

二手樓價跌1.46% 創14周最大跌幅

分析：新盤低價搶客 二手恐繼續探底

CCL走勢



CCL八大指數變化

指數	最新報	按周變幅 (%)	今年變幅 (%)
CCL	151.70	-1.46	-3.23
大型屋苑	152.04	-1.43	-2.73
中小型單位	150.71	-1.50	-2.60
大型單位	156.65	-1.24	-6.01
港島	151.82	-2.53	-2.62
九龍	146.82	-0.79	-2.63
新界東	168.48	-0.68	-0.90
新界西	139.04	-1.76	-4.39

◀CCL最新報151.7點，創逾6年半新低，重返2017年3月水平。

特區政府為樓市「減辣」釋放購買力，惟按揭息率持續高企，樓價跌勢未扭轉。反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報151.7點，按周跌1.46%，跌幅為14周以來最大，今年累跌3.23%，創逾6年半新低，重返2017年3月水平。業界指，最近天水圍大型新盤以低價搶客，料短期內二手繼續受壓。

大公报記者 林惠芳

本周指數主要反映10月30日至11月5日時市況，即施政報告公布之後的第一周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL按周跌1.46%，跌幅為14周以來最大。今周指數是反映減辣後首周市況，由於特區政府沒有完全撤辣，加上利率持續高企，買家入市仍然謹慎，二手成交以低價筍盤為主，令整體樓價向下調整，今年CCL累計下跌3.23%，較2021年歷史高位回落20.7%。

她續說，天水圍YOHO WEST首批280伙價單於本周一公布，該盤低價搶攻對二手的影響，將於12月中旬的CCL開始反映。她認為，新盤低開，短期二手樓價將持續受壓，CCL第四季目標148點，現時只差2.44%。

四區齊跌 港島插2.5%

本周八大指數齊跌，由於按揭高企，加上環球經濟前景未明朗，因此豪宅大單位承接乏力，大型單位指數最新報156.65點，按周下跌1.24%，連跌11周共挫6.93%，創近6年半新低。今年計，大型單位指數累計回落6.01%，為八大指數中跌幅最多。至於中小型單位指數報150.71點，今年倒跌2.6%。

分區方面，今年計以新界西跌幅最大，該指數最新報139.04點，單周跌1.76%，今年累計挫4.39%，創逾6年半新低，可見高息環境下，上車客入市態度保守，上車屋苑身價受壓。指數內個別成分屋苑呎價跌幅明顯，例如天水圍嘉湖山莊，最新調整呎價僅7880元（反映整個屋苑呎價走勢），按月急回11.9%。

港島指數按周挫2.53%，錄151.82點，跌幅為逾5個月以來最大，今年倒跌2.62%，創近7年新低。至於九龍及新界東二手指數，分別按周回落0.79%及0.68%。

十大屋苑周末睇樓減少9%

天水圍焦點新盤低開搶客，二手睇樓量即時回落。中原地產統計的十大屋苑本周末預約睇樓量錄約351組，按周急跌9.1%，創7周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，天水圍新盤以低價搶攻，定價較二手有大折讓，掀起搶購潮，二手成交即時回落。施政報告後樓市雖有好轉，惟減辣力度不夠，發展商要低價招徠，二手市場難以競爭，業主要大幅減價才成功沽貨，相信短期內二手交投繼續受壓。

納米樓連環蝕讓 晉海兩年跌價33%

跌勢不止

細單位造價向下，甚至陸續失守關鍵價位。將軍澳日出康城晉海有一房單位僅以495萬元易手，為該屋苑二手樓價首次跌穿500萬元大關。

香港置業首席分區董事劉浩勤透露，上述成交是晉海5A座中低層F室，實用面積343方呎，採一房間隔，原業主今年3月以650萬元放盤，連減四口價，合共下調155萬元，單位終以495萬元易手，為晉海I及II期二手造價首次失守500萬元大關，創項目二手新低價。

據資料，原業主2017年11月以509.5萬元一手買入上址，賬面蝕14.5萬元。值得留意，同座極低層F室單位，於2021年11月以740萬元易手，相隔兩年，今次中層較低層賣平245萬元，樓價差距達33%。

泓碧一房4年損手37萬

新界東納米樓亦錄損手，世紀21高級分行經理蔡蓓表示，馬鞍山蒼朗2座高層B02室，實用面積225方呎，售305萬元，實呎13556元；原業主2016年9月以319萬元入市，單位7年

跌價14萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山泓碧5座低層E室一房戶，實用面積309方呎，以483萬元易手，實用呎價15631元。據了解，原業主於2019年以520萬元購入單位，持貨4年，賬面蝕約37萬元，單位期內貶值約7.1%。

此外，觀塘凱匯1座高層B室，實用面積852方呎，消息指以1620萬元易手，實呎19014元，原業主2018年底以1841萬元一手購入，現賬蝕221萬元離場，單位期內跌價12%。

減辣效應 搵樓平台盤源月增1800個

業主放盤

減辣滿月，House730網上搵樓平台於過去一個月錄得逾1800個新增放盤，放盤總數增至4.39萬個。當中，價值800萬元以下放盤，於過去一個月內急增1315個，尤以400萬元以下放盤增加一成最為顯著，相信與額外印花稅（SSD）適用年期由3年縮減至2年，促使部分單位提早「解禁」，加強業主放盤意欲，令盤源顯著增多。

根據House730網上搵樓平台數

據顯示，過去一個月各類住宅銀碼盤源全線上升。當中，叫價400萬元或以下細價盤升幅最顯著，該類物業放盤量由特區政府公布施政報告當日前錄得4290個，增加至最新4726個，一個月急升10.16%。銀碼介乎800萬元至1000萬元放盤，則由一個月前錄得5531個，增加至5889個放盤，升幅達6.47%。至於，600萬元至800萬元放盤，由一個月前錄得8350個增加至目前8802個，按月上升452個，以數量計算，屬增加盤源數量最多類

別，按升幅5.41%。

隨著樓市走勢漸趨穩定，House730網上搵樓平台住宅售盤量由一個月前42136個增加至43951個，在施政報告公布一個月內驟增1815個，增加4.31%。整體盤源出現持續上升情況，當中，11月3日至11月10日一周升勢較明顯，盤源於11月3日錄42454個後，一周後上升至43498個，一周盤源增加1044個，反映市場逐步消化減辣措施，市民放盤意欲穩步上升。

馬頭角城軒下周開價 首批約30伙

【大公報訊】神隱新盤市場近10年的老牌家族裕泰興，無懼淡市推盤。旗下磨刀十年的土瓜灣單幢盤城軒，部署周二開價，料下月初發售，或與新鴻基地產（00016）天水圍YOHO WEST撞期登場。

裕泰興城軒樓書已於上周上架，昨日向傳媒開放示範單位，並即日對外開放。裕泰興董事總經理羅秉業表示，該盤最快下周二公布首張價單，首批不少於30伙，價錢參考同區物業，料12月初進行首輪銷售。

羅秉業透露，該盤2007年展開開購，至2012年完成，歷時10多年，項目今年7月取得滿意紙，是集團近10年以來，再度有新盤推售。

他補充道，首張價單暫定提供3種付款方式，考慮引入7.5%代付釐印費優惠。此外，即日起至12月31日，首3名透過美聯物業購買城軒的買家，可獲贈8.8萬元傢俬禮券。

紅磡新盤周日推售18戶 入場費447萬

恒基地產（00012）旗下恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH日前發布全新銷售安

排，將在周日推售15伙標準戶及3伙平台特色戶，折實入場447.03萬元。整個BAKER CIRCLE系列至今共沽約450伙，套現約27.4億元，平均成交價約692.38萬元。此外，即日起至今12月31日，首5名經美聯物業購入該物業兩房單位的買家，可獲價值約1.7萬元的家具現金券，優惠總值8.8萬元。

YOHO WEST加推163伙

新鴻基地產（00016）旗下天水圍YOHO WEST，昨晚加推2號價單涉163伙，折實平均呎價11633元，較首批10888元賣貴近7%，撇除景觀及樓層因素，屬原價加推。

YOHO WEST加推價單第2號，推出163伙單位，戶型涵蓋一房至三房間隔，折實351.94萬至1099.82萬元，折實呎價10159至16701元。該批單位包括首度推出的內園景及向南望天水圍公園單位。

入場單位為第2A座5樓A6室一房戶，實用面積303平方呎，折實351.94萬元。而呎價最低單位則為第2B座5樓B7室兩房戶，實用面積415方呎，折實呎價10159元。



▲土瓜灣單幢盤城軒即日起對外開放示範單位。



▲新地副董事總經理雷霆（左）及新地代理總經理胡致遠公布YOHO WEST加推安排

華潤長沙灣倉庫獲批則 將建6幢住宅

【大公報訊】屋宇署今年9月批出19份建築圖則，包括華潤集團及華潤置地（海外）今年初以逾137億元完成換地協議的長沙灣潤發倉庫，准建6幢38至41層高的住宅大廈連會所設施，以及長者日間護理中心等社福設施，總樓面約161.85萬方呎。

嘉華國際（00173）旗下西營盤醫院道准建一幢27層高的住宅大廈，總樓面約4.3萬方呎。嘉華於去年7月以5.51億元投得上址，每呎樓面地價約12820元。新世界（00017）夥招商局置地（00978）合組財團投得的將軍澳百勝角通風樓項目，亦獲准建一幢28層（在7層平台之上）住宅大廈連會所設施，總樓面約29.07萬方呎。

麗新（00488）旗下何文田窩打老道116號地盤，獲批建一幢18層住宅大廈連會所設施，總樓面約4.66萬方呎。上址原由裕泰興家族成員羅弘持有，於2021年9月以3.28億元轉售予麗新。

另獲准動工的建築工程項目6個，工程完成後

將提供可作住宅用途的建築樓面面積共逾11.32萬方呎，涉及單位305伙，而非住宅用建築樓面面積達逾191.16萬方呎。另外，屋宇署亦接獲5個建築項目的上蓋工程動工通知。

美聯料今年落成量難達標

屋宇署亦同時發出25份入伙紙，住宅用途建築樓面面積近160.39萬方呎，涉及3195個單位。非住宅用途的建築樓面面積約625.3萬方呎。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，根據該署資料顯示，9月私人住宅落成量錄2309伙，較8月僅97伙大幅回升約22.8倍。惟今年首9個月落成量共錄10090伙，較去年同期16597伙大跌逾39%，而與差估署預測今年全年19953伙則佔約50.6%。雖然目前僅達標一半，但相信是因為發展商建屋步伐放緩所致，並意味着第四季需要超過9800伙落成才達標。不過，按此估計，料今年落成量難以達標。

翡翠園申放寬高度限制 擬建32層共217伙

【大公報訊】恒基地產（00012）兩年前透過強拍統一業權的西半山羅便臣道105號翡翠園，原本獲准興建兩幢17層高住宅。

不過，發展商新近向城規會申請放寬高度限制至215米（主水平基準上，下同），擬建一幢32層高的住宅大樓，合共提供217伙，總樓面面積維持約13.74萬方呎。

恒地於2021年以25.05億元統一翡翠園的業權。據城規會文件顯示，項目佔地約27530方呎，規劃為「住宅（丙類）」用途，申請人計劃以地積比率4.99倍發展，擬建一幢32層高的住宅大廈，提供217伙，平均住宅單位面積約633方呎，總樓面

約13.74萬方呎，預計將於2027年3月落成。

若按今年3月批出的圖則，項目獲准興建兩幢17層高的住宅大樓，建築物高度限制為161米，提供217伙，總樓面約13.74萬方呎。今次發展商提交申請，將減少一幢物業，建築物高度增近34%。發展商表示，受到半山地段的施工限制令要求，地盤羅便臣道位置高度為108.3米，周邊屬於180米至272米高的大樓，如果維持原有高限將令重建後的物業被周邊建築「吞噬」。

因此，發展商申請將高度限制放寬至215米，以興建一幢32層高的住宅，項目總樓面維持13.74萬方呎，單位數量同樣維持217伙。