

# 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



▲專家預期4月復活節前後CCL將升至170點。

## CCL八大指數走勢

指數	本周 (點)	按周變化	與近期低位比較*
CCL	160.73	+1.25%	+2.79%
大型屋苑	161.21	+1.31%	+3.45%
港島	166.94	+2.94%	+7.29%
九龍	155.42	+1.32%	+3.72%
新界東	172.29	+1.92%	+2.65%
新界西	145.98	-0.95%	+0.70%
中小型單位	159.64	+1.31%	+3.42%
大型單位	166.23	+0.98%	+0.98%

\*八大指數近期低位各有不同，由去年12月至今年1月不等

大公報記者整理

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，陸續有買家趁新春前「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%。

## 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，下四周安排CLUB WHEELOCK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

投資需求，料KOKO ROSSO投資者比例將增至兩成，冠絕該盤。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，受通關帶動，一月樓市暢旺，九龍區新盤成交金額及成交量同創6個月及4個月新高。KOKO ROSSO作為復常後首個開售大盤，在多項利好因素助攻下，市場反應勢必理想，集團把握商機，於藍田麗港城商場開設KOKO ROSSO專門店，捕捉潛在購買力。

陳永傑表示，有關人才來港將製造大量住屋需求，租務市場肯定率先受惠，料租金因此可被推高3%至5%，若配合經濟復甦，預料租金全年可錄10%升幅。

新地(00016)屯門NOVO LAND 2B期亦部署下周展開連串攻勢，發展商日前預告，項目同樣於下周開價及向傳媒開放示範單位。

## 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人客爭崩頭，迫爆售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，氣氛熱鬧彷彿如全新盤開賣，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聰指出，旗下火炭星凱、堤岸剛連沽3個特色單位，包括兩個連平

台戶及一個連天台戶，套現逾6690萬元，其中2座49樓B室，實用面積1505方呎，4房3套設計，內置樓梯連接1134方呎天台，成交價4816萬元，呎價3.2萬元，屬項目首個沽出的連天台單位，亦為全盤僅9伙的內置樓梯連天台戶「星·連天」，成交價及呎價雙破頂。

據悉，買家為持有本港身份證的內地人，方便往返內地與本港兩地，加上單位享開揚城門河景色，故購入單位作自住之用。項目本月售出6伙，套現逾1億元，至今累售875伙，佔可供發售單位約7成，套現逾89億元。

現時由VMS鼎珮持有的長沙灣東京街現樓睿峰，昨日連售3伙，吸金逾3843萬元，月初重推至今售出10伙，套現1.03億元，反應不俗，昨日加推12伙，夥中原推出按揭優惠。項目尚餘約214伙待售。

## 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，連約1.4萬方呎政府地在內，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83約地段2435號，由一家名為裕裕發展的有限公司，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，可建樓面只約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。另普羅助理總監

(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。

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號裁判。本院判決如下：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，歸原告曹永祥所有。案件受理費10800元，全部由被告陳秋負擔。自公告之日起三十日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，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

### 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)的酒牌。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字樓酒牌局秘書處。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字樓酒牌局秘書處。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處。日期：2023年2月11日