

二手樓價反彈近0.5% 終止三周連跌

業界：港銀加息壓力增 CCL後市恐回軟

多個焦點新盤輪流出擊，二手樓失去方向，中原城市領先指數CCL報165.87點，按周升0.48%，為連跌3周後技術性反彈。業界分析指，二手樓於復活節假期後成交減少，令指數表現反覆上落。最近銀行再次加息，以及本地拆息升穿4厘對市場的影響，將會是樓價走向的關鍵。

大公报記者 林惠芳

反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，早前連跌3周，跌幅共1.97%，本周反彈0.48%。本周指數主要反映4月17日至4月23日市況，其間大埔白石角焦點新盤公布首批價單，較項目第1期去年5月首批均價低近7%，定價具競爭力，成功凍結大批購買力，二手交投疏落，樓價呈反覆趨勢。

九龍樓價指數單周急升2.1%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，復活節長假後，市場觀望5月初美國議息，二手成交明顯減少，每當二手成交疏落，樓價指數表現均較反覆，因為少量低價或高價成交，都足以影響指數表現。她相信，本周指數只屬技術性反彈，預料樓價短期反覆回軟，但未有轉勢大跌。

展望未來二手樓價走勢，她認為需觀察息口走勢，尤其本地拆息最近升穿4厘水平，增加本港銀行追加利率的壓力。至於本月初多家銀行宣布加息，對本港樓價的影響將先於5月下旬公布。

公布的CCL開始反映。

綜觀本周公布的CCL八大指數，錄得七升一跌，以九龍指數升幅最大，按周上升2.1%至164.05點，結束3周連跌。港島及新界東指數分別按周升0.03%及0.31%。新界西指數報151.55點，按周回落1.26%，是八大指數中唯一錄跌幅。

周末睇樓量創16周新低

與此同時，本周末續有大埔白石角大型新盤開售，市區新盤亦展開收票，攤薄二手購買力。中原統計的十大屋苑周末睇樓量錄414組預約，按周再跌6.3%，創16周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，加息後不少買家觀望，加上整體經濟數據增長未如預期，買家入市態度審慎，加上新盤接連以平價搶客，本月二手交投難免受壓。

據該行數字，沙田第一城本月至今暫錄3宗成交，較上月同期跌4成；天水圍嘉湖山莊本月暫錄5宗成交，反映新盤吸客，二手交投受影響。



CCL八大指數走勢

指數	本周 (點)	按周變化	今年累計變化
CCL	165.87	+0.48%	+5.8%
大型屋苑	167.56	+0.47%	+7.2%
港島	166.91	+0.03%	+7.06%
九龍	164.05	+2.10%	+8.8%
新界東	184.2	+0.31%	+8.35%
新界西	151.55	-1.26%	+4.22%
中小型單位	165.9	+0.47%	+7.21%
大型單位	165.71	+0.52%	-0.57%

泓碧本月首宗成交即損手 持4年輸86萬

【大公报訊】新界東大型新盤搶盡市場焦點，急於沽樓的小業主擴大議價空間，其中馬鞍山泓碧有1房戶僅以600萬元沽出，較4年前買入價貶值86萬元，原業主賬面勁蝕12.5%。

中原地產分區營業經理陳鴻靈表



▲馬鞍山泓碧有1房戶蝕讓，業主持貨4年賬面損失86萬元。

示，馬鞍山區本月暫錄約28宗二手成交，按月急跌約三成，其中泓碧本月首宗成交即損手，單位為2座高層H室，實用面積315方呎，減價20萬至600萬元易手，實用呎價19048元。陳鴻靈指，原業主於2019年以686萬元一手購入單位，持貨4年，賬面損失86萬元，單位期內貶值約12.5%。

珀麗灣2房638萬沽 蝕4.8%

香港置業助理分區董事熊建明表示，馬灣珀麗灣30座中層G室2房戶，實用面積499方呎，單位連露台，享海景，原業主去年10月開價670萬元，隨着市況調整價錢，新近減至638萬元易手，實用呎價12786元。

據悉，原業主於2019年以670萬購入上址，持貨4年，賬面蝕32萬元，單位期內貶值4.8%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，本港銀行再度加息後，入市氣氛有所回落，元朗區睇樓量下跌約2成，個別業主劈價沽貨，元朗建輝大廈低層E室，實用面積321方呎，去年2月叫價450萬元，放盤逾年仍未獲承接，原業主見港銀加息後，樓市氣氛明顯降溫，擔心後市有變，最終劈價至310萬元沽出，累計減幅達31%，創該廈7年新低價，實用呎價9657元。

特色單位業主亦開始讓步。晉誠地產董事胡卓輝表示，青山公路瑜翠園4座頂層A室，實用面積1439方呎，屬全海景複式連天台及大平台設計，連2車位，原業主去年6月以2280萬放盤，多番有買家出價2000萬洽購，惟遭業主拒絕，但銀行加息後，二手交投淡靜，業主與買家議價數天後，終以1950萬成交，實用呎價13551元。

劉鳴煒放售山頂洋房 意向價10億

【大公报訊】內地與香港通關後，大額豪宅交投增加，大業主亦伺機善價出貨，由華人置業（00127）主席劉鳴煒或相關人士持有的山頂白加道31號2幢洋房，消息指剛推出市場放盤，意向價合共近10億元，意向呎價超過13萬元。

山頂白加道31號由華人置業發展，提供4幢洋房，早於2003年落成，消息指，劉鳴煒推出放售的2幢洋房，分別為白加道31號A屋及D屋。其中A屋實用面積3845方呎，設有約4000呎花園，以及約1100呎天台，大屋附設泳池及車庫，物業將連租約出售，意向價約5.38億元，呎價約14萬元。據悉，「大劉」劉鑾雄於2005年以1.45億元購入A屋，目前由劉鳴煒及相關人士持有。

至於另一幢洋房為D屋，實用面積3319方呎，設有3009呎花園，以及約1104呎天台，物業同樣附設泳池及車庫，意向價約4.32億元，呎價約13萬元。據資料，上述D屋曾由理文造紙（02314）主席李文俊在2007年以1.76億元向華置買入，不過於2015年由「大劉」以4.2億元回購，隨後於2016年再轉至劉鳴煒個人名下。

翻查資料，劉鳴煒或相關人士近年沽售豪宅獲利甚豐，包括2021年以約7300萬元沽出中半山帝景園5座高層單位，實用面積1530方呎，呎價約47712元，物業於2004年以2380萬元買入，當時公司董事包括「大劉」劉鑾雄等，不過隨後董事變為劉鳴煒及相關人士，以成交價計算，劉氏家族持貨約17年，賬面勁賺4920萬元。

恒地下周推貨尾 三盤共21伙

【大公报訊】恒地（00012）旗下鰂魚涌THE HOLBORN已屆現樓，將展開交樓程序，配合現樓銷售，下周二推售8伙開放式；旗下西半山Caine Hill及旺角利奧坊，壹隅，亦於當日各推5伙及8伙，即當日三盤共推21伙。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，THE HOLBORN將展開交樓，現樓交樓標準單位及會所，可望今日對外開放，會所連園林面積逾1.2萬平方呎，以英式為設計主題，提供16項會所設施。兩個交樓標準現樓單位，其中31樓A1單位，實用面積452方呎，兩房連儲物室間隔，景觀相當開揚，客廳與主人房均望正維港海景。最驚喜之處，是樓層高度最高約3.5米，設計師用盡特高樓層高度優勢，將近天花的位置打造雜物收納儲物櫃等，住戶可用盡每寸空間。

韓家輝指，項目單位總數420伙，已推出150伙，暫售136伙，平均呎價約29026元，套現約11億元。配合項目已屆現樓，下周二推售8伙開放式，221至226方呎，折實605.53萬元起，折實呎價2.74萬元起。

同系西半山Caine Hill亦取得售樓紙，稍後將展開交樓，項目累售134伙，套現約11億元，平均呎價28642元，下周二發售5伙，折實669.3萬元起，折實呎價29895元起。利奧坊，壹隅當日推售8伙，折實價逾594萬

元，折實呎價20626元。

天瀧累售11伙 吸金4.4億

新盤市場聚焦今天開賣的新地（00016）大埔白石角University Hill 2B，以致昨日成交疏落，僅錄得零星交投。包括恒地牽頭共六大發展商合資的啟德天瀧，3座5樓A室以3577萬元售出，實用面積1102方呎，4房間隔，呎價32459元。項目累計售出11伙，吸金逾4.4億元。

華懋何文田站瑜一·天海今日收票及開放示範單位前夕，同系瑜一第1C期5B座19樓A室，剛以2023.73萬元售出，實用面積656方呎，3房間隔，呎價30850元。

星地產旗下元朗朗屏雨後昨日沽出2伙，包括7樓S單位，實用面積294方呎，開放式間隔，售461.16萬元，呎價15685元；20樓K單位371方呎，為1房間隔，作價579.95萬元，呎價15632元。



▲韓家輝(右)介紹THE HOLBORN會所。

西環住宅地招標 估值26億每呎萬元

【大公报訊】本季已過去近半時間，特區政府終於宣布下周五正式推出土地招標出售，為西環堅尼地城1幅非工業用途地皮，市場估值約22億至26億元。

特區政府早在2月已公布會在本季招標出售兩幅住宅土地，其中荃灣大型地皮更是第2幅首置用地，可能因草擬相關賣地條款需時，所以至今仍未推出。至於位於堅尼地城西寧街與域多利道交界的非工業用途土地，地政總署昨日公布，會在下周五正式招標，下月30日截標。

該地為內地第9094號，現時主要是巴士總站，正前方是招商局第二貨倉，地盤面積約24.33萬方呎，如作純私人住宅發展，最少及最多可建樓面各約14.6萬方呎，及24.23萬方呎；不過，如欲在最低3層興建商業零售設施，則須按賣地條款內的相關特別條款計算。另賣地條款內要求發展商負責興建的公共交通總站及公廁，所涉樓面須計入項目的總樓面之內。

政府曾在去年底出售附近一幅規模細小的住宅用地，當時由興發發展斥資逾4.39億元投得，每呎樓面地價僅約9500元，創港島區逾8年的地價新低。

雖然樓市由去年底至今已見谷底回升，但似乎前景仍未太明朗，市場人士相信，發展商的投地意欲仍較謹慎。此地發展規模較大，但招商局貨倉將來重建發展，勢影響其景觀，估計此地的每呎樓面地價約9000至1.1萬元，即約值22億至26億元。

此外，由美資基金持有的葵涌集運中心，本已作數據中心之用，不過，該

基金為善用部分停車場樓面，現向城規會申請，將地下及1樓的車位及上落客貨處，改為數據中心之用，涉及樓面約2.19萬方呎。

葵涌數據中心申請增樓面

該物業於去年由基金斥約28.8億元購入，佔地約2.86萬方呎，如成功獲批，則總樓面可增至約29.34萬方呎。



堅尼地城西寧街與域多利道交界住宅地

凱施眾安街舊樓變銀主盤 全幢3880萬沽

【大公报訊】近年陷財困的凱施餅店，其在荃灣眾安街擁有一排舊樓陸續被銀主接管出售，繼日前眾安街5號全幢以3680萬元沽出後，眾安街1號亦剛以3880萬元沽出，較8年前買入價賬面貶值約2成。

消息指，眾安街1號全幢物業，面

積共約1900方呎，地下及1樓各約950方呎，銀主以4500萬放盤，現減至3880萬元沽出。物業地下現由凱施餅店自用，而1樓部分則由足浴店租用。以物業市值租金約13.68萬元計算，料新買家享租金回報約4.2厘。

翻查資料，凱施餅店早年買入眾安

街1、3及5號，其中1及3號全幢於2015年以9600萬元購入，即平均每幢買入價4800萬元，以最新成交價計算，物業貶值19%。凱施餅店其後於2017年再斥5500萬元購入毗鄰5號全幢，物業日前已由銀主以3680萬元沽出，較買入價5500萬元貶值約33%。