

買家趁劈價撈底 第一城交投翻倍

疫下業主紛擴議價空間 代理料下月二手成交升30%

樓市動向

二手減價盤續現，用家伺機執平貨，多個指標屋苑交投谷底反彈，被喻為上車大熱的沙田第一城，本月買賣更爆升逾倍。業界指，受內地下調貸款報價利率消息刺激，港股近日牛氣冲天，市場人士預期，資金有望繼續流入本港，料樓價短期內完成尋底，二手小陽春農曆年後正式出現。

大公報記者 林惠芳

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，內地繼去年兩度全面降準後，人行昨日再公布，5年期以上貸款市場報價利率（LPR）下調5個基點，降至4.6厘，為20個月來首度下調。他稱，內地降準後再降息，顯示中國要提振經濟的決心，屬重大利好消息，料刺激更多資金流入樓市。

內地穩經濟措施利港樓市

陳永傑續指，隨着內地推出多項穩定經濟政策，加上本港住宅供應不足及低息持續，樓價料短期內完成尋底。該行資料顯示，內地自2011年踏入降準期至今，其間反映香港二手樓價的中原城市領先指數CCL，由2011年11月的97.1點，升至2022年最新185.19點，10年間升幅逾9成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，參考以往內地降準減息後，流入本港房地產市場的資金明顯增加，令樓價持續有支持，今次好消息勢加快本港買家入市步伐，本周末十大屋苑成交量看升最少2成，樓市小陽春將加快形成，若第五波疫情沒有進一步爆發，相信農曆年後小陽春正式出現。

事實上，第五波疫情本月初爆發後，小業主陸續擴大議價空間，陳永傑更指，個別業主減幅達1成，吸引買家趁低吸納，個別屋苑成交量倍升，二手小



▲中原地產住宅部總裁陳永傑認為，內地降準後再降息，日後更多資金將流入本港樓市。

陽春已提早來臨，他預測2月成交量再升2至3成，樓價即將完成尋底，上半年樓價料升3%至5%，全年可升10%。

陳永傑：二手小陽春來臨

據中原地產各分行統計，以樓價1000萬以內的新界大型屋苑，本月成交量升幅最明顯，例如沙田第一城本月已錄20宗買賣，比上月同期急增1.2倍；天水圍嘉湖山莊本月暫錄21宗，較上月同期增加17%；東涌映灣園上月全月僅7宗成交，但1月至今已有13宗，勁升86%。

中原地產高級資深區域營業董事范偉康表示，東涌1月份已錄約33宗二手成交，較上月同期急升5成，單計昨天已達6宗，其中以映灣園單日佔3宗最旺；而12月「零成交」的昇薈，本月亦錄3宗買賣。



▲沙田第一城本月已錄20宗買賣，比上月同期急增1.2倍。

各指標屋苑1月成交量按月變化

屋苑	1月首20日	上月同期	變幅(%)
長沙灣宇晴軒	10	6(全月)	▲67%
天水圍嘉湖山莊	21	18	▲17%
沙田第一城	20	9	▲120%
青衣盈翠半島	6	5(全月)	▲20%
青衣瀨景灣	5	4	▲25%
青衣青怡花園	4	1(全月)	▲300%
東涌映灣園	13	7(全月)	▲86%
東涌東環	5	4	▲25%
元朗PARK YOHO	5	5(全月)	—
元朗世宙	2	1(全月)	▲100%

資料來源：中原地產

大公報製表

趕節前賣樓 5新盤周末共推400伙

【大公報訊】發展商趕牛年尾班車加快推盤，連同貨尾本周末多達5個樓盤賣樓，涉及近400伙，料帶動本月一手宗數逾600宗。2月新盤攻勢將趁小陽春捲土重來，成交量料回升至約1500宗，按月反彈1.5倍。

本周末新盤連貨尾共約400伙應

市，其中全新盤恒地（00012）長沙灣映築，昨晚截止登記，連日總收約3115票，相對周六首輪推售的136伙超額約22倍。

市場憧憬春節過後，多個新盤乘勢推售，包括會地啟德MONACO MARINE、信置（00083）上環ONE

CENTARL PLACE等，推動樓市升溫，料下月新盤成交可重上1500宗水平。

據中原地產統計，自2014年至今，一手住宅市場共出現兩次小陽春、3次強勁小陽春（成交量逾2000宗），合共5次小陽春，另外3年則未有出現小陽春。

雋薈頂層494萬成交 呎價超3萬

【大公報訊】納米盤虎年破頂。益兆彩俊和發展的旺角龍床盤雋薈，日前連錄3宗成交，套現金額共1297.5萬元，其中一伙頂層呎價逾3萬元，創項目新高。

一手成交紀錄冊顯示，雋薈前日售出3樓C室、23樓C室及26樓E室，其

中頂層的26樓E室，開放式間隔，實用面積160方呎，連69方呎天台，成交價494.3萬元，呎價30893元創項目新高，買家選用建築期付款。資料顯示，旺角近年開售的單幢新盤，包括千望及ONE SOHO，最高成交呎價為26308元、27393元。

此外，恒地（00012）旗下長沙灣家壹昨日開齊，8樓G室實用238方呎，開放式單位，成交價554.46萬元，呎價23297元。

美聯為恒大，瑋瓏灣推出置業優惠。即日起至2月7日，經該行入市首5名買家，可獲8888元新春黃金大利是。

瓊山苑連地價555萬沽 低市價10%

【大公報訊】個別業主趕於農曆年前賣樓套現，二手續錄減價成交，牛池灣瓊山苑有業主為求盡快套現，約1個月內劈價45萬，昨以555萬元連地價沽出單位，比市價低10%。

富誠地產客戶主任李志浩表示，上述單位為瓊山苑C座低層5室，實用548方呎，原則3房，現改2房，上月以600萬放盤，日前以555萬元連地價成交，實用呎價10128元，為屋苑逾1年呎價新低，比市價便宜約一成。

個別業主幾乎手離場。中原地產副區域營業經理王勤學表示，近日元朗區二手氣氛不俗，減價

盤有承接，全區累錄逾60宗二手成交，包括元朗Grand YOHO 9座中層F室，實用799方呎，減價30萬元以約1250萬元易手，實呎15645元。

據悉，業主2016年9月以1206.7萬元買入，持貨5年多，賬面賺43.3萬元，賺幅約4%。

中原地產高級區域聯席董事馮澤源表示，沙田新城市廣場1座低層B室，實用962方呎，開價1700萬元，放盤約2個月，累減150萬終以1550萬元賣出，實呎16112元。據銀行網上估價系統，單位估價約1629萬元，意味成交價低79萬或約5%。



▲元朗Grand YOHO有業主減價沽樓，5年賬面只賺約4%。

私樓轉手去年平均賺72.5% 創五年低

【大公報訊】去年私宅轉手獲利比率及平均賺幅持續回落，據利嘉閣地產數字，去年私宅轉手平均賺72.5%，數字連跌3年，兼創五年新低。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合土地註冊處資料所得，2021

年全港41254宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共40060宗，佔比97.1%，較2020年的97.7%減少0.6個百分點，連跌3年，兼創2011年以來的11年新低。至於每宗私宅轉手平均賺幅亦連跌3年，僅得72.5%，按年回落1.4個百分點，為5

年來最少。

值得注意，去年疫情未散，多了持貨期較短的業主沽樓，加上有移民業主急於放售下，導致去年獲利2成或以上的比例減少，而獲利2成以下包括需要虧損的比例則增至16.7%，較2020年的12.7%升了4個百分點。

嘉里大棠路地每呎補價5421元 同區新高

【大公報訊】發展商去年積極與政府洽商換地及改契協議以增加土地發展儲備，嘉里建設（00683）夥萊蒙國際（03688）繼去年年中達成元朗十八鄉路住宅項目換地協議後，去年底再完成附近大棠路項目的換地補地價，每呎樓面地價超過5421元，應是新界西北區最高之餘，僅相隔約4個月，補價便高近17%，或足見發展商對後市有信心。

該兩個元朗項目原由萊蒙收購農地所得，去年5月份公布正式引入嘉里為合作夥伴，嘉里共斥約3.15億元入股持有兩個項目的公司的50%權益。隨完成入股交易後，該財團亦陸續跟政府就土地改變用途所需換地協議及補地價。其中規模較大的十八鄉路項目，率先於去年8月完成換地及補地價，涉及逾11.36億元，以可建樓面約24.5萬方呎計，每呎樓面近4640元，已算區內高水平補價。

然而，去年樓市交投持續暢旺，全年樓價也有約3%至5%升幅下，該財團的大棠路項目換地補地價，也隨之水漲船高。該項目在名御旁邊，與十八鄉路項目位置接近，規模卻較之細逾八成，地盤面積只約1.11萬方呎，可建樓面約3.64萬方呎。不過，該財團於去年底為免再拖延項目的發展，接納政府批出達1.9742億元的補地價金額，每呎樓面補地價升至逾5421元，較十八鄉路項目高約16.9%。更料創新界西北區的補地價新高。而去年該區補地價隨樓價彈升，似已有跡可尋，去年初泛海（00129）完成元朗洪水橋項目的換地，每呎樓面地價補價近4100元；隨



▲大棠路項目規模較小，料只建單幢樓。

後恒大地產完成和生園低密度住宅項目的補地價，每呎樓面升至4643元；星星地產去年第四季完成宏業西街項目改契協議，每呎樓面補地價達4780元。

今次創補價新高的大棠路項目，規模較小，料只會建單幢式住宅大廈。根據該地的換地契約，其樓高不多於25層，整個項目必須在2025年12月底完成，換言之，發展期只約4年。

聞

先夫歐陽成潮先生BBS痛於二零二二年

一月十一日清晨在家中安詳辭世積閱享壽百歲遺體奉移紅磡世界殯儀館治喪謹訂一月二十九日下午五時在該館地下舉行堂設靈翌日一月三十日上午十一時大殮十二時辭靈隨即出殯奉柩哥連臣角火葬場火化

妻 歐陽梁自勵

孝男 士國 媳 盧麗琼

孝女 紅 婿 陳銘儀

孫男 堃 姪 彭志忠

孫女 芳菲 姪 彭志忠

亦章 姪 彭志忠

外孫男 彭緯翰

彭緯偉

親屬繁衍 恕未盡錄

泣告

通訊處：香港廣東社團總會慈善基金 地址：香港干諾道西148號成基商業中心22樓
治喪處：世界殯儀館 地址：紅磡暢行道10號
電話：2581 9175 傳真：2581 2006
電話：2362 4331
電話：2581 9175
*因疫情關係，喪事從簡。出席者請務必做好個人防護措施，行禮後請不必逗留，家屬衷心銘感。