

# CCL意外終止8周連挫 長線跌浪走勢未改

## 指標屋苑連環失守 駿景園呎價穿萬元

二手樓價繼續沉淪。火炭地標性老牌豪宅駿景園呎價失守1萬元關，低見9700元；屯門恆大·瑯瓏灣第2期又錄蝕讓，一個鬆綁貨剛沽390萬元，3年賬蝕近39萬元。蝕讓低價遍地開花，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），反高潮按周微升0.15%，報157.02點，惟預計仍繼續下滑。

大公報記者 梁穎賢

美聯物業高級分區營業經理朱惠文表示，駿景園2期9座中層A室，實用面積1039方呎，三房套間隔，買家憧憬施政報告有利好樓市政策出台，故搶購入市，議價後以1012萬元接貨，實用呎價約9740元。資料顯示，原業主2011年以約810萬元購入，持貨12年，賬面獲利202萬元，期內升值近兩成半。

### 瑯瓏灣辣稅鬆綁 三年蝕39萬

屯門恆大·瑯瓏灣流血不止，市場消息指出，該盤2期5座高層M室，實用面積222方呎，以390萬元易手，實用呎價17568元，原業主2020年以428.7萬元購入，持貨3年鬆綁即放售，賬面虧損近39萬元。

美聯物業助理區域經理劉志偉表示，大角咀奧城·西岸高層B室，實用面積608方呎，三房一套連儲物房間隔，可望維港海景，原叫價1280萬元，議價180萬元，最終以1100萬元成交，減幅14%，實用呎價約18092元，買家為租客轉買。據了解，原業主2013年2月以約1197.9萬元購入，賬面蝕97.9萬元，蝕幅約8.2%。

美聯物業助理區域經理黃國輝表示，大埔白石角海日灣II第12座低層A室，實用面積1039方呎，三房套間隔，原先放售1388萬元，由投資者搶先於施政報告公布前議價洽購，卒以1210萬元連租約承接，實用呎價約11646元。資料顯示，原業主2019年購入價約1387.4萬元，賬面蝕約177.4萬元，蝕幅約12.8%。

蝕讓低價此起彼落，CCL卻反高潮上升。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報157.02點，按周微升0.15%。本周指數是反映9月21日美國及本港主要銀行宣布維持利率不變，以及9月22日特區政府放寬樓花按揭當周的市況。CCL連跌8周後單周回穩，但指數仍為41周次低，重返2022年12月底時水平。比今年4月168.4點高位，近26周累跌6.76%，2023年整體樓價僅升0.16%，升幅近乎完全被蒸發。

CCL雖然單周回穩，惟短期二手成交持續低迷，整體樓價下跌趨勢未變。現時CCL距離2022年12月156.37點低位，只相差0.65點或0.42%。市場繼續憧憬減辣，近期睇樓量上升，有買家加快入市進度，至於本月25日施政報告，對香港樓價的影響將會在11月中旬公布的CCL才開始陸續反映。

### 大型單位指數未止跌 創六載低

CCL其他指數表現方面，大型屋苑指數報156.85點，按周上揚0.33%；中小型單位指數報155.57點，按周上升0.34%；大型單位指數報164.19點，按周跌0.68%，連跌5周共2.45%，指數創近6年新低，重返2017年12月底時水平。

四區樓價指數一跌三升。其中港島指數報157.67點，按周跌1.17%，連跌4周共3.56%，指數重返今年1月初時水平。九龍、新界東及新界西樓價單周回穩，但指數仍分別重返去年底至今年初時水平。

### 昨日主要二手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
火炭駿景園2期9座中層A室	1039	1012	9740	呎價跌穿1萬元
屯門恆大·瑯瓏灣2期5座高層M室	222	390	17568	鬆綁貨賬面蝕近39萬元
大角咀奧城·西岸高層B室	608	1100	18092	賬面蝕近一球
大埔白石角海日灣II第12座低層A室	1039	1210	11646	賬面蝕近13%



▲駿景園三房套單位以1012萬元成交，樓價12年升值近兩成半。

## 荃中六屍凶宅租8800元 低市價20%

【大公報訊】本港超級凶宅之一的荃灣中心「六屍命案」單位又再租出。據市場消息，單位新近以8800元租出，比市價低20%，惟比7年前舊租金上升，新租客為南亞裔人士。

荃灣中心太原樓（17座）低層G室，實用面積374方呎，兩房間隔，最初叫租9700元，之後減9%以8800元租出，呎租23.5元，較同類單位市價月租約1.1萬至1.2萬元，低約20%至27%。資料顯示，單位於2017年一度以月租7000元租出，意味新租金較6年前升近26%。

### 南亞裔家庭承租

據悉，新租客是南亞裔家庭，目標是月租1萬元的兩房單位，睇樓後感覺良好並無不妥，加上單位有裝修兼合理，租金吸引，於是拍板承租。

該單位曾多次轉手，2009年造價低見35萬元，2011年本港「凶宅大王」之一的陳應佳，以低市價四成的118.5萬元接貨，持貨4年後以155萬元賣出，其後於2017年由斯里蘭卡裔人士以207.5萬元買入作出租用途，多年來單位曾租予基督徒、消防員、南亞裔人士等等。



▲荃灣中心六屍命案單位實用面積374方呎，兩房間隔。資料圖片

## 星凱·堤岸月沽21伙 套現2.4億

【大公報訊】現樓新盤搶手。中洲置業旗下火炭星凱·堤岸單日連沽4伙，一個月內連沽21伙，吸金逾2.4億元。

中洲置業營銷策劃總監楊聰指出，星凱·堤岸昨日售出的4伙，成交價由660.4萬至1173.8萬元，呎價17140至20665元，共套現4044.9萬元。其中1座6樓B室，實用面積337方呎，成交價660.4萬元，呎價19596元。項目自上月13日重推

後迅沽21伙，合共套現逾2.4億元。佳明集團（01271）土瓜灣明鳴21樓C室，實用面積260方呎，一房間隔，成交價654萬元，呎價25169元創項目分層戶新高。路勁地產及深圳控股（00604）合資的屯門凱和山，第5座8樓F室以534.9萬元售出，實用面積495方呎，呎價10806元，業主選擇120天付款計劃，享有合共18%折扣優惠。

## 遠展油柑頭地新方案 增建至613伙

【大公報訊】遠東發展（00035）年初申請將荃灣油柑頭綠地地轉為住宅用途，因期間有增購土地的關係，現修訂申請的地盤面積，並將可建單位數目增加95個，至613伙。

該幅土地位於今年初由嘉里建設（00683）投得的寶豐路住宅地附近，毗鄰油柑頭水庫及濾水廠。遠展今年初申請作住宅用途時的地盤面積，連政府地在內，約6.5萬方呎，當時申請擬建3幢26至27層高住宅大廈，可建住宅樓面約26.02萬方呎，住宅地積比率為4倍，提供518伙，平均單位面積約502方呎，居住人口約1550人；又建議建安老院舍、長者日間護理中心及體弱長者家居照顧服務中心的社福設施，涉及樓面約3.25萬方呎。

### 元朗創新園3地申寬地積比

今次修訂的地盤面積擴大至約6.91萬方呎，內含約與前相若的5200多方呎政府地，發展密度不變，住宅地積比仍是4倍，擬建住宅樓面則增至約27.64萬方呎，仍是建3幢26至27層高住宅，在略縮小平均單位面積後，單位數目增至613伙，平均單位面積約450方呎，居住人口略增至約1750人。另仍會提供安老院舍、長者日間護理中心及體弱長者家居照顧服務中心社福設施，所涉樓面不變。

此外，特區政府早前已為首批5幅元朗區的多

層現代產業大樓用地，收到逾10家有興趣參與發展的公司遞意向書，並計劃盡快招標。現土木工程拓展署申請放寬元朗創新園的總樓面及建築物高度限制，以便園內的3幅土地能發展此類多層大樓。

該3幅土地位於創新園內的豬黃嶺北端，總面積約34.77萬方呎。為配合有關發展，該署申請放寬園區的平均地積比率由約2倍，增至2.14倍，高度限制由8層增至10層，另有1層地庫。該3幅土地的地積比更增至5倍，可建樓面約173.84萬方呎，主要作車輛維修及保養及／或物流等工業用途，預計於2029年12月落成。



大公報製圖

## 信置財團啟德地 次標低成交價25%

【大公報訊】信和置業（00083）夥中國海外（00688）、鷹君（00041）及華人置業（00127）所組財團於上月中以53.5億元投得的啟德2A區商住用地，地政總署公布其餘5家落選入標者出價，次標出價較中標價低25%，反映不少發展商因應樓市淡風出價審慎。

啟德2A區商住地總可建樓面約99.23萬方呎，地政總署共接獲6份標書，入標者除信置牽頭財團外，還有長實（01113）、新地（00016）、恒基

地產（00012）、會德豐地產和南豐集團，最後由信置財團以53.5億元中標，每呎樓面地價只約5392元，為啟德區逾9年半的新低價。

至於其餘5標出價，最高為40.1億元，其次是30.56億元，最低價更只有12億元。以投標價次高的40.1億元計，每呎樓面地價只約4042元。啟德區自特區政府於2014年起推售土地以來，最低成交地皮每呎樓面地價也要5330元。可見本港發展商對樓市的前景不樂觀。

## 關於受理社會各界對 國家開發銀行資產安全監督舉報的 公告

國家開發銀行（以下簡稱「開發銀行」）是由國家出資設立、直屬國務院領導、支持中國經濟重點領域和薄弱環節發展、具有獨立法人地位的國有開發性金融機構。開發銀行以「增強國力，改善民生」為使命，緊緊圍繞服務國家經濟重大中長期發展戰略，發揮中長期投融資和綜合金融服務優勢，籌集、引導和配置社會資金，致力於建設成為世界一流現代開發性金融機構，為經濟社會發展提供有力支持。

自2006年9月開發銀行公開受理來自社會各界的資產安全監督舉報以來，取得了較好效果。為進一步確保國有資產質量穩定和維護資產安全，有效防控金融風險，熱忱歡迎社會各界對開發銀行資產安全進行監督，對危害或可能危害開發銀行利益等行為進行舉報。

現就有關事項公告如下：

### 一、監督範圍

與開發銀行資產相關的法人及組織。包括開發銀行（含控股子公司）各類資產項目及客戶，為開發銀行資產提供各類擔保的客戶，以及開發銀行的管理資產所涉及的其他客戶等。

### 二、監督內容

（一）利用虛假的信息或材料騙取開發銀行資金的行為。包括但不限於利用不真實或虛假的客戶信息、財務報表、項目情況等申報材料，騙取開發銀行資金等行為。

（二）開發銀行客戶違反合同約定的行為。包括但不限於借款人或放款人違反合同約定，擅自將項目資金挪作他用、侵佔、私分和轉移，或造成開發銀行重大損失，或存在其他違法違規使用等行為。

（三）惡意拖欠或懸空開發銀行債務的行為。包括但不限於企業借資產重組、改制等重大經營事件，轉移和抽逃資金，逃避和懸空債務，以及其他惡意逃廢債務等行為。

（四）提供虛假擔保或惡意轉移抵質押物的行為。包括但不限於擔保企業利用不真實或虛假的財務報表、產權文件，通過辦理虛假登記等方式，為開發銀行支持貸款項目提供虛假擔保，以及惡意轉移抵質押物等行為。

（五）其他危害開發銀行資產安全的行為。

### 三、舉報方式

社會各界人士如發現上述情況，可採用書信、來訪、電話、電子郵件等形式，隨時向開發銀行反映或舉報。舉報人應提供具體的事實、依據或可查線索，並對舉報內容的真實性、客觀性負責，不得主觀臆測、捏造事實、製造假證、誣告陷害他人，否則須承擔法律責任。提倡實名舉報（提供個人或單位真實身份信息及有效聯繫方式的，視作實名舉報），開發銀行依法保護舉報人的合法權益，對舉報人的相關信息嚴格保密。舉報人請勿重複舉報。

### 四、受理聯系方式

#### 1. 總行

舉報受理或來信地址：北京市西城區復興門內大街18號 國家開發銀行 審計舉報辦公室（郵編：100032）

電話：010-68333171

E-Mail: jubao@cdb.cn

#### 2. 分行

舉報受理或來信地址：香港中環港景街一號 國際金融中心一期33樓 國家開發銀行香港分行 審計部（郵編：00852）

電話：852-88309333

E-Mail: kehutousu@cdb.com.hk

五、此公告由開發銀行負責解釋，相關內容已在開發銀行官網予以公布

特此公告。

國家開發銀行香港分行  
2023年10月14日