

降印花稅顯效 二手樓價創廿周高

新界東七周累漲6.8%最勁 馬鞍山海柏呎價升逾10%

特區政府擴闊從價印花稅稅階，減輕首置人士負擔，對樓市影響立竿見影，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報166.81點，按周升1.35%，創20周新高。二手指數已連升四周，累計上漲4.26%，為2021年6月以來最長升浪。

大公報記者 林惠芳

由業界編製、反映主要屋苑二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報166.81點，按周升1.35%，為2022年10月下旬後新高，對比去年12月低位累計反彈約6.7%。

本周指數主要反映今年2月20日至26日市況，即財政預算案公布當周，受惠於特區政府下調從價印花稅稅階，加上全面通關復常效應，用家積極加快入市，二手樓價成功尋底反彈，中小型單位指數按周升1.09%，連升四周共4.11%，較去年12月低位回升7.2%。反映豪宅屋苑的大型單位指數追落後，按周升2.56%，升幅為2021年4月以來最大，連升四周共4.97%，對比今年1月低位反彈約5.4%。

港島指數低位彈近一成

按地區劃分，本周四區樓價齊升，新界東二手樓價指數升勢突出，最新報179.65點，創20周新高，按周升1.74%，升幅是5周以來最大，指數已連升七周共漲6.81%，為2018年7月之後的最長升浪。新界東個別成份屋苑呎價呈報復式反彈，馬鞍山海柏花園最新調整呎價報16804元，按月急升逾10%；大圍名城最新調整呎價報17434元，按月升逾8%。

不乏上車盤選擇的新界西，同樣受惠於首置印花稅下調，該指數最新報153.18點，創17周新高，按周升1.26%，連升二周共1.97%。至於港島及九龍二手指數，分別按周升1.59%及0.36%。值得注意的是，港島二手指數於去年12月低見155.6點，現較低位已回升逾9%，升幅跑贏四大區。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL指數短期目標為170點，料復活節前後可達，與目前僅相差約1.9%。至於美國硅谷銀行倒閉，以及本地大型銀行相繼調低二手折息按揭封頂息率，對香港樓價的影響將會在4月上旬公布的CCL才開始反映。

新盤搶客 二手周末預約睇樓量減12%

不過，小業主趁樓市氣氛回暖反價，加上多個全新盤陸續登場，令個別準買家轉投一手市場。中原地產統計，十大屋苑本周末睇樓量錄得521組預約，按周下跌12.1%，為過去2個月跌幅最大。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周有兩大新盤相繼開價，而且以成本價及震撼價推出，成功搶盡市場焦點，二手交投難免受壓，料市場購買力短期內傾向一手市場。



CCL八大指數全面上升

指數	本周(點)	按周變化	與低位比較*
CCL	166.81	+1.35%	+6.68%
大型屋苑	166.94	+1.12%	+7.1%
港島	170.17	+1.59%	+9.36%
九龍	160.86	+0.36%	+8.38%
新界東	179.65	+1.74%	+7.04%
新界西	153.18	+1.26%	+5.67%
中小型單位	165.47	+1.09%	+7.2%
大型單位	173.47	+2.56%	+5.38%

*八大指數近期低位各有不同，由2022年12月至今年1月不等
大公報記者整理

元朗上車盤718萬易手 4個月飆逾兩成

【大公報訊】樓市購買力釋放，上車盤造價低位急彈逾二成。中原地產副區域營業經理王勤學指出，元朗YOHO Town 7座低層E室2房戶，實用面積422方呎，叫價730萬元，減至718萬元即獲首置客承接，實用呎價17014元，創屋苑2房單位造價及呎價近8個月新高。原業主於2017年4月以528.8萬元入

市，持貨6年賬面獲利189.2萬元。

值得留意，YOHO Town同類2房戶於去年11月成交價低見588萬元，相隔約4個月，現時同類樓價已反彈130萬元或22%。

天盛苑3房持貨12年賺372萬

新界西居屋身價亦谷底反彈。祥益地產高

級分行經理林家倫表示，天水圍天盛苑R座低層2室，實用面積650方呎，採3房套間隔，獲區內綠表客以542萬元透過居二市場購入，實用呎價8338元，是次成交價及實用呎價均創屋苑居二市場去年7月以來的高位。原業主於2011年以約170萬元購入，賬面獲利約372萬元。

美孚本月4宗蝕讓 3房戶5年貶7.8%

【大公報訊】多個新盤部署推售，個別於數年前高價入市的業主，先行沽樓止蝕離場，荔枝角美孚新邨錄得本月第4宗蝕讓成交，涉及一伙3房戶以1198萬元易手，原業主5年賬面虧蝕102萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，美孚新邨本月暫錄24宗買賣，最新一宗為蝕讓成交，物業為7期萬事達廣場17號高層A室，實用面積936方呎，附新裝修，累減282萬元以1198萬元成交，實用呎價12799元。原業主2018年2月以1300萬元購入單位，賬面蝕102萬元或7.8%，連雜費料損手約176萬元。居屋亦有業主止蝕沽樓。中原地產分區營

業經理杜文俊透露，沙田愉田苑B座低層05室2房戶，實用面積466方呎，以445萬元連地價易手，呎價9549元。據了解，原業主2017年以520萬元入市，單位6年貶值75萬元或14.4%。

中原地產分行經理馮兆永表示，大埔美豐花園B座中層08室2房戶，實用面積293方呎，獲上車客以425萬元買入，呎價14505元。原業主持貨約4年，賬面蝕25萬元或5.6%。

回流客788萬買天鑽3房

個別單位以近期高價賣出，惟賣方仍要微蝕。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元

朗朗庭園1座低層D室2房單位，實用面積407方呎，以546.8萬元賣出，呎價13435元創屋苑今年新高。不過，原業主於2019年10月以553萬元入市，賬面微蝕6.2萬元。

有外國回流客認為樓價見底，趁機吸納撈價筍盤。美聯物業高級營業經理彭曉君表示，大埔天鑽16座低層E室3房戶，實用面積629方呎，獲一對從英國回流的夫婦以788萬元購入，實呎12528元。她稱，買家數年前從英國回流香港工作，本身持有香港居民身份證，今次首置入市。原業主2019年2月以821萬元一手購入上址投資，持貨約4年，賬面虧蝕33萬元或約4%。

瑜一首日收千票超購20倍 料短期加推

【大公報訊】兩個低開新盤首日開放示範單位同告熱鬧。華懋旗下的何文田瑜一1B期，市傳首日已火速收逾1000個登記，超額認購20倍。至於長實(01113)夥新地(00016)旗下屯門飛揚2期，首3小時已錄千人參觀，氣氛踴躍，發展商或於今日加推。

瑜一1B期自日前開價以來引起市場矚目，消息指，截至昨日下午6時，已收逾1000票，以首張價單50伙計，超額認購20倍。售樓處開放首日排隊參觀人士眾多，暫已錄得逾3000參觀人次，全日料達5000人次，市場反應熱烈。

項目首張價單推出的50伙，實用面積由336方呎至941方呎，涵蓋1至3房戶，最高折扣為15%，折實平均呎價24838元，折實售價786.84萬元至2607.71萬元，呎價21850至27712元，有望短期內加推。

飛揚不排除連續兩日添食

另外，飛揚第2期昨日首度開放2房(連獨立廚房)經改動示範單位予VIP優先參觀，反應踴躍，短短3小時已錄得逾千客人到場，現場氣氛十分熱烈。



長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，自前日公布首張價單，「深水炸彈價」確實引起市場極大回響，旋即吸引大批VIP準買家昨日到場參觀。大部分於參觀後均表示對2房戶極感興趣，認為其間隔實用，且不設露台，該示範單位最大亮點是罕有的梗廚設計。有見市場反應非常熱烈，楊桂玲表示鑒定於周末強勢加推，當中一定會包括更多的2房單位，更不排



除會連續2日添食。
嘉華(00173)旗下的啟德嘉峯匯一個月內連售兩花園洋房。昨日售出的為花園洋房2號，連3個單位，以1.3538億元易手，洋房面積3220方呎，連22方呎平台、470方呎花園及614方呎天台，間隔為4房4套房，呎價42043元，成交價再創啟德區內新高。項目累售1000伙，連車位合共套現約122億元。

除會連續2日添食。

此外，中原九龍董事劉瑛琳稱，凡曾入票認購KOKO系列，再經該行買入KOKO MARE單位的首5名買家，可獲價值5000元意大利餐廳餐飲禮券，總值2.5萬元。

會地啟德盤昨沽4伙

至於同系的啟德MONACO MARINE，昨日連售4伙，其中1B座25、28樓D室，實用面積435方呎，同享維港景致，成交價分別約1203萬及1218萬元，呎價約27655及28014元，造價理想。

競爭。
此外，中原九龍董事劉瑛琳稱，凡曾入票認購KOKO系列，再經該行買入KOKO MARE單位的首5名買家，可獲價值5000元意大利餐廳餐飲禮券，總值2.5萬元。

會地啟德盤昨沽4伙

至於同系的啟德MONACO MARINE，昨日連售4伙，其中1B座25、28樓D室，實用面積435方呎，同享維港景致，成交價分別約1203萬及1218萬元，呎價約27655及28014元，造價理想。

尖沙咀漢口大廈強拍 新世界底價21億投得

【大公報訊】新世界(00017)或有關人士早前成功獲土地審裁處批出尖沙咀漢口大廈的強拍令，昨日進行強制拍賣。

漢口大廈位於漢口道43至49號A，於1959年落成，為1幢11層高商住大廈。新世界或有關人士於2019年申請強拍時，已持有逾88%業權，申請期間繼續收購，在土審處正式聆訊時，只餘兩個住宅單位未能購入，所持業權增至逾98%。

該廈的地盤面積約11565方呎，土地現時被規劃為商業用途，料會重建為1幢24層高商廈，可建樓面約14.11萬方呎。

鴨洲洲舊樓29日強拍 底價1.57億

此外，商樂風集團外資房地產基金合作收購的鴨洲洲好景街26至28號及平瀾街2號舊樓。土審處已批出強拍令，底價為1.57億元，本月29日進行強拍。該舊樓現為5層高商住大廈，於1965年落成，地盤面積約2400方呎，重建樓面約2.16萬方呎。

城規會昨日同意中建企業許氏家族申請將上水愛園別墅連花園的低密度住宅地，改變作中高密度發展，土地用途改為「綜合發展用途1」。

該別墅土地，連約1.9萬方呎政府地在內，總面積約34.04萬方呎，原規劃是作低密度住宅發展，地積比率只0.8倍，以及樓高限制只4層高，現獲准改變用途後，地積比率增至4.3倍，樓高達主水平基準之上130米。根據該家族的初步發展方案，擬建7幢27至32層高住宅大廈，住宅樓面逾138.21萬方呎，提供約969伙平均面積1420方呎的大型單位。屬一級歷史建築物的愛園別墅，會保育作住客會所的一部分；項目會有一個提供100個床位的安老院舍，面積2.91萬方呎。不過，今次雖獲同意更改土地用途，但將來仍須就整個項目的發展布局設計和各項技術評估，再向城規會申請交代，獲同意後才可發展。

九展重建3甲廈獲批

另億京財團購入九龍灣國際展覽中心後，申請重建為3幢甲級地標商廈，以及工業展覽館，總樓面約177.47萬方呎。而由外資基金ESR及華懋合作的葵涌物流中心，申請將高限放寬至48米，以建一幢連兩層地庫在內共9層高物流中心。該兩申請昨日同獲城規會在有條件下批准。

KOKO MARE下周開價 預告600萬入場

【大公報訊】一手市場熱爆，發展商加快推盤步伐。會地旗下藍田KOKO MARE全速前進，下周開價，首批不少於90伙，預告樓價主要介乎600萬至900萬元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，KOKO MARE因應市場向隅者眾，將加快步伐開盤，下周公布價單，冀月底開售。

首批定價將參考KOKO ROSSO，料有溫和提價空間，強調維持吸引水平。對於近期兩個新盤連環低開會否分薄購買力，黃光耀回應指，3個新盤的定位及客源有別，不擔心構成

競爭。
此外，中原九龍董事劉瑛琳稱，凡曾入票認購KOKO系列，再經該行買入KOKO MARE單位的首5名買家，可獲價值5000元意大利餐廳餐飲禮券，總值2.5萬元。

會地啟德盤昨沽4伙

至於同系的啟德MONACO MARINE，昨日連售4伙，其中1B座25、28樓D室，實用面積435方呎，同享維港景致，成交價分別約1203萬及1218萬元，呎價約27655及28014元，造價理想。



▲黃光耀(中)表示，KOKO MARE料有溫和提價空間。