

二手私樓成交均價726萬 創八年低

太古城失守千萬大關 較三年前高峰累瀉27%

樓市轉勢向下，物業身價大縮水，今年二手私樓平均註冊金額降至726萬元，按年跌10.8%，較2021年高峰期大削二成，兼創8年新低。樓價跌，推升細價上車盤交投佔比，今年首7個月全港二手住宅買賣之中，價值500萬元或以下的成交比例達53.4%，按年大增11.1個百分點，較2021年更飆升近30個百分點。

大公報記者 林惠芳

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，今年截至8月20日，本港平均每宗二手私宅註冊金額錄約726萬元，較去年全年平均約814萬元跌約10.8%，對比2021年平均約909萬元大幅下挫20.1%，創2016年後的8年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然樓價於今年2月全面撤辣後一度回穩，但受困於經濟復甦步伐緩慢，以及息口遲遲未降等因素，樓價再次回落，導致平均每宗二手私宅成交金額下跌。

十大屋苑中，9個的平均價較2021年回落逾二成，其中鯽魚涌太古城大削27.6%，最新平均價已失守千萬，錄969萬元；其次是荔枝角美孚新邨，較2021年回落27.2%。備受上車客歡迎的沙田第一城及天水圍嘉湖山莊，平均成交價均跌穿500萬元，分別錄約494.7萬元及約453萬元，均較三年前低22%以上。

個別屋苑累跌逾三成

個別屋苑平均價對比2021年更大跌逾三成，如元朗蝶翠峰最新平均價433.3萬，較當年低35.2%；沙田河畔花園從高位大跌33%至317.9萬；鯽魚涌南豐新邨、清水灣半島及新屯門中心亦齊跌逾31%，分別錄497萬、581.1萬及404萬元。

樓價跌，細價上車需求主導市場，據中原地產研究部資料，今年首7個月全港二手住宅（包括私樓及資助房）買賣登記錄24443宗，當中佔比最高是價值500萬元或

以下的成交，比例達53.4%，較去年的42.3%大增11.1個百分點，對比2021年樓市高峰期僅24.7%大漲28.7個百分點。

回顧2021年樓市大時代，二手成交佔比最高為501萬至1000萬元物業，達58.4%，惟今年已跌至34.5%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，數據反映樓市調整令物業價值下降外，部分買家亦趁機上車。逾千萬元二手交投比重相對平穩，今年首7個月價值1001萬至2000萬元的比例錄9.1%，維持約一成水平；2001萬至5000萬元比例錄2.5%，保持約3%；價值5000萬元以上的比例錄0.4%，繼續少於1%。

美孚新邨7年蝕171萬

市場觀望美國息口動向，二手買賣冷清，蝕讓情況持續，消息指，西半山半山捌號高層C室1房戶，實用面積310方呎，開價800萬元，減至630萬元沽出，原業主2021年斥945.88萬元一手購入，持貨逾3年，賬面蝕315.88萬元，蝕幅33.4%創該廈歷來最大。

中原地產分行經理巫燕虹表示，大埔白石角嘉熙8座中層H室，實用面積512方呎，以668萬元沽出，原業主5年賬蝕175萬元。另消息指，荔枝角美孚新邨百老匯街37號高層C室，實用面積450方呎，成交價445萬元，原業主2017年以616萬元買入，賬蝕171萬元或27.8%。



▲太古城的最新平均價失守千萬，只有969萬元，較高峰期大削27.6%。

十大屋苑平均每宗註冊金額（單位：萬元）

屋苑	2024年*	2021年	變化
鯽魚涌太古城	969.0	1337.5	▼27.6%
荔枝角美孚新邨	660.6	907.0	▼27.2%
鯽魚涌康怡花園	745.3	995.0	▼25.1%
將軍澳新都城	585.9	771.1	▼24.0%
藍田麗港城	649.3	850.3	▼23.6%
沙田第一城	494.7	636.4	▼22.3%
天水圍嘉湖山莊	453.0	582.2	▼22.2%
紅磡黃埔花園	749.7	942.8	▼20.5%
鴨脷洲海怡半島	891.4	1120.0	▼20.4%
東涌映灣園	702.4	844.6	▼16.8%

*2024年數字截至8月20日

資料來源：土地註冊處、美聯物業研究中心

中環甲廈空置率降至12%

【大公報訊】甲級寫字樓租金對比2019年高峰期大削逾三成，優質甲廈吸引企業伺機搬遷進駐。仲量聯行指，今年7月份中環及港島東的甲廈空置率改善，分別降至12%及13.1%。

仲量聯行發表報告指出，上月底整體甲級寫字樓市場空置率升至13.7%，九龍東空置率按月升0.5個百分點至18.8%。然而，中環空置率下降0.1個百分點至12%；港島東空置率亦按月削0.3個百分點至13.1%，整體甲級寫字樓市場在7月錄得負12.89萬方呎的淨吸納量，主要原因是九龍東有大量空置樓面重投市場。

仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅歷表示，寫字樓租賃市場主要由希望提高工作空間質素的需求所帶動，愈來愈多租戶希望物色優質商廈以提升辦公空間質素，因為甲級寫字樓租金已由2019年高峰期下跌36.5%，對此類租客具吸引力，例如數據分析公司鄧白氏由九龍東搬遷至灣仔太古廣場6座，承租7300方呎樓面。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，今年7月整體甲級寫字樓市場租金按月下跌0.7%。在主要分區市場中，中環和九龍東租金分別下跌0.8%和0.6%；灣仔／銅鑼灣和港島東租金分別下跌0.6%和1%。

市建局發債120億 超購近倍

【大公報訊】市建局成功發行3筆合共120億元債券，所得資金將用於市區重建項目及一般營運用途。債券受本地與海外機構投資者歡迎，認購方包括銀行、資產管理公司、企業、保險公司、對沖基金、地方中央銀行、官方機構、家族辦公室和私人銀行等，合計錄得認購金額超過228億元，超購接近1倍。

債券分為3年、5年及10年期，發行額為40億、50億及30億元，票面息率為3.35厘、3.45厘及3.55厘。是次為市建局自2009年以來，再度涉足公開機構債券市場，而其中發行收益率為過去兩年半以來，港元公開債券市場中最低。

責任編輯：呂泰康

特刊

耆色園與友心樂助人協會攜手合作 協助舒解長者痛症困擾



耆色園醫療服務委員會主席馬澤華（右三）由耆色園醫療服務委員會副主席蕭德華醫生（右二）及醫務經理許寶珊（右一）陪同致送感謝狀予友心樂助人協會之代表副主席譚秀芳（左三）、委員陳連好（左二）及委員鄧世光（左一）。

隨着人口老齡化，長者慢性痛症問題日益嚴重，如腰、膝痛症等。有見及此，耆色園醫療服務委員會與友心樂助人協會攜手合作，為受痛症困擾的長者提供支援。耆色園醫療服務委員會主席馬澤華及耆色園醫療服務委員會副主席蕭德華醫生於8月6日（星期二）上午致送感謝狀予友心樂助人協會之代表副主席譚秀芳，期望合作項目可以為長者舒解痛症困擾。是次項目由耆色園中醫服務中心提供針灸服務，並由友心樂助人協會資助長者接受治療。希望透過中醫針灸治療，可有效緩解長者的痛楚，改善他們的生活。

醫療服務是耆色園首個善業，而中醫服務是耆色園所開展的第一個醫療項目。位於耆色園社會服務大樓的耆色園中醫服務中心於2010年設立，除了內科服務，亦提供針灸門診服務。扎根黃大仙區多年，針灸服務協助不少服務使用者紓緩痛症。友心樂助人協會關注受痛症困擾人士，除了設有病友互助組，早年亦曾為耆色園西醫診所的痛症專科服務使用者提供治療費用及藥物費用津助。

耆色園期望是次合作能幫助更多有需要的長者，促進不同界別的協作，為社區注入正能量。

資助服務詳情如下：

日期：2024年9月1日至2025年2月28日

對象：65歲或以上長者

名額：每月100位（名額有限，額滿即止）

*按服務使用者排期就診次序發放資助

每名合資格的服務使用者前往耆色園中醫服務中心接受中醫針灸，有機會可獲港幣\$50資助針灸費用。本園中醫服務中心之長者針灸收費為港幣\$120，獲資助者實付港幣\$70。

耆色園中醫服務中心



九龍黃大仙鳳德道38號
耆色園社會服務大樓一樓
查詢電話：(852) 2326 2110



服務時間

星期一至五 上午9時正至下午1時正
下午2時正至下午6時正
星期六 上午9時正至中午12時正
下午1時正至下午5時正
星期日及公眾假期休息