

二手樓價爆升1.24% 32周最勁

兩大樓市利好政策顯效 年內料挑戰140點

樓市好轉

施政報告兩大「甜招」利好樓市，當周出招後的樓價跌轉升。反映樓價走勢的CCL按周爆升1.24%，32周以來最勁，最新報138.57點，反映10月16日施政報告宣布放寬按揭成數及新投資移民政策的當周市況，從9月減息前的低位開展升勢，5周以來累升近2%，料年底前挑戰140點水平，全年樓價跌幅可望收窄至5%。

大公報記者 梁穎賢

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，由於減息前業主減價套現，消化不少筍盤，政府推出利好樓市措施，市場氣氛轉好，業主收窄議價幅度，刺激CCL單周反彈，升幅為今年3月後（32周）以來最大。相信樓價短期見底，CCL由今年9月美國減息前的135.86點低位，近5周來累升1.99%。息口持續下調，今年CCL將挑戰140點水平，全年樓價跌幅有機會收窄至約5%。

入市信心增 本季料止跌回升

CCL仍處於逾8年低位，繼續在2016年9月底水平徘徊，今年暫時累跌5.87%。指數較2021年8月191.34點歷史高位跌27.58%，較今年3月撤辣前的低位143.02點跌3.11%。11月7日特朗普勝出美國總統選舉，11月8日美國聯儲局減息0.25厘及滙豐等港銀宣布下調最優惠利率0.25厘，對本地二手樓價的影響將於本月下旬公布的CCL才開始反映。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價有止跌回升跡象，CCL錄三升一跌，上周指數對比美國減息前，只錄得0.2%的輕微跌

幅，樓價升軌一向較成交量慢，樓價止跌緩升，將令樓市可更健康發展。

港美減息並歡迎外來資金投資香港物業市場，相信進一步增強買家入市信心，料第四季香港樓價可止跌回升3%至5%。

成交趨活躍 嘉湖升六成

樓價止跌回升前，成交量率先跑贏，多個藍籌屋苑成交轉趨活躍。中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊本月至今暫錄8宗成交，較上月同期大升六成，呎價有止跌跡象，平均呎價約8300元，按月回升約3.5%。

中原地產區域營業董事趙鴻運表示，本港銀行跟隨美降息，對樓市有正面作用。自踏入減息周期，太古城交投明顯加快，平價盤快速被吸納，現時每呎實用叫價微升至17900元。

睇樓量同樣上升。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，港美同步減息，買家入市疑慮驟減，紛紛出動覓盤，帶動本周末指標屋苑預約睇樓量持續增加。該行統計全港50個指標屋苑共錄1280組客戶於周末預約睇樓，較上週的1265組增加1.2%，連升三周。



Grand YOHO頂層月租5萬元朗新高

【大公報訊】租務市場暢旺，租金續造好。元朗Grand YOHO一個頂層特色單位，剛以月租5萬元租出，創元朗區分層新高。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，新晉屋苑租賃承接力理想。元朗Grand YOHO新錄一宗高價租賃成交，為5座頂層特色單位，實用面積1241方呎，四房雙套房間隔，附帶雅緻裝修及全屋傢俬齊備，遠眺深圳及后海灣一帶，景觀非常開揚，月租叫價5.5萬元，獲專業人士垂青，議價後以5萬元承租，租金創元朗區分層單位新高，呎租逾40元。

王勤學表示，業主於2023年3月以2990萬元一手買入，原本打算自用，

因此悉心裝修，最近才完工，決定改作出租，現租出可享約2厘租金回報。

中原地產副區域營業經理盧文頌表示，西半山蔚然極高層C室，實用面積1301方呎，3房1套連工人套房間隔，望維港景，獲外區家庭客以9萬元承租，呎租69.2元。業主2015年以4945萬元一手購入，持貨約9年，租金回報約2.2厘。

屯門嘉華大廈租金回報4.7厘

祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門嘉華大廈中層C室一房，實用面積250方呎，租客為香港珠海學院內地生，心儀單位租金相宜，而且屋苑周邊配套完善，加上業主願意減租500元，決定以月租9000元並預繳一年租金合

共涉資10.8萬元承租單位，呎租36元。以同類型單位銀行估價231萬計，租金回報達4.7厘。



Grand YOHO特色月租創區內新高。

指數	本周	按周變化	按月變化
CCL	138.57	+1.24%	+1.81%
大型屋苑	138.98	+1.08%	+1.8%
港島	139.06	+3.44%	+2.62%
九龍	136.26	-0.03%	+2.78%
新界東	149.96	-0.52%	+0.46%
新界西	126.78	+1.59%	+0.56%
中小型單位	137.74	+1.16%	+1.89%
大型單位	142.68	+1.63%	+1.46%

▲銀行減息利好，帶動本周末指標屋苑預約睇樓量持續增加。

新盤單日成交25宗 大潭道洋房售3億

【大公報訊】縱使減息屬市場意料之內，惟新盤市場未見太大反應，單日一手成交錄近25宗，較前日約29宗略減。至於本周末兩天新盤只得158伙應市，按周減40%。

美聯儲局落實再減息，本港銀行亦有跟減，整體樓市反應不大。市場消息指出，截至昨日黃昏暫錄19宗新盤成交，包括大潭道45號，以3.03億元售出6號屋，實用面積4778方呎，呎價逾6.34萬元；旺角Larchwood的3伙獲1組客購入，涉資逾1700萬元；以及新地(00016)沙田瓏珀山售出2伙，單日吸金近4669萬元，5個多月累售94伙，套現逾20億元；另恒地(00012)牽頭的啟德天瀧亦以3303萬沽1伙，項目自上月19日起以現樓形式推售後速沽35伙，套現約13.6億元。

至於今明兩日推出發售的新盤單位數量亦大減，本周末兩天假期只有158伙應

市，按周萎縮40%，包括78伙招標及80伙價單發售，其中會地牽頭的啟德DOUBLE COAST I，今日次輪推售5伙。

此外，建源集團投資及銷售部董事



▲啟德天瀧昨日錄得成交。

鄭智榮表示，旗下馬頭角文曜加推12伙兩房，實用面積清一色650方呎，折扣率最高25%，折實1172.77萬元至1262.1萬元，折實呎價18043元至19417元。售價呎價最低均為6樓B室。買家可選取90天或360天成交期，方便更靈活調動資金。

本季樓價有望回升3%

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，減息再配合早前施政報告放寬非自住物業按揭成數上限，料吸引投資需求入市。在多重利好樓市因素支持下，預計第四季樓價有望回升約3%，全年跌幅將收窄至5%內。交投方面，預期第四季成交量將超越原先預期，估計一手成交量有望升至5500宗，按季急升逾1.3倍，並創自2019年第二季後的5年半新高。

青衣物流地招標 估值最高98億

【大公報訊】特區政府為配合本港現代物流業的發展，去年已落實將於未來數年陸續出售4幅物流用地，昨日便率先公布招標出售首幅位於青衣的物流及公眾停車場用地，可建樓面逾245萬方呎，市場估值約74億至98億元，明年2月21日截標。

運輸及物流局於去年10月公布《現代物流發展行動綱領》中提出8大策略，引領香港物流業的未來發展方向，包括積極物色合適土地以支持現代物流業發展。特區政府已在葵青區貨櫃碼頭周邊物色具發展潛力的物流用地，並計劃由今年至2027年間，定期推出共4幅物流用地，昨日宣布出售的青衣市地段第202號便是其中之一。

可建樓面高達245萬呎

該幅土地位於青鴻路與青衣路交界，地盤面積超過47.7萬方呎，指定作物流服務及公眾停車場用途。最多可建樓面約達245.24萬方呎，以發展多層現代物流設施兼公眾停車場，達至一地多用。招標條款中，規定用作物流及貨運處理的樓面最少要達81萬方呎。另所興建的公眾停車場，要提供170個私家車車位、550個一般及連

拖車的貨車、和30個電單車車位。整個項目須在2030年12月完成發展。市場人士指出，由於過往物流用地推售，而根據曾成交的用地，估計此地的每呎樓面地價約3000至4000元，即約值74億至89億元。

運輸及物流局發言人表示，物流業是本港重要經濟支柱之一。為推動現代物流業的發展，並鞏固本港作為國際物流樞紐的地位，政府會繼續增加優質物流用地的供應，以滿足業界對物流用地的短、中期需要。政府會密切留意市場情況，按行動綱領所訂立的計劃，適時推出餘下3幅相關物流用地。

政府過去較少推出物流用地，最近售出的1幅用地是位於葵涌美青路及貨櫃碼頭南路交界，於2022年中由ESR Group(01821)夥華懋在2022年以約52.57億元投

得，每呎樓面地價約3539元。至於今次招標出售的用地，旁邊另一幅物流用地，曾在2021年底推出招標，然因當時疫情正猛，政府急需土地興建方艙醫院關係，於翌年初截標時，決定取消招標。另一幅則是2018年推出的屯門小冷水物流用地，由嘉民集團以逾27.5億元投得，每呎樓面地價約3228元。而在地皮旁的豐樹青衣物流中心，是新加坡基金豐樹產業於2013年斥近17億元投得，每呎樓面地價約1850元。



▲青衣的物流及公眾停車場用地(紅圈所示)招標，市場估值約74億至98億元，明年2月21日截標。

萬科深水埗商場與停車場 1.88億沽

【大公報訊】萬科早前放售深水埗The Campton商場及附屬公眾停車場，現已分別售予兩名投資者，總套現約1.88億元。

該物業位於福榮街201號，其商場部分的實用面積約11059方呎，剛以1.04億元售出，呎價約9404元。世邦魏理仕資本市場部資深董事莫旺寧表示，今次在約3個月內將物業的商場部分，及公眾停車場部分分別售予兩名本地投資者，總成交價約1.88億元，買家均會作自用及長線投資用途。

世邦魏理仕資本市場部副董事狄文傑指出，隨着本港跟隨美國減息的步伐及內地陸續公布各項經濟緩解措施，市場投資氣氛已逐步回暖，投資者仍然對本港地產市場興趣不減。而隨着零售租金逐步調整，已有越來越多投資者對零售物業表達其投資意向及查詢。

資料顯示，萬科早於兩年前已叫價約1.4億元放售位於物業1樓全層的公眾停車場，涉及70個私家車車位及7個電單車車位，雖然最終在今年中以8380萬元售出，平均

每個車位的成交價約108.8萬元，買家為姓何的投資者。

此外，本港零售市道低迷，部分老舊商場的舖位價值低殘。資料顯示，落成數十年的旺角好景商業中心，其商場1樓一個雙號舖，建築面積約145方呎，上月僅約以100萬元售出，呎價6897元，據了解，業主早於上世紀90年代以約115萬元購入單位，持貨達30年，現賬面仍要蝕約15萬元離場，蝕幅約13%。



▲深水埗The Campton商場及附屬公眾停車場獲投資者購入。