

通關增強入市信心 樓價觸底回升

太古城兩個月漲價15% 跑贏逾百屋苑

兩地通關推動本港經濟逐步向好，不少買家擔心樓價持續反彈，爭相入市，樓價觸底回升。反映本港二手樓價的中原城市領先指數CCL，最新數據雖再跌穿160點，不過138個成份屋苑之中，多達91個屋苑報升，當中以鯉魚涌太古城反彈力最強，樓價不足兩個月升15%，呎價重上1.7萬元。元朗YOHO Town兩房沽7球，較三個月前反彈近20%。

大公報記者 連風

二手市場低價盤被消化後，樓價開始回升。今年以來，中原城市領先指數CCL累升2%，指數內的138個成份屋苑，有91個報升，其中9個升幅達一成以上：包括太古城、荔枝角美孚新邨、薄扶林置富花園、鴨脷洲海怡半島、將軍澳中心、青衣翠怡花園、大角咀港灣豪庭及維港灣、荃灣綠楊新邨。

CCL 138成份屋苑 91個報捷

作為全港「龍頭屋苑」的太古城，樓價反彈力一向驚人，受惠於通關效應，累積多時購買力逐步爆發，樓價出現報復式反彈，平均呎價重上1.7萬元，上週報17555元，較去年底15265元升15%，創3個月新高。中原地產高級資深區域營業董事曾柏賢表示，香港與內地全面通關，買家入市信心回升，本港樓市明顯轉勢，通關後太古城樓價越賣越貴。

屋苑本月至今錄得約19宗買賣，與上月同期約23宗跌近兩成，主要是低價盤減少，令交投稍為減慢，並非客源減少。其中紫樺閣低層F室，實用面積897方呎，屬三房間隔，望內街景，單位放盤已超過一年，原本叫價1680萬元，直至通關後終以1470萬元賣出，呎價16388元，屬理想價，較銀行網上估價高約3%。而於去年11月，同座一個層數更高的同室單位，當時市況低迷下僅售1418萬元，反映今次成交「樓下賣過樓上」逾50萬元。

YOHO Town兩房收復700萬關口

曾柏賢稱，太古城前日單日連開3單，包括鳳山閣中層F室，實用面積582方呎，屬2房則王，以990萬元成交，呎價17010元。值得留意的

是，同座樓上一層F室單位，面積相同，上月中僅售955萬元，相隔一個月，一層樓價相差35萬元，而且樓下賣過樓上。

樓市雖回暖，但太古城目前呎價與三年前高峰期逾2.2萬元比較，仍低逾兩成，故當時以高位入市的買家，距離家鄉仍長路漫漫。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，樓市轉旺，業主陸續收窄議價空間，平盤被掃清後，部分屋苑樓價已從低位反彈，其中元朗YOHO Town 1座高層E室，實用面積433方呎，2房間隔，零議價下以700萬元沽出，呎價16166元。去年11月屋苑同類單位成交價低見588萬元，現時樓價已反彈112萬元或19%。原業主2004年10月以158.9萬元買入，持貨逾19年，賬面獲利541.1萬元或3.4倍。

美孚新邨呎價重上1.2萬

十大屋苑之一的美孚新邨，平均呎價重上1.2萬元，上週報12064元，與去年底10508元比較，反彈近15%，創4個月新盤。去年底，該屋苑多宗成交呎價頻跌穿1萬元，不過，隨著樓市復常，業主叫價態度亦復常硬淨，呎價低於1萬元的成交幾乎絕跡。

中原地產資深區域營業董事陳靄華表示，美孚新邨2月暫錄得約27宗，只有1宗呎價低於1萬元。屋苑前日單日再錄2宗成交，包括8期百老匯街128號中層D室三房戶，實用面積674方呎，以770萬元易手，呎價11424元。

近期也有不少屋苑的平均呎價重上1萬元水平，包括荃灣麗城花園及海濱花園，上周分別報10176及10454元。



CCL回軟 新界樓價逆市創12周高

呎價升幅最勁CCL成份屋苑

屋苑	2023年2月5日呎價	2022年12月25日呎價	變化 (%)
鯉魚涌太古城	17555元	15265元	▲15.00
荔枝角美孚新邨	12064元	10508元	▲14.81
薄扶林置富花園	13762元	12039元	▲14.31
鴨脷洲海怡半島	16247元	14219元	▲14.26
將軍澳中心將軍澳豪庭	16697元	14698元	▲13.60
青衣翠怡花園	12839元	11375元	▲12.87
大角咀港灣豪庭	16701元	14830元	▲12.62
大角咀維港灣	20034元	18157元	▲10.34

【大公報訊】中原城市領先指數CCL最新報159.99點，為近13周次高，按周跌0.46%，是新春長假當周的市況。4區樓價兩升兩跌，升幅以新界西按周升2.01%最大，報148.92點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報159.99點，為近13周次高，樓價連升2周後回軟，但仍然維持在160點水平，走勢繼續反覆向上。近8周，CCL六升兩跌，累升2.32%。新春後樓市氣氛暢旺，成交持續活躍，展望復活節前後CCL重上170點水平，現時相差10.01點或6.25%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報160.15點，按周跌0.66%。CCL（中小型單位）報158.94點，按周跌0.44%。CCL Mass及CCL（中小型單位）同樣連升2周後回軟，但仍為近13周次高。CCL（大型單位）報165.26

點，按周跌0.58%，保持一周升一周跌的態勢。

中小型單位8周升價2.97%

本周四區樓價二升二跌，帶動整體樓價反覆向上。新界西CCL Mass報148.92點，創12周新高，按周升2.01%，升幅是2022年6月（36周）以來最大。新界東CCL Mass報172.65點，創12周新高，按周升0.21%，連升3周共2.65%。九龍CCL Mass報154.59點，為近13周次高，按周跌0.53%，連升2周後回軟。港島CCL Mass報160.67點，按周跌3.76%，指數連升7周後回軟。

樓價見底後近8周計，CCL Mass累升2.77%，CCL（中小型單位）升2.97%，CCL（大型單位）跌0.52%。港島累升3.26%，九龍升3.17%，新界東升2.87%，新界西升1.62%。

NOVO LAND下周開價 首批推146伙

【大公報訊】新地（00016）屯門NOVO LAND 2B期下周初公布首張價單，首批不少於146伙，涵蓋1房至3房。新地代理總經理陳漢麟表示，下周開價會帶來驚喜，會優化第1期的付款方法，變得更全面，相信可照顧首置、換樓及專才等客人的需要。

一手住宅物業銷售監管局規定，發展商要向買家提供財務計劃資料等文件，以防出現新盤按揭糾紛，並於3月17日起生效。陳漢麟表示歡迎，認為定立規例屬好事，可提高透明度，

有助買家釐清條例細則。他強調，集團樓盤價單均清楚列明優惠及財務細則，所以有關規例不影響公司部署。

西半山康城兩盤下周招標

NOVO LAND向傳媒開放新兩房示範單位，以Arreso第1B座18樓L單位為藍本。單位2房（開放式廚房）設計，實用457方呎。以「簡約北歐風」為設計主題，全屋以大量原木裝飾，配鮮艷奪目的黃色及橙色作點綴。

此外，西半山21 BORRETT

ROAD第1期公布全新銷售安排，推出10樓7號室下周二（21日）起招標，實用2316方呎，而日出康城LP10推2伙4房戶則於同日進行單日招標。

鼎珮持有的長沙灣睿峰銷售不俗。鼎珮合夥人馬宣義表示，該項目10日之內累售出21伙，套現2.1億元。項目餘下約200伙，會適時推售。



掃一掃 直擊 NOVO LAND 示範單位



▲陳漢麟稱，NOVO LAND 2B首批不少於146伙。



▲NOVO LAND 2B兩房單位裝修色彩斑斕。

銷監局：新盤提供財務計劃以書面為準

【大公報訊】眾多發展商近年透過指定財務公司，為旗下新盤買家提供按揭計劃。銷監局昨日發出最新作業備考，表示留意到一手住宅物業的賣方或會不時自行或通過其指定財務公司提供按揭、押記、貸款等不同財務計劃，建議若準買家於售樓處向賣

方表示，有意申請賣方在價單所列、由賣方或其指定財務公司提供的一項或多於一項財務計劃，賣方於雙方簽訂臨時買賣合約前，應向準買家提供列明相關財務計劃資料的資料文件和《給準買家的提醒》。

同時，賣方應提醒準買家，如對

財務計劃條款、批核條件等有疑問，應向賣方或財務公司查詢詳情。銷監局建議，準買家細閱有關價單和其他文件列出的財務計劃資料，不應輕信口頭承諾，應以書面形式確認為準，買家簽署任何文件前應小心閱讀合約內容，需要時徵詢法律意見。

樂基中心申請重建為新型商廈

【大公報訊】本港小型發展商樂基集團，有意重建樓齡約40年的灣仔樂基中心為新型商廈，可建樓面逾10.3萬方呎。

樂基中心位於灣仔道165至171號，現為1幢約23層高舊式商廈，地盤面積約6932方呎。由於建築標準不斷推陳出新及現代建築設計，樂基集團決定將該廈重建為新型商廈。同時為達到新式商廈的建築設計要求，及在設計上可改善周邊環境，集團申請將擬建的新商廈高度，由現時所規定的主水平基準之上110米，增至121米。

重建計劃是在2層地庫停車場之上建1幢25層高商廈，其中5樓全層是公用平台花園；地下至4樓為零售商場、最高3層主要是飲食娛樂樓層；餘下16層是甲級寫字樓用途。總可建樓面約

10.4萬方呎，較樂基中心僅多約2100多方呎。

物業重建後，會改善周邊行人道路的環境，包括地盤沿灣仔道一邊後移1米、沿文咸里一邊後移2.2米、沿東邊地段邊界後移1.55米，以擴闊後巷。另外，新廈沿灣仔道會提供簷篷等。

樂基集團特別指出，樂基中心所在的地段現在雖規劃為住宅（甲類）用途，不過，該廈早在此用途出現前已落成，且灣仔區是趨向商業及住宅混合發展，故應符合規劃意向。樂基中心於1983年落成，早年曾將9至12樓改建為君俊商務酒店，提供36間酒店房。

此外，恒地申請中環商業地王放寬高度限制，大鴻輝則申請將油麻地彩鴻酒店及毗鄰數幢舊樓，合併重建為商住大廈，兩項目昨日均獲城規會通過。

慧安園業主5年蝕82萬離場

【大公報訊】本港整體樓市雖有改善，但部分地區仍出現零星蝕讓成交個案。其中將軍澳慧安園1個3房單位，業主賬面蝕82萬元沽貨；葵涌葵芳閣1個兩房單位，賬面更蝕達120萬元成交。

利嘉閣首席聯席董事鄧達榮表示，將軍澳慧安園3座高層B室3房單位，實用面積約502方呎，日前以約518萬元成交，呎價約10319元。業主於2018年以600萬元購入，持貨約5年，賬蝕約82萬元，蝕幅13.7%。該屋苑現時有40個放盤，入場費520萬元。

中原地產事務經理羅家俊表示，剛成交的葵涌葵芳閣2座高層D室2房單

位，實用面積397方呎，業主去年開始放盤，當時叫價560萬元，今年1月大幅下調至520萬元。最近獲一對新婚夫婦出價480萬元洽購，經雙方議價及因業主急於換樓，終達成以495萬元成交，呎價約12469元。業主於2018年中斥615萬元購入，持貨逾4年，賬面損失約120萬元，蝕幅近20%。他指出，葵涌區本月暫錄約16宗二手成交，上月全月也只有20宗。

市場消息透露，康怡花園E座高層2室兩房單位，實用531方呎，叫價約830萬元，日前以799萬元售出，呎價約1.5萬元。