

樓價指數連跌4個月 大單位6年低

加息期打擊買家信心 業界料全年倒插5%

本港經濟復甦緩慢，銀行「息魔」兇猛，令樓市於年初稍作「沖喜」後便無以為繼。差餉物業估價署公布的最新私人住宅售價指數愈跌愈急，8月份報339.2點，連續4個月向下，累瀉4.23%。其中小型單位及大型單位更蒸發今年升幅，小型單位今年首8個月跌0.05%，大型單位則挫約1.96%，創6年新低。業界預期，如沒有利好樓市消息出台，全年樓價倒跌5%。

大公報記者 林志光

私人住宅售價指數自今年初由谷底反彈4個月，累升5.83%後，5月份起回落，且跌勢似漸加劇，最新8月份報339.2點，按月跌1.4%，是9個月最大跌幅，並連挫4個月，令今年首8個月的樓價升幅收窄至只有1.34%。

小型單位指數六年半最差

實用面積431方呎以下的A類小型單位，其指數8月報368.7點，按月再跌1.29%，並蒸發今年升幅，首8個月倒跌0.05%之餘，更是2017年4月後的近6年半新低。

另實用面積1076方呎以上的D類加E類大型單位指數，8月份報296.5點，是逾6年首次失守300點關口，今年首8個月倒跌近2%。其中實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，8月份指數報290.2點，年內累跌3.33%，創2016年10月後的近7年新低；實用面積

約1076至1722方呎的D類單位，8月份指數報296.7點，是2017年10月份後再跌穿300點水平，並且是6年新低，今年累積下跌1.66%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，縱觀8至9月私人住宅市場，有見發展商陸續減價促銷新盤，將有機會帶動住宅樓價向下調整；加上美國11月或會再度加息，影響買家入市信心。至於樓價會否進一步下挫，視乎下月公布的施政報告否推出有利樓市措施。她估計，今年餘下時間樓價持續下滑，全年升幅歸零，甚至倒跌約3%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指出，由於目前市場欠缺任何利好消息，今年餘下4個月的住宅樓價面對很大阻力。美國加息周期仍未完結，即使特區政府早前放寬按揭成數，然而本港按息仍有機會上揚，高

息環境令上車客及換樓人士難以通過按揭壓力測試。若稍後仍未有利好消息出台，預計全年樓價倒跌5%。

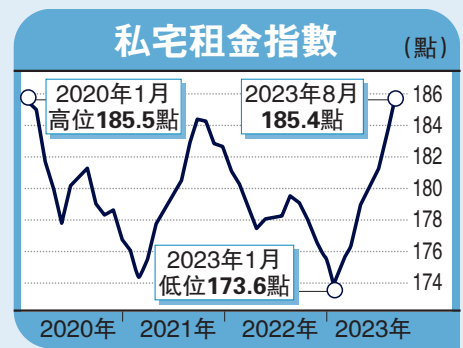
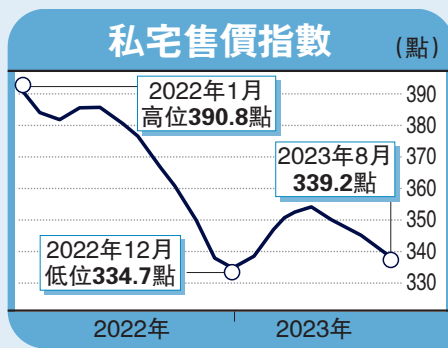
華懋盼穩定樓市措施出台

華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興在出席公開活動後稱，因今年利息升幅較預期高，而且持續時間較長，令市場轉而抱觀望態度。他期望行政長官在下月的施政報告中，能有措施出台穩定樓市及加快經濟復甦。

長實(01113)營業部首席經理郭子威卻認為，隨着美國的利率接近見頂，本港經濟進入復甦階段，今年經濟增長率料將超過5%。加上特區政府推動夜經濟及國慶十、一黃金周等，均利好本港消費市場；同時近期放寬樓花按揭等多方面因素，都對樓價起正面支持作用，預料下季樓價走勢趨平穩。



▲本港息口向上，買家入市信心受影響，差估署私人住宅售價指數愈跌愈急。



租金指數七連升 創3年半新高

銀行持續加息，樓市跌勢加劇，令不少打算入市的買家轉為租樓。本港私人住宅租金指數與售價指數走勢背馳，今年已連升7個月，8月份報185.4點，創逾3年半新高之餘，今年首8個月累升5.64%，為6年來同期最大升幅。

2012年7月後的最大按月升幅。而7個月累積漲幅達6.8%。

今年租金指數以大眾化的中小型單位表現較為理想，其中實用面積431至1076方呎的B類及C類單位表現突出。B類單位租金指數8月份報184.2點，按月上升1.6%，今年首8個月累漲6.41%；C類單位租金指數最新報158.1點，按月上升1.54%，首8個月漲5.75%。另A類小型單位的租金指數報205點，為2020年至今的高位，今年首8個月升5.34%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受惠於專才計劃，市場對租盤需求殷切，而樓價下跌，部分準買家看淡後市，轉買為租，亦帶旺租務市場，令近月租賃成交增加，租金持續向上，樓價卻下跌，促使租金回報率隨之上揚，相信若銀行加息周期完結，會吸引投資者重投物業市場。

另外，萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒相信，下季住宅租金走勢保持平穩向上，全年升幅約8%。

今年私人住宅售價及租金指數表現

售價指數						
單位類別	A	B	C	D	E	整體
8月指數 (點)	368.7	329.8	311.2	296.7	290.2	339.2
按月變幅 (%)	▼1.29	▼1.46	▼1.36	▼1.36	▼2.12	▼1.40
首8月變幅 (%)	▼0.05	▲2.42	▲2.07	▼1.66	▼3.33	▲1.34
租金指數						
8月指數 (點)	205.0	184.2	158.1	151.5	140.2	185.4
按月變幅 (%)	▲1.54	▲1.60	▲1.54	▲0.07	▲1.01	▲1.42
首8月變幅 (%)	▲5.34	▲6.41	▲5.75	▲5.50	▲4.94	▲5.64

註：A：實用面積小於431方呎；B：實用面積約431至753方呎；C：實用面積約753至1076方呎；D：實用面積約1076至1722方呎；E：實用面積超過1722方呎

傲璇銀主盤售4.2億 遠航創辦人買入

【大公報訊】內地祥祺集團陳紅天相關人士持有的多個本港物業，早前淪為銀主盤被接管，其中東半山司徒拔道傲璇OPUS HONG KONG的5樓單位連兩個車位，終以4.18億元售出，買家與遠航集團創辦人桂四海英文名字相同，料為同一人。

4.25%、即約1776.5萬元印花稅，意味以首置方式入市。

上述單位為陳紅天於2015年以3.87億元向太古地產(01972)購入自住，惟物業年初被銀行接管，按最新易手價計，單位8年升值3100萬元，升幅約8%。

原為陳紅天持有 年初被接管

祥祺集團陳紅天相關人士名下多個物業，較早前被接管推出放售，其中傲璇5樓單位，實用面積5154方呎，五房四套間隔，早前連兩個車位以4.18億元賣出，實用呎價81102元。據資料顯示，買家以Kwai Sze Hoi名義購入，與遠航集團創辦人桂四海名字相同，料為同一人。買家今次入市只需付樓價

翻查資料，桂四海家族成員近年積極買入港島豪宅，包括2021年中以逾3.8億元購入半山波老道21號新盤21 BORRETT ROAD兩個單位，面積分別2945及2154方呎，分別作價約2.297億及1.55億元，連同今次購入傲璇5樓單位，家族短短兩年間合共擲逾8億元買入本港豪宅。另外，桂四海本人曾於1997年斥約1.22億元，透過公司名義購入半山山寶雲道15號獨立屋。

恒地紅磡項目擬改圖則 增建大戶型

【大公報訊】為迎接中秋及國慶佳節，陸續有新盤提供置業優惠。恒基地產(00012)紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH、長實(01113)夥新地(00016)的屯門飛揚，分別獲中原送禮賀佳節。

此外，中原地產高級資深營業董事陳忠浩表示，飛揚已居現樓，適逢中秋佳節及國慶臨近，該行提供置業優惠，即日起至10月31日，首5名經該行入市買家，可獲贈旅遊禮券置業賀禮，每個價值1.2萬元。

示，旗下薄扶林VICTORIA COAST現樓已於上周以預約形式開放，暫錄逾300組客參觀，項目先後推出13伙，分別於本周五及周六招標。至於夥拍市建局合作的長沙灣東京街項目，或部署年尾登場，涉約190伙。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民說，BAKER CIRCLE共3期累積售出429伙，套現26.1億元，平均呎價21678元。隨着按揭保險放寬，市場需求或出現變化，項目餘下期數有意修改圖則，研究增加大單位比例，減少面積細單位供應。

華懋薄扶林盤13伙本周招標

另一方面，華懋銷售總監封海倫表

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸昨日再售1伙，單位為5座45樓H室，實用面積527方呎，兩房樓廚設計，售價1191.5萬元，呎價22609元。樓盤累售884伙，套現逾91億元。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，旗下馬頭角文曜自開賣後，累計預留及售出25伙。截至昨下午5時，共售出21伙，佔可售單位約47%，成交價介乎約598.8萬至1930.92萬元，呎價約15730至21360元，套現約2.2億元；其中用家佔60%，投資者佔40%。

為配合中秋節及國慶將至，BAKER CIRCLE·GREENWICH夥中原送出「共聚中秋置業大禮」，即日起至10月31日，首3名經該行購入開放式或一房單位買家，可獲8800元健身課程禮券，總值約2.64萬元。

華懋薄扶林盤13伙本周招標

另一方面，華懋銷售總監封海倫表



▲恒基物業代理林達民(右二)表示，BAKER CIRCLE·GREENWICH獲中原提供中秋置業優惠。

葵涌凍倉動工 投資高達百億

【大公報訊】華懋物流資產管理公司ESR集團(01821)合作發展的葵涌凍倉儲存及物流中心，昨日進行動工儀式，為過去20年本地首個最大的高標準凍倉興建項目，預計2027年落成，總投資額100億元，ESR集團持有七成股權。

的首次重大投資，集團採用預製建築構件及「機電裝備合成法」(MiMEP)技術，積極減少碳排放，堅持保護環境的信念。對於樓市，蔡宏興指出今年樓市有挑戰，利息比預期高企，料樓價短時間內不會有大起落，預計2024年復甦步伐將加快。

葵涌凍倉儲存及物流中心總面積逾148萬方呎，為一座7層高連兩層地庫停車場的物流中心。作為凍倉的資產管理人，ESR已經和本港其中一個最大第三方物流企業簽署意向書，同時亦與其他潛在租戶積極洽談。



▲沈晉初(右二)與蔡宏興(左一)向運輸及物流局局長林世雄(左二)，介紹葵涌凍倉儲存及物流中心建成後的外觀及設備。

ESR佔七成權益 華懋持三成

ESR集團聯合創始人兼聯席首席執行官沈晉初表示，項目總投資額約100億元，並持有當中70%股權，為項目最大股東，其餘30%由華懋持有。

華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，這是華懋在物流和新經濟領域

第一城頂層賣407萬 平過標準戶

【大公報訊】樓價跌勢加快，上車天堂沙田第一城有兩房連天台單位只賣406.8萬元，比標準兩房戶還要便宜，重返2015年樓價水平；老牌屋苑荔枝角美孚新邨有兩房戶傳蝕近200萬元賣出，3年跌價近24%。

美孚新邨驚傳大蝕讓，消息指，百老匯街115號高層A室兩房戶，實用面積552方呎，市傳以610萬元賣出，原業主2020年5月以800萬元購入，賬面蝕190萬元，貶值近24%。

守700萬元大關。大角咀灣灣豪庭1座低層C室，實用面積601方呎，消息指以918萬元易手，單位3年多跌價157萬元。

愛海頌兩房失守700萬關

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗溱柏10座低層L室，實用面積819方呎，三房套間隔，以722萬元沽出，實用呎價8816元，造價及呎價均為同類單位2年新低。原業主2015年以711.7萬元入市，8年賬面只賺10.3萬元，計及使費料微蝕23萬元。

入伙兩年的深水埗愛海頌，樓價跌穿「7球」創新低。中原地產分行經理劉煥恆稱，愛海頌3座低層C室兩房戶，實用面積475方呎，以680萬元易手，實用呎價14316元，原業主2019年11月以777.8萬元一手購入，現賬面損手97.8萬元，不足4年跌價12.6%。翻查成交紀錄，今次為該屋苑首次失

消息指，奧運站柏景灣6座中低層H室兩房單位，實用面積446方呎，售818萬元，較同座極低層H室今年4月造價低74萬元或8.3%，重返5年前。