港樓價25年漲七成 遠超97高峰

康怡花園呎價17001元升70% 冠絕當年四大屋苑

升勢顯著

今年是香港回歸祖國25周年，本港整體樓價比1997年高峰已增長逾七成。當年領漲港島區的鰂魚涌康怡花園，最新呎價已較97年高位增長逾七成，追貼大市；惟當年呎價貴絕全港CCL成分屋苑的火炭駿景園，現在的身價較97高位只升12.7%。業界分析認為，近年特區政府積極規劃新界區發展，如北部都會區計劃等，有望帶動新界屋苑樓價升勢。

大公報記者 林惠芳

翻查資料，1997年7月1日香港回歸前夕，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），於當年6月底曾衝上103.82點，寫下歷史紀錄。而今年慶祝回歸25周年前夕，CCL在180點水平徘徊，比1997年高位增長逾73%。

25年以來，本港樓市經歷多次高低起伏，究竟於1997年領漲同區的屋苑，最新表現如何？據中原地產研究部數字，港島、九龍、新界東及新界西四大分區於1997年呎價最高的成分屋苑（不包括豪宅），分別是鰂魚涌康怡花園、藍田匯景花園、火炭駿景園及深井浪翠園。

火炭駿景園僅累升12.7%

抽取上述4個屋苑作分析，在1997年7月回歸時，駿景園呎價攀上12192元（實用調整呎價，下同），為全港成分屋苑中呎價最貴（不包括豪宅），甚至超越鰂魚涌太古城等龍頭屋苑。至於港島、九龍及新界西呎價最高的屋苑，分別是康怡花園（每呎10002元）、匯景花園（每呎9965元）及浪翠園（每呎9086元），可見當年新界區屋苑呎價直逼港九藍籌屋苑。

隨後樓市跌至2003年5月沙士谷底，上述4個屋苑樓價亦走入低谷，若與1997年7月高位相比，匯景花園、駿景園錄及康怡花園錄得約七成的跌幅，惟浪翠園累計跌幅高達八成，當時呎價低見1781元。

沙士疫情後，隨着內地開放個人遊政策，赴港旅客數量不斷增加，令本港經濟急速反彈，樓價也走出低谷。惟2008年9月環球爆發金融海嘯，窒礙樓價升勢，上述4個屋苑未能重返1997年高位，與1997年7月呎價相比，新界屋苑相對落後，其中浪翠園相差達62.5%，駿景園相差42.9%，匯景花園差距約41.7%，康怡花園抗跌力較佳，當年呎價較97年高峰只低31.2%，反映市區樓價升勢較快。

截至2022年4月，最新呎價顯示該4個屋苑樓價已超越97年高位，以康怡花園表現最強，最新呎價錄17001元，比97年高位累漲70%，升幅幾乎與大市同步。匯景花園呎價錄15223元，比97年累升52.8%。新界方面，在1997年貴絕同區的浪翠園，最新呎價錄11619元，比25年前只升27.9%；當年貴絕全港成分屋苑的駿景園，最新呎價則錄13743元，比97年高位僅錄12.7%升幅，上升乏力。

受惠北都區 新界樓追落後

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，浪翠園及駿景園升勢落後，反映新界區基建配套未完全成熟，有礙樓價升勢，但近年政府推出按保上限放寬及北部都會計劃，樓價升勢有望加快。

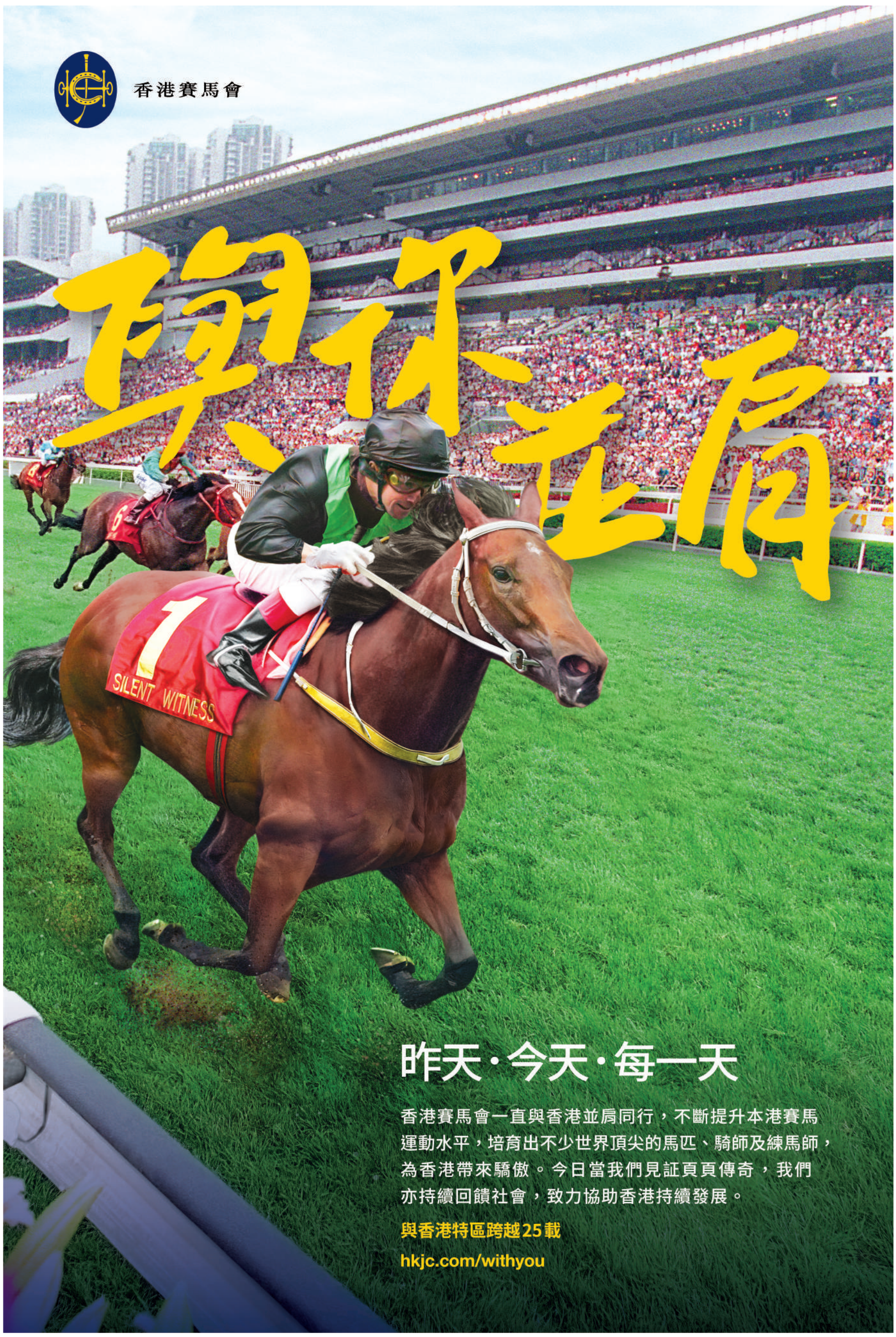
另邊廂，奧運站瓏璽6A座中層B室，實用1076方呎，消息指剛以2688萬易手，原業主持貨逾4年，賬蝕177萬或6.1%，連同雜費料實際損失逾350萬元。

▲火炭駿景園呎價較97高位只升12.7%，業界相信隨着基建配套成熟，其樓價有望追落後。

CCL成分屋苑實用調整呎價統計

年／月	屋苑呎價（單位：港元）			
	康怡花園	匯景花園	浪翠園	駿景園
97/07	10002	9965	9086	12192
03/05	3014	2801	1781	3589
08/09	6884	5814	3407	6961
22/04	17001	15223	11619	13743
變幅（與1997年7月相比）	+70%	+52.8%	+27.9%	+12.7%

資料來源：中原地產研究部



淺水灣洋房受追捧 5678呎大屋4.4億沽出

【大公報訊】近數月一手豪宅不時受富豪追捧，最新為長實（01113）發展的港島南區淺水灣道90號，剛以4.42884億元售出5號洋房，呎價7.8萬元。

該洋房實用面積5678方呎，附有976方呎平台及291方呎花園，買家今次選擇360天成交付款計劃，如提早於180天內完成交易，則可獲現金回贈567.8萬元。淺水灣道90號共有11個洋房單位，實用面積由5347至5915方呎，長實於2018年開始發售，至今累售10個，成交價由約4.43億至5.2億元不等，套現近49億元，現尚餘面積最小的2號洋房待售。如未計及在附帶條件下才可獲得現金回贈等優惠，5號洋房的呎價是最低。

另外，新世界（00017）發展的北角柏蔚山，已入伙數年，剛招標方式售出貨尾單位2座33及35樓C室頂層複式戶，實用面積1856方呎，成交價9317.1萬元，呎價5.02萬元。

凱柏峰暫超額17倍

至於已定於本周四作首輪公開發售的將軍澳日出康城凱柏峰Ⅰ，信置（00083）營業部聯席董事田兆源表示，所發售的238伙中，69伙是1房單位、163伙是2房單位、3房單位僅佔6伙。若以最大折扣率計，發售單位的折實售價由619.5萬至1243.28萬元，折實呎價16757至20698元，平均折實呎價為18136元。該批單位將在明日截止認購登記及進行抽籤，暫已錄約4300票登記，超額逾17倍，約六成票源來自本區，港島東佔約25%。

此外，由佳寧娜地產及宏達控股合作發展的深水埗海壇街225號單幢盤佳悅，昨日正式上載售樓說明書資料。該盤提供115伙，實用面積由178至289方呎不等，其中3樓5個單位，各附有42至269方呎平台；29樓5個頂層單位，各附有85至160方呎天台。樓盤預計明年12月底落成，發展商有意短期內開放示範單位予公眾參觀，相信最快下月中賣樓。

永義放售漆咸道北地盤 估值5.5億

【大公報訊】永義國際（01218）經強拍程序，成功統一紅磡漆咸道北470至478號舊樓業權後，現有意放棄自行發展，將地盤，連同所獲批建築圖則一併於市場放售，市值估算約5.5億元。

該舊樓地盤位於紅磡漆咸道北及石塘街交界，地盤面積約4700方呎。高力香港資本市場部行政董事翟聰表示，業主早前已為重建項目取得一份建築圖則，可建1幢提供逾180個單位的住宅大廈，總建築樓面約4.2萬方呎，高層單位更可有維港及郵輪碼頭景。

另由投資者持有的一籃子旺角及深水埗共4個舖位，現於市場以現狀連租約或交吉放售，總意向價約3.078億元。中原工商舖分區營業董事馮文聰表示，該批舖位物業中，以位於深水埗長沙灣道241至249號地下8至10號舖連地庫的價值最高，總建築面積約5250方呎，叫價約1.1億元，地舖現時由包括精品店，時裝店等承租，每月總租金收入約12.8萬元，約3800方呎的地庫目前則交吉待租。其次是旺角廣東道913至923號地下入口連1樓，總建築面積約6580方呎，意向價約9200萬元，現由護老院承租，租期至2027年8月，首3年每月租金約19萬元，其後3年享有續租期及可提高租金至每月約21.28萬元。餘下深水埗青山道322號地舖，及南昌街179號地下連閣樓，各叫價約6600萬元及3980萬元。