

憧憬息口見頂兼通關利好 本港樓市轉勢

二手樓價創3個月高 按周急升1.25%

美國放緩加息，疊加通關等利好因素，本港樓市明顯轉勢，二手樓價重拾升軌，中原城市領先指數CCL重上160點，按周急升1.25%，升幅是21個月以來最大，對比去年12月低位反彈約2.8%，其中以港島樓價表現跑贏大市，連升7周共漲逾7%。業界指，近月樓市持續活躍，料樓價穩步向上，展望CCL於4月左右將重上170點水平。

大公報記者 林惠芳

2021年11月14日 高位188.34點

2022年12月18日 低位156.37點

最新報160.73點 按周升1.25%

中原CCL近年走勢

由業界編製、反映主要二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報160.73點，創12周新高，按周升1.25%，升幅是2021年4月以來最大。值得留意，本周指數主要反映今年1月16日至1月22日時市況，即農曆新年長假期一周，當時市場憧憬美國聯儲局放緩加息步伐，加上通關復常利好經濟，陸續有買家趕新春前「偷步」入市，令二手樓價有支持。

港島區連升7周 共漲7.3%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，二手指數於去年12月明顯轉勢見底，現成功突破160點，比12月低位回升2.79%，確認樓價V形反彈。由於樓市成交持續活躍，他相信樓價穩步向上，料CCL向170點

進發，估計4月復活節前後達到，現時距離目標只差5.77%。

港島樓價指數領漲大市，最新報166.94點，創13周新高，按周急升2.94%，升幅是逾1年來最大，港島指數自去年12月見底後，已連續揚升7周，累計飆升近7.3%，是八大指數中反彈力度最強。

至於九龍及新界東指數，分別按周升1.32%及1.92%，前者較去年12月低位回升約3.7%。然而，新界西指數本周逆市下跌0.95%，結束4周連升，是CCL八大指數中唯一錄得跌幅。

上車客積極入市，帶動中小型單位樓價指數按周升1.31%，升幅是約21個月以來最大；反映豪宅物業的大型單位指數，按周升0.98%，升幅是逾3個月以來最多。

樓價見底反彈，準買家憂遲買更貴，紛紛加快入市步伐。據中原地產統計，十大屋苑本周末錄562組睇樓預約，為近10個月以來最旺，按周再升5.6%。藍田新盤部署開價，同區二手率先起動，中原地產營業經理洪金興表示，麗港城本月暫錄13宗成交，按月急升逾4成，最新平均實用呎價亦升至13032元，該屋苑本周末預約睇樓量達70組，屬近月高位。

買家加快入市 睇樓預約量增

屯門新盤開售如箭在弦，周邊二手亦趨活躍。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊本周末預約睇樓量再增20%至120組，屬去年7月後高位，每呎實用叫價約1.15萬元，按周升4.5%。

啟岸1房548萬沽 按季反彈10%

【大公報訊】樓市氣氛急速回暖，上車客不睇樓迫價入市。紅磡啟岸有1房戶反價20萬，獲用家以548萬承接，對比同類3個月前造價反彈逾1成。

中原高級分行經理葉文浩透露，上述成交為啟岸低層B3室，實用面積272方呎，開價528萬，最近趁旺反價20萬，仍獲用家不睇樓以548萬購入，實呎20147元。原業主2019年以約597萬一手買入，賬面蝕約49萬或8%。據了解，啟岸同類低層1房戶，實用面積268方呎，去年11月曾以488萬易手，實呎18209元，今次呎價較3個月前反彈10.6%。

被喻為「樓市寒暑表」的鯪魚涌太古城，錄今年首宗逾2000萬元交易。中原資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城碧藤閣頂層山景複式戶，實用面積1046方呎，

設獨立樓梯往天台，累減550萬以2150萬售出，實呎20554元。據悉，原業主於2007年初以885萬買入物業，雖劈價沽樓，但持貨16年，賬面仍賺1265萬，賺幅1.4倍。

翻查資料為鄰座的雅達閣頂層戶，單位面積、間隔及景觀與今次易手複式戶相同，成交價達2833萬元，意味同類特色戶造價於短短約1年半之間，大幅下滑683萬，跌幅達24%。

此外，美聯高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨4期百老匯街83號頂層單位，實用面積668方呎，為升降機不達樓層，剛以708萬元易手，實呎10599元。據了解，原業主於2019年斥805萬元購入上址，持貨近4年轉手，賬面蝕97萬元或12%。

會地藍田盤下周四開價 搶兔年頭彩

【大公報訊】兩大新盤爭飲兔年頭啖湯。其中會地的藍田KOKO ROSSO，會於下周四開價，預計多項利好因素帶動下，項目投資者比例或增至兩成，遠勝首兩期。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，旗下藍田KOKO ROSSO，下周四安排CLUB WHEELLOCK會員及貴賓優先參觀示範單位及展覽廳，暫已接獲逾千人報名，反應踴躍，隨後對外開放。同日下午好大機會開價，重申首批不少於80伙，定價主要參考首兩期，平均呎價約2.1萬元。以及本身景觀等質素，該盤半數享維港景及鯉魚門景。

黃光耀補充，大額定儲息口顯見回落，以及股市已錄得相當升幅，相反樓市去年跌15%，樓市表現明顯落後，預期部分資金將重投樓市，加上國家出入境管理局昨晚落實大灣區六類專才來港政策，有助提升住屋及

愛海頌劈價奏效 18伙搶購一空

【大公報訊】兔年第一劈的長實（01113）愛海頌，昨晚推出最後22伙散貨，其中18伙劈價最多18%先到先得發售，號召過200位客爭相搶購，迫爆樓處所在的紅磡置富都會商場，結果18伙全數搶購一空，為首場新盤戰炒熱氣氛。

長實原先推出愛海頌10伙先到先得，及後市場反應踴躍，發展商遂加碼8伙劈價最多18%，故昨晚先到先得發售的單位增至18伙。公開發售部分黃昏六時開始報到，準買家魚貫到場，氣氛熱鬧仿如全新盤開賣，七時截龍。由於到場人數眾多，發展商改以抽籤決定揀樓形式開賣。另4伙特色戶招標發售。

通關效應帶動現樓新盤成交轉旺。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，旗下火炭星凱，堤岸剛連沽3個特色單位，包括兩個連平

申請新酒牌公告

甜牙牙煮意

現特通告：容暉其地址為九龍煙廠街33號朗廷軒地下B舖部份(包括關連天井)，現向酒牌局申請位於九龍煙廠街33號朗廷軒地下B舖部份(包括關連天井)甜牙牙煮意的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年2月11日

申請新酒牌公告

燒肉 JUJU

現特通告：容麗淇其地址為九龍旺角洗衣街113號地下，現向酒牌局申請位於九龍旺角洗衣街113號地下燒肉JUJU的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年2月11日

申請新酒牌公告

樂麵

現特通告：陳少鋒其地址為新界葵涌興芳路223號新都會廣場第2層270-271號舖，現向酒牌局申請位於新界葵涌興芳路223號新都會廣場第2層270-271號舖樂麵的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書收。

日期：2023年2月11日

中華人民共和國

廣東省廣州市天河區人民法院

公告

(2022)粵0106民初3872號

陳秋：

本院受理原告曹永祥與被告陳秋離婚後財產糾紛一案，已審理終結，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百七十四條第八項的規定，向你公告送達本院（2022）粵0106民初3872號判決。本院判決如下：

一、確認位於廣州市天河區天河北路金田西街6號101房的房屋，歸原告曹永祥單獨所有。

二、案件受理費10800元，全部由被告陳秋負擔。

自公告之日起滿三個月，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向本院递交上诉状，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

廣州市天河區人民法院
二〇二三年二月七日

粉嶺龍躍頭農地申建住宅 涉4000伙

【大公報訊】自從特區政府提出北部都會區發展概念後，多家發展商已先後提出元朗區數十個發展地點，現有財團提出在粉嶺龍躍頭一帶農地，興建1個超過4000伙私人住宅單位的發展計劃，容納逾1.14萬人居住。

財團今次申請改變用途的土地位於新圍軍營以南，龍馬路以西，毗鄰便是新落成不久的皇后山邨，總地盤面積約39.62萬方呎，擬由現時農地及住宅（丙類）用途，改為高密度發展的住宅（甲類）用地。

財團在申請文件指出，基於政府提出未來要大力開發新界北部，該地又在研究中的新界北新市鎮範圍之內，且所在位置的各項基建皆足以應付有關發展，更可加快提供房屋及社福設施供應，滿足市場需求。

現建議以住用地積比率5倍，及非住用地積比率0.5倍發展，擬興建5幢商住大廈，連兩層地庫在內，樓高共40至43層高，總可建樓面約超過217.9萬方呎，提供約4091個實用面積約753方呎以下的中小型單位，另有逾1153個私家車車位。財團估計，如一切順利，最快可於2029年落成。

據申請文件顯示，該幅改劃土地的其中一個地段，丈量約份83約地段2435號，由一家名為港裕發展的有限公司，於去年跟政府完成換地協議，補地價涉7606萬元，改作低密度住宅發展用途。該地段佔地約28.51萬方呎，可建樓面約5.39萬方呎，可建36幢2層高獨立屋。據了解，今次申請的私人地段，全由該公司持有，而該公司與恒地（00012）有密切關係。

◀擬發展為高密度住宅的農地位置圖(紅圈)。

荃灣住宅地收10標書 估值13億

【大公報訊】本港與內地全面通關，股市及樓市氣氛又轉好，發展商也欲趁現時地價下跌後補充土儲。昨日截標的荃灣住宅地，特區政府共收到10份標書。

該幅位於寶豐路的山坡土地，略具規模，且部分單位可享海灣景。不過，發展商需拓闊道路及建社福設施等，增加建築成本，故相信入標發展商都會較為審慎出價。

該地除吸引大型發展商如長實（01113）、新地（00016）、信置（00083）及嘉華國際（00173）等入標外，因市場預計其總投資只約20多億元，部分中小型發展商在有能力承擔下，也欲加入競爭；而且，昨日更有1個入標者，聲稱是一家新加坡集團的代表。

佳明控股（01271）執行董事曾嘉敏表示，基於地皮的位置、交通配套，及要興建社福設施等要求，公司今次出價偏向保守。

嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇指，出價已反映特區政府在賣地章程內所提的要求。而近期有地皮流標，相信是發展商和特區政府在地價計算上有差別所致。

荃灣寶豐路住宅地盤面積近9萬方呎，可建樓面約31.4萬方呎，料建約500個單位，單位實用面積最少約280方呎。中標發展商需負責擴闊道路，和為特區政府興建1所智障人士輔助宿舍，提供30個宿位，淨運作樓面最少約3778方呎。不過，宿舍落成後，特區政府會支付最多1820萬作為建造費用。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，現時發展商出價爭地的態度依然謹慎，他估計此地只約值11.6億至12.2億元。另首屆助理總監（估值及諮詢）李雋傑表示，考慮近期樓市氣氛仍未轉旺，早前多幅地皮又以近市場估值下限成交，他再略下調此地估值，料只約13億元。