

通關利好蓋過加息 樓價連升3周

憧憬樓市小陽春 買家提前入市

市場憧憬通關後北水南下，買家對後市感到樂觀，加快入市步伐，樓價低位有支持。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升3周，是接近1年半以來首見，指數最新報158.23點，按周升0.64%，為近14周以來最大升幅。業界料樓價已見底回穩，展望新春後重上160點水平。

大公报記者 林惠芳

中原城市領先指數CCL去年全年累跌約15%，隨着部分劈價盤被消化，指數從低位連升3周，最新報158.23點，按周升0.64%，為2022年10月以來最大單周升幅，3周共漲約1.19%。本周指數主要反映2022年12月19日至12月25日市況，雖然當日本港大型銀行再次上調最優惠利率(P) 0.25厘，是年內第3次加P，但特區政府逐步放寬防疫措施，加上通關消息，一批看好後市的用家趁聖誕周末積極入市，購買力回流，有助樓價低位回穩。

港島樓價指數按周急彈1.5%

去年12月初開始，政府逐步放寬防疫措施，香港邁向復常，CCL連升3周共1.19%，是2021年7月下旬以來首次出現。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價已經見底回穩，展望新春後重上160點水平。

綜觀CCL八大指數，除了新界東指數外，其餘七大指數本周齊升。其中，大型屋苑及中小型單位指數升幅均為去年6月以來最大，前者報158.34點，按周升0.78%，連升3周共1.61%；中小型單位報156.58點，按周升0.77%，連升3周共1.44%，反映用家及上車客積極入市，推升相關類別樓價。至於反映豪宅的大型單位指數，最新報166.37點，按周升0.1%，近3周計累升0.15%。

港九市區樓價領升，齊升3周，港島二手指數報158.95點，按周升1.52%，升幅為2022年5月以來最大，

CCL八大指數走勢

指數分類	本周	按周變化
CCL	158.23	+0.64%
大型屋苑	158.34	+0.78%
港島	158.95	+1.52%
九龍	153.54	+0.81%
新界東	170.43	-0.58%
新界西	146.37	+0.97%
中小型單位	156.58	+0.77%
大型單位	166.37	+0.10%

連升3周共2.15%。九龍區指數報153.54點，按周升0.81%，連升3周共2.47%。新界西樓價終止3周連跌，報146.37點，按周升0.97%。惟新界東指數報170.43點，按周跌0.58%。

周末預約睇樓逾7個月新高

樓價回穩，買家憧憬樓市爆發小陽春，趕於農曆新年前趁低入市，中原地產統計，十大屋苑本周末錄得548組睇樓預約，創逾7個月新高，按周上升9.6%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，通關提振入市氣氛，樓市上月明顯回暖，口岸免檢疫通關，高鐵香港段復運，對經濟及樓市帶來正面影響。

據美聯物業分行統計，15個指標屋苑周末預約睇樓量約543組，連升8個周末。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，不少準買家把握機會睇樓，帶動春節前周末的預約睇樓量保持活躍。



青怡花園3房690萬沽 十日漲13%

【大公報訊】二手交投轉旺，隨着平價盤被消化，部分屋苑造價急速回升，青衣青怡花園有3房單位重返700萬邊緣，新近以690萬元易手，較同類10日前造價急彈82萬，升幅達13.5%。

利嘉閣地產高級分區事務董事彭錦添表示，青怡花園7座低層G室3房戶，向北，望青衣公園，實用面積547方呎，本周四以690萬元易手，實呎12614元。翻查資料，同屋苑4座高層H室，實用面積547方呎，望開揚內園景，本月2日以608萬賣出，撇開座向及景觀因素，同類3房單位造價於短短10日內反彈13.5%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗尚悅6座中層G室2房戶，實用

面積440方呎，享山景，獲上車客以568萬元承接，實呎12909元，屬近期「好價」。上月11座低層B室同類單位，以500萬元沽出，相隔1個月，造價上升68萬元或14%。王勤學指，原業主於2019年10月以566萬元買入單



▲青衣青怡花園有3房戶以690萬易手，較10日前同類造價貴13.5%。

位，持貨3年沽出，賬面獲利2萬元。

另邊廂，個別高位入市的業主止蝕離場。中原地產高級分行經理曾文慧表示，大角咀凱帆軒3座中低層A室，實用面積477方呎，望海景，以805萬元沽出，原業主2019年以970萬元入市，持貨近4年，賬面蝕讓165萬元。

香港置業事務經理(銷售)黎俊華說，荔枝角美孚新邨3期百老匯街84號低層B室，實用面積543方呎，減至585萬元易手，實呎10773元；原業主2018年以788萬元購入，賬面虧損203萬元，單位期內貶值25.8%。

此外，啟德龍譽2A座高層E室，實用525方呎，以1038.8萬元易手，原業主2018年以1158.56萬一手買入，賬面損失119.76萬，蝕幅約10.3%。

Silversands特色戶5600萬成交 呎價3.59萬雙破頂

【大公報訊】樓市翻生，一手新盤日日有靚成交。信置(00083)旗下馬鞍山Silversands，剛售出2座9樓A室連天台特色大宅，實用面積1558方呎，成交價5600萬元，呎價35944元，售價及呎價均創項目新高。該盤推出以來累售122個單位，套現逾15億元。

事實上，自通關後，新盤「億億聲」成交急增。同由信置夥地牽頭的西南九龍維港匯II，前日獲一組大手客動用逾1.66億元狂掃8伙，市傳買家為內地資金。該8伙成交價由2050萬至2150萬元，呎價介乎25949元至27215元。同系何文田加多利山超級豪宅St. George's Mansions，前日售出第1座7樓A單位，成交價1.045億元，呎價48832元。該買家日前曾斥資

8600萬元購入項目1伙3房雙套大宅，數日內再度「添食」，意味兩度入市共動用逾1.9億元。

華潤置地(海外)及保利置業合資的啟德濠璟，前日以1.05億元售出1座23樓A室，呎價50561元，再創跑道區新盤新高紀錄。

Grand YOHO下周推10伙

其餘新盤方面，新地(00016)旗下元朗Grand YOHO第2期再發動新一輪攻勢，落實下周三推出10伙發售，折實916.4萬至1163.6萬元，折實呎價16853至21918元。

會地藍田KOKO HILLS，獲中原提供全新置業禮遇，即日起至月底，首5名買家買入指定單位可獲贈2萬元新年禮券，先到先得，送完即止。另美聯為

維港匯3房及4房單位買家，送出2萬元酒店新春晚宴，名額5個，優惠期即日起至本月底，先到先得，送完即止。

會地旗下屯門NAPA昨售出C16號洋房，實用面積2061方呎，連736方呎花園、585方呎天台，成交價2988萬元，呎價約14498元。



▲Silversands剛沽一伙特色大宅，呎價及成交價雙破頂。

柏傲莊租務活躍 首月逾百宗

【大公報訊】大圍站上蓋柏傲莊1期租務未受3期重建影響，租賃成交暢旺，屋苑上月開始交樓後，過去一個月錄過百宗租務成交，回報率不俗。

中原地產沙田第一城分行區域營業董事黎宗文表示，通關消息帶動下，二手交投轉活躍。大圍柏傲莊近日陸續收樓，帶旺租賃成交，市場上約有190個租賃放盤，屋苑至今暫錄約100宗租賃個案，屋苑最新一期2A座中層D室，單位實用面積350平方呎，1房間隔，1月放盤，開價約16800元，日前議價後以1.63萬元租出，呎租46.6

元。新租客為年輕用家，感覺屋苑配套完善，交通方便，亦將有大型購物商場，決定租入單位自住。



▲柏傲莊約有190個租賃放盤。

大埔超級城生意增一成 重返疫前

【大公報訊】防疫放寬，本港零售氣氛明顯改善，新地(00016)大埔超級城上季生意額按年增一成，已超越疫情前同期水平，其中珠寶首飾及鐘錶的生意更按年反彈兩成。

為延續聖誕檔期的消費旺勢，大埔超級城推出《萌兔甜蜜糖果園》大型新春推廣活動，涉資達600萬元，較去年升約10%。新地代理副總經理(租務)蘇蔭彪表示，今次萌兔角色以農曆新春造型亮相，設有5大新春開運景點；商場亦推出新春消費優惠，送逾萬份電子購物優惠券，包括高達900元電子購物優惠券及半價美饌等回饋顧客。

為配合通關，大埔超級城加推《旅客新春福袋》，內有電子優惠券、限定版口罩及賀年禮品派發給訪港旅客。他預期大埔超級城農曆新年推廣期內(1月13日至2月5日)人流及生意較去年升20%。

蘇蔭彪表示，大埔超級城上季生意理想，生意額按年升一成，並已超越疫情前同期水平。生意排首3位的行業，第一位是珠寶首飾及鐘錶，生意按年升兩成，「坪效」達7000元，「坪效」指的是每坪(1坪約等於35.58平方呎)的面積上可以產生的營業額，即是每坪的平均收入；第二位是時裝，升幅一成，「坪效」達1000元；第3位是個人護理產品，升幅1成，坪效達1500元。

大埔超級城去年新租及續租租戶逾70個品牌，涉及面積35萬方呎，佔整體商戶6成。

▲新地代理副總經理(租務)蘇蔭彪(右)表示，大埔超級城上季生意額按年升一成。



恒地古洞北土地 申請增發展密度

【大公報訊】政府去年提高粉嶺北及古洞北兩個新發展區的發展密度後，恒地(00012)現為數年前成功換地的古洞北土地，向城規會申請增加10%發展密度，及增建2層住宅樓層，令單位量增至924個，而項目會大幅減建開放式單位。

單位供應增加66個

該項目位於新地(00016)及會德豐地產兩家發展商所持有土地中間，屬當年恒地透過原址換地而來，地盤面積約5.65萬方呎，其住宅及非住宅的地積比各為5倍及1倍，高度限制為主水平基準之上120米。恒地已獲批的建築圖則，興建2幢連兩層地庫在內共31層高商住大廈，提供約858個中小型單位。新計劃擬建兩幢連兩層地庫在內，共33層商住大廈，住宅樓面約增2.83萬方呎至31.08萬方呎，單位量增加66個至924個；居住人口料增185人，至2587人。私家車車位由39個增加至82個。恒地曾申請增加發展密度20%，提供近千個住宅單位，惟最後撤回。而

政府去年將兩新區內餘下作私人住宅發展的土地，允許住宅發展密度提高20%，以增加私樓供應。有見及此，恒地再申請提高該項目的住宅地積比率，不過，只申請增加10%，即是由5倍略升至5.5倍；高限則增加5米，以多建兩層住宅樓層；非住宅地積比率維持不變。

此外，中洲置業多番申請大圍銅鑼灣山綠化地建住宅被拒，去年再向城規

會闖關。

中洲綠化地建住宅成功闖關

城規會審議後，有條件批准其將綠化地改為住宅(乙類)發展用途。該地盤面積約為6.62萬方呎，擬興建兩幢連兩層地庫在內，共19層的住宅大廈，可建樓面約16.55萬方呎，提供約160個單位，平均單位面積逾千方呎；私家車位約有141個，料容納432人居住。



▲恒地為古洞北土地申請增加10%發展密度。