

業主趕在加息前劈價套現

錦綉洋房累減18%易手 好運中心低估值百五萬急沽

屯門市廣場鳥瞰圖



▲屯門市廣場有業主於議息結果公布前夕止蝕離場。

美聯儲局議息公布前後住宅成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
元朗錦綉花園 M段1街雙號屋	902	1018.8	11295	累計減價約231萬元沽出，減幅達18.5%
上水海禧華庭 1座高層D室	546	606.0	11099	減價約5%沽出，比同類2021年造價低8%
屯門市廣場 7座中層D室	438	485.0	11073	原業主持貨5年，賬面蝕45萬元或8.5%
西環翰林峰 5座中層D室	230	540.0	23478	原業主持貨5年，賬面蝕150萬元或22%
沙田好運中心 竹林閣極高層H室	427	480.0	11241	造價比銀行估值低155萬或24%

元朗錦綉花園外觀



▲元朗錦綉花園有洋房累計劈價逾230萬元沽出。

加息
周期

儘管美聯儲局維持息率不變，不過就暗示仍有再加息機會。面對加息周期，本港樓市繼續吹淡風，個別業主趕在下次加息前出貨，其中元朗錦綉花園有洋房減價逾230萬元、昨日以約1018萬元低估值沽出；上水海禧華庭亦有3房單位以606萬元易手，對比同類1年多前造價低約8%。另外沙田好運中心3房減至480萬元易手，較銀行估值低155萬元。

大公報記者 林惠芳

本港新造H按（HIBOR按揭）封頂息處於15年高位，加上美聯儲預期年底前或加息一次，個別業主於消息公布後先行沽貨止賺。中原地產高級分行經理劉喜燕表示，錦綉花園M段1街雙號屋，實用面積902方呎，附設裝修，原業主約1年前放盤，叫價1250萬元，今年7月減至1180萬元，至昨日美聯儲再次暫停加息，隨即吸引外區用家還價，並以1018.8萬元成交，較開價低18.5%，對比銀行估值1080萬元低約6%，實用呎價11295元。據悉，原業主早於2012年8月以588萬元入市，持貨11年，賬面獲利430.8萬元，單位期內升值逾七成。

翰林峰開放式 五年貶值22%

上水亦有業主減價沽樓。美聯物業首席高級營業經理楊維龍表示，上水海禧華庭1座高層D室，實用面積546方呎，採3房間隔，開價638萬元，昨日減至606萬元成交，減幅約5%，實用呎價11099元。據悉，原業主於2007年以186萬元入市，賬面賺420萬元或2.3倍，新買家為家庭客，在市場睇樓多時，見上址間隔及價錢合適即拍板購入。翻查資料，同座低層D室於2021年12月以658萬元賣出，相隔不足2年，今次高層比低層便宜約8%。

個別心急賣樓套現的業主，未待議息結果公布前已沽樓。美聯物業首席高級營業經理鄭顯光透露，屯門市

廣場7座中層D室2房戶，實用面積438方呎，開價560萬元，近期多番因應市況減價，於美聯儲議息結果公布前夕，終獲區內上車客以485萬元承接，實用呎價11073元。據了解，原業主於2018年以530萬元購入上址，賬面虧蝕45萬元，單位5年跌價8.5%。

中原地產分行經理鍾光英表示，二手交投淡靜，個別業主擴大議幅求售，西環翰林峰5座中層D室，實用面積230方呎，採開放式間隔，獲外區租客以540萬元買入，實用呎價23478元。據了解，原業主於2018年以約690萬元入市，賬面蝕約150萬元，單位5年貶值約22%。據資料，屋苑對上同類成交追溯至2021年，為5座中層D室以650萬元易手，即2年間同類單位造價回落約17%。

代理：一手低開 二手承壓

沙田區有收租客劈價止賺。利嘉閣地產高級分區董事馮澤源表示，好運中心竹林閣極高層H室，實用面積427方呎，原則3房，享河景，惟屬升降機不達樓層，住戶要行樓梯出入，為提高吸引力，投資者開價500萬元放盤，美聯儲公布議息結果前夕，減至480萬元沽出，較銀行網上估值635萬元低155萬元或24%。

馮澤源補充說，新盤輪流低開，加上息口未見頂，二手交投淡靜，正常單位也劈價求售，此類需要爬樓梯的樓層更難出售，唯有以超低價求售。

下季息口不明朗 發展商料樓價波動

【大公報訊】美聯儲局一如市場所料，按兵不動，維持利率不變，但表示息口會於年底前再多一次。地產界意見不一，有認為息口未明朗，樓價續波動；個別認為加息已非首次，市場已消化相關訊息。

長實（01113）營業部首席經理郭子威表示，息口仍處不明朗狀況，加上近期國際油價持續走高，紐約原油已經重上每桶90美元，為年內新高，短期或會對美國通脹構成壓力。高息環境會持續一段長時間，減低樓房的投資意欲，令一、二手成交量進一步萎縮。

雖然本港經濟處於復甦階段，但要回復到疫情前水平仍需要一段漫長時間。踏入第

三季，樓價已經顯著回落到年初的水平。預料第四季息口因素仍不明朗，觀望氣氛濃厚，樓價將較為波動，預料波幅約10%。

美息暫不變 穩定買家入市情緒

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，美聯儲維持息率不變，符合市場預期，對樓市影響正面，有助買家加快入市決定。

對於美息口不變，恒基地產物業代理營業（一）部總經理林達民表示，經歷多次加息後，市場早已消化有關訊息，樓市正由需求主導，現時發展平穩，若未來推售住宅項目能貼合市場需求，銷情亦可跑贏大市。

新盤交投無驚喜 單日約10宗

【大公報訊】美息維持不變，屬市場預期之內，對整體積弱樓市「沖喜」效果不大，昨日主要活躍新盤維持交投約10宗，本月至今一手成交暫錄逾160宗。

凱柏峰Ⅲ本月售25伙套2億

信置（00083）夥嘉華國際（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城



▶凱柏峰Ⅲ昨連沽兩伙。

凱柏峰Ⅲ，昨日連售2伙，其中3B座16A單位，實用面積462方呎，成交價786.4萬元，呎價17021元。另一伙為3B座21D單位，實用面積572方呎，成交價980.5萬元，呎價17141元。

凱柏峰Ⅲ於本月暫已售出25伙，套現近2億元；項目累售106伙，套現逾8.5億元，平均每伙售價近800萬元。

另邊廂，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，緊貼港鐵火炭站的星凱，堤岸，9月份接連錄得成交，昨日再連沽2伙，套現2830.2萬元，其中2座10樓C室，為3房套連工作間，實用面積850方呎，享開揚城門河景，成交價1633.5萬元，呎價19218元。另一伙為2座40樓D室，實用面積582方呎，2房梗廚連工作間設計，以1196.7萬元售出，呎價20562元。楊聰永續指，項目自上周三起9日內連沽9伙，合共套現逾1.1億元。樓盤開售至今累售883伙，套現逾

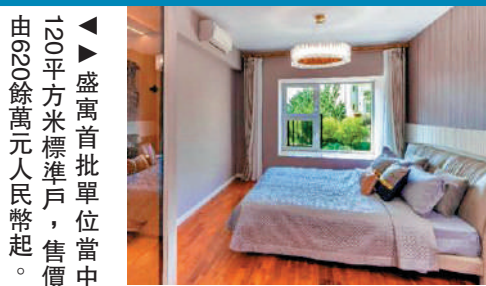
91億元，平均呎價20373元。

恒地（00012）旗下恒基物業代理營業（一）部總經理林達民指出，系內粉嶺北ONE INNOVALE共3期共1576伙，至今累售1474伙，佔全盤供應逾九成，套現約72.5億元，平均成交呎價約14873元。項目交樓程序近尾聲，僅餘約100個單位待售，當中約30伙屬於特色戶。

明雋推先住後付款計劃

佳明（01271）旗下已屆現樓的土瓜灣明雋，新增720天先住後付款計劃，樓價照減7%。首期5%簽署臨時買賣合約支付，另5%樓價分期於300天內繳付，餘款90%於簽署臨時買賣合約後720天付清。買家可提前入住，條件須額外繳付6%樓價作為佔用費，同時須負責支付相關管理費、地租及差餉。項目更新價單後由美聯作獨家銷售代理。

盛寓為北京中央別墅區洋房項目



▲▲盛寓首批單位當中120平方米標準戶，售價由620餘萬元人民幣起。

藉政策利好 長實推北京洋房

【大公報訊】長實（01113）旗下北京中央別墅區洋房項目盛寓，首批單位銷售反應熱烈，遂安排周六加推應市。

盛寓首批單位當中120平方米標準戶，售價由620餘萬元（人民幣，下同）起，均價由每平方米5萬餘元起。由於銷售部署比預期中理想，發展商將於周六（23日）接受VIP認購。

長實營業部首席經理郭子威表示，隨着「認房不認貸」的政策推出，相信將進一步吸引年輕買家置業，故此特別提供「置業北京先鋒計劃」，通過不同節點，為年輕的買家推出不同的折扣優惠，並且還有折上

折贈送裝修大禮包。

郭子威續稱，盛寓推出的「置業北京先鋒計劃」與其他開發商借勢漲價形成強烈對比。除了首批貨源不漲價外，更提供多元購房優惠及折扣優惠，令買家入市更有信心。而使用「置業北京先鋒計劃」，將提供6個月時間予買家籌集首付期，降低購房者短期的資金壓力。買家可在指定的傢具及設計公司內挑選心儀傢具，而120平方米的標準戶，買家可獲30萬元裝修傢具；220及240平方米特色戶，買家可獲60萬元裝修傢具。同時亦設有多種折扣優惠，買家可獲售價99折。

四客爭銅鑼灣地舖 新租金彈40%

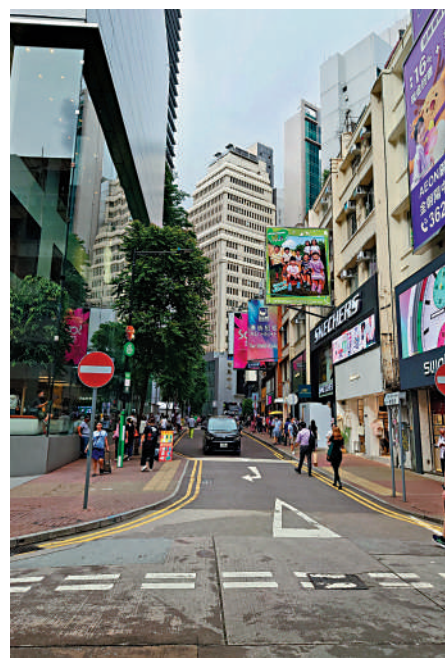
【大公報訊】隨着本港全面通關，本地零售商租賃需求回升，造就一線購物街「洗牌」，其中銅鑼灣啟超道成為較受租戶歡迎的地段，租金亦較疫情期間的低位反彈達到約四成。其中啟超道4號地舖，同時獲4家零售商洽租，最終獲首次落戶島區的本地化妝藥品店進駐，月租約50餘萬元，較疫情期間回升約四成，惟較高峰期月租仍低逾75%。

啟超道租金較高峰期低75%

仲量聯行透露，啟超道4號地舖獲本地化妝及保健品店租用，將於10月開設在港的第4間分店，該舖位建築面積約1500方呎，每月租金約50餘萬元，較疫情期間租予時裝店的約40萬元租金，回升近四成，但仍較2017年前高峰期、由周大福以約230萬元承租低逾75%。消息指，新租客為SAKURA藥妝店。

仲量聯行商舖部董事鄭雄偉表示，該品牌今年已先後在尖沙咀廣東道、海防道及加拿芬道承租舖位，是次首次落

戶港島區便挑選啟超道，主要原因是看中其鄰近利園區一帶的購物地段，周邊亦為兩大商場及百貨公司，對人流及商業活動有一定保證。除該品牌外，該舖位同時吸引3家零售商洽租，為過去3年疫情未見，羅素街現時亦暫未見類似情況。



鄭雄偉補充說，現時以本地中型租戶在商舖租賃市場最活躍，傾向租用人流暢旺的中型面積舖位，因此，面積介乎1000至2000方呎的地舖最受歡迎，銅鑼灣啟超道及尖沙咀海防道一帶較多此類舖位供應，帶動租金顯著回升。續租個案均見租金上調，帶動啟超道與羅素街的租金差距顯著收窄近40個百分點。疫情前羅素街較啟超道街舖高出110%至120%，現時僅貴70%至80%。

核心購物區中型舖受捧

至於海防道的商舖租務活動，於今年第二季大幅上升，租金較疫情前僅低50%，而廣東道租金則仍較疫情前低80%。他表示，短期而言，由於零售市場仍未完全復甦，商舖市場仍會以人流密集的核心購物區地段的中型舖位最受零售商歡迎。

◀本地化妝及保健品店今年連開4店，新近進駐銅鑼灣啟超道。