比，本屆大賽重點是增加了20個新職業和數字技術技能類賽項，如全媒體運營、互聯網營銷等，這些賽項對於增強新職業從業人員的社會認同感、促進就業創業具有重要意義，同時，新增智能製造工程技術、集成電路工程技術、工業互聯網工程技術、人工智能工程技術、虛擬現實工程技術等5個專業技術類競賽項目，更加符合技術技能融合發展

的趨勢。本屆大賽採用了「賽展演會」集成舉辦模式，同期還舉辦了技能展示交流、絕技展演、技能強國論壇、媒體見面會等活動。其中，技能展示交流活動共分為多個展區，包括國家成果展、各省(區、市)及新疆生產建設兵團、參賽行業部門成果展、天津市產業人才聯盟技能建設展、企業設備與技術展等。此外，大賽還設置了「最受歡迎的十大絕技」展演與評選活動。

除了以上活動外，本屆大賽還為來賓提供了熱情周到的服務。來自天津多所高校的1500名青年志願者已經提前集結完畢，為大賽做好各項服務工作，包括場站迎送、交通接駁、入住引導等。天津市政府也舉全市之力，全力做好賽事服務保障工作，為參賽選手和來賓提供了良好的比賽環境和條件。

(特刊)

## 凱和山今起收票 視乎反應加推

【大公報訊】新盤攻勢停不了。路勁地產牽頭的屯門掃管笏凱和山於今日收票，視乎反應決定加推部署。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰透露，凱和山開價後查詢情況更踴躍，不乏內地專才人士，故對參觀及收票情況樂觀，將視乎周末收票情況，再決定加推及銷售部署。

凱和山獲中原按揭提供低息按揭優惠，全期按息H(同業拆息)加1.3厘，上限P減2.5厘，即按息低至3.625厘，現金回贈2.8%，最高按揭成數為九成，最長還款期30年。

中原地產高級資深營業董事陳忠浩表示，經該行購入凱和山一至三房戶的首5名買家，可獲贈北海道雙人來回機票，合共總值8.8萬元。

另外，華集集團銷售總監封海倫表示，薄扶林VICTORIA COAST昨日進行亮燈儀式，宛如海岸上的燈塔，代表銷售部署已啟航，現樓設有裝修示範單位，計劃於短期內供預約開放參觀。

### 萊蒙何文田盤贈禮券賀中秋

新盤趁中秋臨近增加應節優惠。萊蒙國際(03688)等發展的何文田128 WATERLOO推「明月共賞128」中秋限時優惠，本月19日至10月8日期間入市，可獲贈價值12.8萬元禮券。項目開售至今累售約59伙，連車位套現逾13.4億元，平均成交呎價逾3.2萬。

其士國際(00025)旺角傲寓公布，本周日(17日)推出10伙，實用面積328至340方呎。