

二手樓價微跌0.19% 逾兩月最少

代理：買家憧憬利率見頂 加快入市紓緩跌勢

二手樓價跌至近7年低位，特區政府本月初宣布今季不推住宅地，市場認為釋穩樓市信號，上車客伺機出動「執平貨」，樓價跌勢略為放緩。中原城市領先指數（CCL）最新報146.56點，按周跌0.19%，為逾兩個月最少，港島及九龍反彈，新界東西兩區續挫。業界分析指，市場好淡消息交錯，樓價短期走勢仍反覆，春節前二手樓價指數仍有輕微下跌空間。

大公報記者 林惠芳

反映1月1日至7日市況的CCL，最新報146.56點，創近7年新低，對比2021年歷史高位累挫23.4%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，發展局於1月4日公布本季不推私樓住宅及商業地皮招標，釋出正面信號，加上利率有見頂跡象，刺激準買家加快入市，二手成交明顯增多，CCL單周跌幅收窄至0.19%，是逾兩個月以來最少。

港島及九龍指數率先反彈

至於本周三人民銀行降準，對本地二手樓價的影響將於2月下旬公布的CCL才開始反映。她認為，市場好淡消息交錯，港股大幅波動，料短期樓價走勢仍反覆調整，春節前CCL目標下試146點，潛在跌幅約0.38%。

綜觀四大分區指數表現，港島及九龍二手指數分別按周反彈0.68%及1.02%，惟新界跌勢持續，新界東二手指數回落1.42%，新界西更連跌兩周共2.3%，重返2017年3月中水平。

新界區樓價調整，區內蝕幅較深的二手盤，火速獲用家吸納。香港置業首席分區董事劉浩勤表示，將軍澳日出康城LP6第2座中低層A室，實用面積367方呎，三房套間隔，享海景，劈價約20%以1260萬元沽出，創同類二手新低價，實用呎價14533元。據悉，原業主於2018年9月以1508.3萬元一手購入，賬面虧蝕248.3萬元，期內貶值16.5%。

中原地產副分區營業經理余仲平表示，荃灣中心19座中層E室一房戶，實用面積329方呎，原業主一個月前以360萬元「蝕本價」放售，累計再減逾

一成，才獲上車客以323萬元承接，實用呎價9818元。據悉，買家憧憬今年減息，加上人行放水，同類單位造價亦比高位回調三至四成，所以拍板入市；原業主於2019年4月以400萬元買入單位，持貨近5年，賬面蝕77萬元，單位貶值19.3%。

馬灣珀麗灣有兩房蝕百萬放盤，獲上車客承接。中原地產高級資深分區營業經理溫明峯表示，農曆新年將至，不少用家出動吸納減價盤，例如珀麗灣10座中層F室，實用面積531方呎，兩房間隔，去年7月開價595萬元，近日叫價回落至500萬元，最終獲上車客議價至490萬元購入，較原價估價低約8%，造價創同類兩房單位9年新低。原業主於2020年5月以600萬元買入上址，持貨近4年，賬面虧蝕110萬元或18.3%。

對上一宗同類成交為上月錄得的同座低層戶，成交價508萬元，相隔一個月樓價再跌18萬元或3.5%。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，火炭華翠園21座高層D室，實用面積1143方呎，劈價252萬元，以1228萬元連車位沽出，實用呎價10744元，原業主於2019年以1400萬元購入單位，現賬面蝕172萬元。

Campton首見紅 平台戶蝕86萬

此外，長沙灣The Campton錄首宗蝕讓，消息指，該座3樓一個連平台兩房特色戶，實用面積501方呎，連249呎平台，劈價60萬元，以910萬元沽出，實用呎價18164元；原業主2020年7月以995.9萬元一手購入，賬面蝕85.9萬元，單位逾3年貶值8.6%。



CCL八大指數變化		
指數	最新數字 (點)	按周變化 (%)
CCL	146.56	▼0.19
大型屋苑	146.52	▼0.05
中小型單位	145.37	▼0.10
大型單位	152.49	▼0.59
港島	146.09	▲0.68
九龍	142.58	▲1.02
新界東	158.87	▼1.42
新界西	134.98	▼1.29

◀▶ 二手市場錄大幅蝕讓成交。左為日出康城LP6，右為荃灣中心。



買家覓平盤 周末睇樓量8個月新高

連升五周

市場憧憬內陸降準後，資金或流入本港樓市，部分買家入市意欲增加，帶動預約睇樓量連升5周，創8個月新高。

據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約370組，按周續上揚約4.8%，連升5個周末，更創2023年5月中以來的8個月新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，內地降準，市場憧憬資金流入，利好因素帶動市場氣氛，加上農曆新年臨

近，預期樓市將現小陽春，準買家趁機會積極在二手尋覓筍盤，帶動本周末二手屋苑睇樓活動。

業主擴闊議價空間

新界區4個二手指標屋苑周末預約睇樓量錄得約113組，按周增加7.6%。美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，憧憬環球息口見頂，加上有業主議價空間擴闊，不少觀望客入市意欲提升，沙田第一城周末預約睇樓量增加近一成，料

升勢短期仍可持續。

不過，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期股市較為波動，恒指本月初更曾失守萬五點關，反映經濟復甦未如預期，影響投資者入市信心，加上臨近歲晚，部分業主及準買家逐步減少睇樓活動，開始準備過年，現時買家主力希望於市場執平貨，個別單位提供較大議幅才有承接，市場正憧憬2月底財政預算案中有機會提振經濟及樓市措施，大市氣氛較為觀望。

二手交投增 第一城錄14宗超上月

加快入市

業主擴大議價空間，刺激二手交投略為加快，上車天堂沙田第一城本月暫錄14宗買賣，已超越上月全月水平。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，二手交投加快，沙田及大圍區本月暫錄約62宗二手成交，其中沙田第一城佔14宗，已超越上月全月的13宗，平均實用呎價約12275元。

該屋苑最新成交為41座高層B室，實用面積284方呎，兩房間隔，享開揚景，原業主開價約535萬元，其後減至約460萬元，日前獲上車客議價至370萬元入市，實用面積呎價13028元，累計減價達165萬元或31%。

原業主於2011年以235.5萬元購入單位，持貨13年，轉手賬面獲利134.5萬元，單位升值約57.1%。



▲沙田第一城本月二手買賣達14宗。

呂麗君4伙晉環全棄購 遭殺訂1400萬

【大公報訊】華人置業（00127）前主席「大劉」劉鑾雄前女友呂麗君（現名呂嫻霖），2021年豪斥1.4億元購入黃竹坑站上蓋晉環4伙，已告全數撻訂離場，呂嫻霖已支付10%訂金，料遭發展商沒收1400萬元。

呂嫻霖於2021年以約1.4億元買入晉環4個單位，其中3伙已於上月先後撻訂。據項目成交紀錄冊顯示，同樣由她持有的1B座42樓A室，最終也撻訂收場，交易正式告吹。單位原先於2021年5月以3536.4萬元購入，呂嫻霖已支付10%即約逾353萬元訂金，料遭發展商沒收。意味她持有的4伙已全軍覆沒，估計被殺訂約1400萬元。

早前達訂的3伙已先後悉數平售，包括1B座39樓A室三房戶，實用面積919方呎，呂嫻霖於2021年以3483.9萬元購入，去年12月撻大訂，發展商收回後，減價703.9萬元至2780萬元沽出。買家為內地專才，享有先免後徵優惠，暫時可節省近300萬元稅項。

至於1B座40樓A室，於去年12月以2820萬元重新售出，較呂嫻霖逾兩年半前購入價低681.3萬元或19.5%。

其他新盤方面，國際集團及大富控股合作的西貢尚林，獲中原地產提供新

春置業優惠。由即日起至2月29日，經該行買入尚林指定洋房的買家，即可獲贈30萬元傢俬禮券及12個月管理費，名額一個，優惠價值高達53萬元。

維港1號推4伙 入場費1015萬

另外，中國海外（00688）的啟德維港1號，推出4伙兩房戶下周二（30日）發售，分別為2B座1至3樓及5樓G室，實用面積同為536方呎，折實價1015.42萬至1038.8萬元，折實呎價18944元起。



▲呂麗君（現名呂嫻霖）持有的4伙晉環，全告撻大訂。

專才入市 新盤逾千萬元成交佔28%

【大公報訊】樓市交投雖回落，惟中上價單位表現不俗。據中原地產統計，本月新盤暫售約340伙，其中95宗為樓價1000萬元以上成交，佔整體約28%。至於上月一手市場約1400宗成交之中，1000萬元以上僅佔約12%。

何文田瑜一及西南九龍維港滙是本月暫時最多1000萬元以上成交的

樓盤，各錄10宗；其次是大埔白石角朗濤、黃竹坑揚海、晉環及長沙灣睿峰，其中晉環1B座39樓A室，實用面積919方呎，本月初以2780萬元售出，據悉單位由內地專才購入。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，自特區政府放寬外來人才的置業印花稅，專才買家置業步伐有加快跡象，中上價新盤受惠。

藍地建2萬伙公營屋 新地區內地被收回

【大公報訊】特區政府位於屯門藍地的大型公營房屋發展計劃終落實收回範圍內的所有私人土地，共320幅，總面積約182.67萬方呎，換言之，新地（00016）及羅氏地產等爭取所擁土地建私樓的計劃完全泡湯。

地政總署宣布，根據《收回土地條例》（第124章）擬議收回屯門新慶路及康實路的土地作發展之用，所涉及收回的私人土地共316幅，總面積約181.44萬方呎。另外，建議在屯門進行道路工程，為新慶路及康實路公營房屋發展項目提供所需的基礎設施，包括興建行人道、行人路、單車徑、公共運輸交匯處及車輛出入口通道等；並進行附屬工程包括斜坡穩固、渠務、污水收集系統、水務及照明設備等，當中涉及要收回4幅私人土地，面積共12297方呎。

特區政府為增加中短期的土地供應，約10年前研究在屯門藍地新慶路及康實路一帶發展大型公營房屋，當時在區內擁有10多萬方呎、並已獲批可建13幢5層高低密度分層大廈的新地，提出反對，並反建議容許以其發展較高密度的私人住宅項目，更快能

增加房屋供應。不過，特區政府一直未肯接受，新地亦再作部署，於前年中成功獲屋宇署批出一份高密度純住宅發展的建築圖則，批准在2層地庫之上，興建12幢25層高住宅大廈，可建樓面超過101.81萬方呎，預料提供約2500個中小型單位。

2027年起動工 容納5.7萬人

羅氏地產在新慶路有一個小型的低密度住宅，獲城規會批出規劃申請，擬建5幢5層高住宅，只提供約35個逾千方呎單位。不過，上述一切隨特區政府昨日正式刊憲收地而終止。

新慶路及康實路公營房屋發展計劃預計分4期發展，共建24幢43至46層高住宅大廈，提供約2.04萬個公營單位，可容納約5.71萬人居住。整個計劃預計在2027年起展開，並於2031至2034年階段落成。

此外，持有赤柱連合道1號錦鳳苑兩幢獨立屋的業主，向城規會申請重建為1幢3層高分層住宅物業，另設一層停車間。錦鳳苑佔地約4359方呎，重建樓面約3270方呎，所建3個單位的面積約由741至1439方呎。

屯門市廣場33米龍形氣球賀新春

打卡靚位

龍年將至，信和置業（00083）旗下屯門市廣場由即日起至2月17日，舉辦「祥龍獻瑞喜迎新歲」賀年活動，以超過3.8萬個可天然分解橡膠氣球打造飛龍瑞獅新春打卡位，當中特別邀請世界冠軍級氣球師彭恩泰及其團隊，以人手製作一條逾33米飛天氣球「祥」龍藝術裝置，並成功打破健力士世界紀錄，成為

「最大的氣球——龍形造型」。

另外，商場聯乘AEON及盛譽舉辦龍年開運市集，精選超過40個人氣品牌貨應節年貨，當中有過百件1元筍貨。推廣期內，顧客只要消費滿指定金額，即可換領購物現金券及「聚聚一團聚盆菜」。商場亦參照以氣球打造的飛龍而設計兩款「祥龍獻瑞」利是封，接龍設計寓意「行運一條龍」。



▲屯門市廣場舉辦「祥龍獻瑞喜迎新歲」賀年活動。

中華人民共和國
廣東省廣州市天河區人民法院
公告
(2023)粵0106民初21684號
DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 房屋買賣合同糾紛一案，因被告DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 下落不明，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百零三條之規定，向被告DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 公告送達(2023)粵0106民初21684號民事判決書。判決如下：自本判決發生法律效力之日起十日內，被告DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 協助原告董春華辦理廣州西關河濱與興樓第29座504房份過戶登記手續。本案受理费2900元，公告費1900元，由被告DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 負擔。
自發出公告之日起，經過六十日，即視為送達。如不遵本判決，原告可依法申請強制執行。自公告之日起十五日內，被告DONGCHUNHUA (董春華)、ZOUJIAN (鄒健) 可在判決書送達之日起三十日內向本院提出上訴，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中级人民法院。逾期本判決即發生法律效力。
特此公告
廣州市天河區人民法院
二〇二四年一月二十七日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告
余少華、余少娜、余少立：
本院受理（2024）粵0104民初3130號原告陳文生與被告余少華、余少娜、余少立房屋租賃合同糾紛一案，因你方目前無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定，向你方公告送達起诉状副本等案材料及開庭傳票。原告訴請：1.判令三被告共同向原告返還2019.12至2020.10期間原告多支付的租金82500元並向原告支付利息。本公告自發出之日起經過三個月即視為送達。你們的舉證期限為送達後三十日，答辯期為送達後十五日。本案定於2024年6月24日9時30分在本院（廣州市越秀區會堂路28號）第30法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席審理。
特此公告
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年一月二十七日