

CCL 連升3周 香港樓價短期回穩

【香港商報訊】記者蘇尚、韓商報道：9月減息周期開啓，加上內地系列刺激經濟新政及本港一眾新盤低開熱賣，有效提振了市場信心，本港樓市氣氛終於好轉。反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報136.92點，按周升0.45%，這一指數已連升3周累漲0.78%，為今年3月後近29周（逾7個月）來首現，短期樓價回穩由此得以確認。

施政報告利好尚未反映於CCL

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，上述數字為10月5日啓德天璽·天首輪價單銷售204伙全數沽清，10月6日元朗尚柏首輪98伙接近沽清當周的市況。上一次CCL連升3周，還是2月底港府宣布撤辣措施後發生的，當時曾累漲2.84%。目前，多個新盤正繼續低價促銷，估計CCL短期仍將在135到137點間徘徊。

當前CCL仍處於逾8年低位未變，即2016年9月時的水平；2024年跌幅暫收窄至6.99%，目前指數較2021年8月創下的191.34點歷史高位跌28.44%。10月中施政報告有關利好樓市措施則尚未反映，而11月初美國總統大選及聯儲局議息也是變數，未來本港樓價會否止跌回升尚有待觀察。

10月23日，啓德DOUBLE COAST I公布首張價單78伙，10月25日沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界的住宅地皮截標，10月26日啓德天璽·天第四輪價單推售121伙及黃竹坑Blue Coast II次輪價單銷售88伙，10月27日長沙灣瑜悅首輪推售全盤198伙，上述市場行為對本地二手樓價的影響將於11月中旬公布的CCL才會反映。

未來三四年私宅維持較高供應量

另據房屋局最新數字顯示，截至2024年9月底，未來

3至4年一手私人住宅潛在供應錄得10.8萬伙，按季度減少1000伙，為連續兩個季度減少，惟仍處歷史高位水平。其中，已批出而未動工的熟地大約可提供1萬伙，按季減少3000伙；正在興建而未售出的樓花維持有7.7萬伙，維持不變；已入伙而未售出的現樓貨尾單位增加2000伙至2.1萬伙。

今年第三季，本港住宅落成量3800個，按年增1300個或52%；首季落成量1.09萬個，按年增800個或7.92%。第三季私人住宅施工量3900個，按年增700個或21.88%；首季私宅施工量1.81萬伙，按年增6600個或57.39%。

房屋局稱，預計未來數月將有9幅住宅用地轉為熟地，可提供約3600個單位。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3至4年私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

明星置業點考慮 西貢代理話你知

西貢傲瀧為區內新盤。美聯官網圖片



在香港，距離將軍澳電視城僅十多分鐘車程的西貢區向來是影視業「樓王」「樓后」們鍾情的地方。選擇落戶西貢的城中藝人有林青霞、汪明荃、劉心悠、梁朝偉、王浩信、關智斌、周柏豪、港姐張寶兒及其丈夫袁偉豪，等等。近日，世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄以及美聯物業住宅部行政總裁布少明接受香港商報記者訪問時披露了一些明星置業的細節，想與明星做鄰居的朋友可以睇下這篇觀察報道。

香港商報記者 鄭珊珊

明星藝人緣何鍾情西貢區

為何明星藝人鍾情西貢區？美聯物業住宅部行政總裁布少明解釋說，因西貢距離將軍澳工業區較近，明星往返TVB電視城工作比較方便。他和世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄一致認為，明星尋樓最看重「私隱度」。

布少明更具體解釋指，明星注重「私家路」功能，過去本港有出現過個案，村裏「路霸」霸住進入住處的路，給明星們出入造成不便。

至於環境，廖振雄指，相對於普通購房者，明星購房會更注重環境安靜。具體來說，明星物業「很少望樓」，「望山就望山」。而且，西貢區內物業大多空間感都「高D」。

大多明星鍾意「先租後買」

至於明星入市步伐，廖振雄解說，他們多半會先在西貢區租樓，然後再買番樓。「明星買入和賣出的心態同一般市民差不多，他們也會看很多項目，然後再做決定。」

布少明則表示，明星買入物業，對於價錢的敏感度相對沒有普通百姓高。「明星買樓都有部分需要供樓，但佔比不算高。」

至於沽貨，廖振雄舉了藝人宣萱的例子。據介紹，明星買貨大多是自用，區內較少短炒個案，大多客群購入物業用作長線投資。比如宣萱今年7月售出西貢豪宅，持貨11年，帳面賺630萬元。宣萱的上市物業位於西貢清水灣道金苑G屋，實用面積1688平方呎，附有約646平方呎的花園、784平方呎的天台以及車位，最終以2300萬元成交，每平方呎價格13626元。宣萱2011年購入此單位時總價為1670萬元。

作為「明星聚居區」，西貢也曾是老一輩明星

的所愛。汪明荃早在1987年購入銀線灣彩濤別墅獨立屋，買入價僅293萬元；曾志偉曾於1988年購入該盤單位，並於前些年傳出以1億元放售。參考後者，汪明荃所持此處物業如今升值不低於30倍。

「明星聚居區」西貢名副其實

在西貢置業的明星還包括從台灣赴港發展十餘年的藝人劉心悠。前年，她曾以低市價5%的2250萬元，購入清水灣道澳貝村全幢村屋。

西貢二手豪宅市場最近比較冷。近日傳出多宗別墅蝕讓個案，即使是區內明星出貨，似乎跌幅也較有限。據港媒報導，樂隊Dear Jane主音黃天翱早前以2235萬元購入傲瀧3房1套連車位戶，後沽此屋出價1828萬元，蝕讓約407萬元，蝕讓幅度逾18%。對此，黃天翱太太、女藝人楊洛婷表示，疫情3年一直在此單位居住，感覺如度假一般，形容「就當買咗個開心、買咗個回憶」。

炒西貢獨立屋？要等得！

那麼，非影視行業背景的人要在西貢區投資樓市，須具備怎樣的心理素質？

布少明建議，西貢區獨棟物業有時會出現出價高的買家，但「要撞」「要等」。另外，區內樓市成交分布頗為零散，並不具有指標性意義。

廖振雄亦表示，西貢樓市成交一貫低迷。今年有撤辣、減息等諸多利好因素，成交量較去年有所好轉。如匡湖居今年有7宗成交，按年增五成；銀線灣錄5宗成交，已屬按年倍增水平，其他屋苑按年亦增加了兩三成。而西貢區內豪宅、村屋的價格，今年以來還在持續回落，最多已回落一成。當然，想要和明星做鄰居的朋友，此時倒可以把握機遇，關注西貢豪宅，隨時準備出擊。



廖振雄



布少明



西貢白沙灣御花園。美聯官網圖片

首三季九龍區豪宅量價稱霸

【香港商報訊】記者王丹丹報道：今年一手超級豪宅市場表現如何？據美聯物業研究中心資料及市場消息，今年首三季，本港逾億元一手豪宅成交錄72宗，較去年全年59宗高出約22%，涉金額達186.7億元，較去年全年的98.3億元高出約九成，量價均創3年新高。值得注意的是，今年首三季，錄得9宗6億元或以上超大量成交，其中3宗更達10億元或以上；反觀去年，最高一手成交金額不足6億元。

若將逾億元一手豪宅按三區劃分，今年首三季，九龍區（包括將軍澳及西貢）量價佔比最高，成交41宗（佔56.9%），成交額106.7億元（佔

57.2%）；其次是港島區，期內成交27宗（佔37.5%），金額達75.8億元（佔40.6%）；新界區居第三，暫錄4宗（佔5.6%），金額為4.2億元（佔約2.2%）。

另據中原地產研究部高級聯席董事楊明儀所指，首三季價值2000萬元以上一手私人住宅買賣合約登記錄1144宗，總值660.04億元，超越去年全年的959宗及595.72億元，反映今年發展商積極以低價促銷豪宅新盤的策略奏效。同期，2000萬元以上的二手私人住宅買賣合約登記則為847宗及353.74億元，為2023年1023宗及619.14億元的82.8%及57.1%。

傲瀧淪蝕讓之城 銀主盤爆蝕三成

在近期跌市中，西貢豪宅業主非影視業背景者蝕讓幅度更大，個別二手豪宅蝕讓最多達至三成，其中半盤蝕讓錄銀主盤更勁蝕近千萬。

廖振雄表示，新近錄得清水灣傲瀧成交，單位為15座低層B室，實用面積1837平方呎，4房（2套）2廳間隔，望山景，以2250萬元成交，實用面積呎價12248元。他指，單位原業主於2018年11月以3232萬元購入上址，現時單位由銀主售出，以當年購入價計，帳面蝕讓982萬元，單位期內跌價30%。布少明則透露，業主並非影視業相關人士。

廖振雄又說，新近錄得白沙灣御花園成交，單位

為雙號屋排屋別墅，建築面積2003平方呎，實用面積1234平方呎，望內園景，以1198萬元成交，實用面積呎價9708元。他指，單位原業主早在2006年11月以1332萬元購入上址，持貨18年，帳面蝕134萬元，單位期內跌價10%。

廖振雄早在今年6月中曾披露，傲瀧出現過跌幅24%的成交個案。當時成交單位為傲瀧16座中層B室，實用面積1715平方呎，四房兩廳兩廁間隔，望山景，原叫價2600萬元，劈價282萬元，減幅達10.8%，以2318萬元成交，實用面積呎價13516元。據悉，原業主2018年6月以3051萬元購入，持貨6年後沽售，帳面蝕733萬元。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

睇商報 有着數

2024年 10月 26 星期六

今天出版1疊共8版
1952年創刊 第25831號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售9元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



4 892246 888889

碼上看

香港頂級遊艇展
千萬豪華遊艇咁豪華!



掃碼睇片

香港竟有恐龍化石!
市民：開心過中六合彩



掃碼睇圖文