

樓價連跌10個月 高位回落24%

業界：撤辣後氣氛好轉 下半年市況趨穩

樓市上月底全面撤辣，效應暫未能反映在上月的私人住宅售價指數之上。差餉物業估價署昨日公布最新數據顯示，上月私樓指數繼續下滑，創近7年半新低，報302.5點，連跌10個月，累積跌幅達14.6%，按月跌約1.69%。樓價從2021年第四季的歷史高位398.1反覆回落，跌浪持續兩年半，累計下跌逾24%。市場人士表示，樓市撤辣，樓價短期內或會因發展商促銷而受壓，但預計下半年回穩。

大公報記者 林志光

本港去年初在疫後全面通關，未能為樓市建立堅實的反彈浪，去年5月起跌浪重現，並一直下瀉至今，形成逾20年來最長跌勢。自2021年第四季歷史高位計起，整個近兩年半的跌勢，累積下跌逾24%。

市場需時消化促銷盤

過去10個月的跌勢主要由中小型住宅帶起，其中實用面積小於431方呎的A類小型單位指數，上月報326點，10個月來累跌19.54%，遠超大市，按月跌1.66%。實用面積約431至753方呎的B類中小型單位指數，上月報294.3點，10個月來的跌幅達14.22%。其餘實用面積753方呎以上至逾1722方呎的C、D及E類單位指數，上月分別報283.1點、274.4點及274.2點，10個月來分別累跌12.03%、12.86%及11.95%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，特區政府完全撤辣後，市場購買意慾明顯增強，樓市氣氛明顯好轉，短期內二手樓價受發展商促銷一手盤影響而繼續走弱，且息口高、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素等繼續令樓價向下，預計上半年

樓價仍有機會下跌3%至5%，下半年略為回穩，全年下跌0%至5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，特區政府撤辣後似已扭轉樓市頹勢，本月樓市轉旺，由過往的壓抑需求到現時樓市正常化，市場積累大量購買力得以釋放，加上美國息口見頂，隨時在下半年會減息，將對物業市場帶來正面影響，相信樓價指數有望於短期內止跌回穩，甚至微升。

住宅租金連升11個月後回落

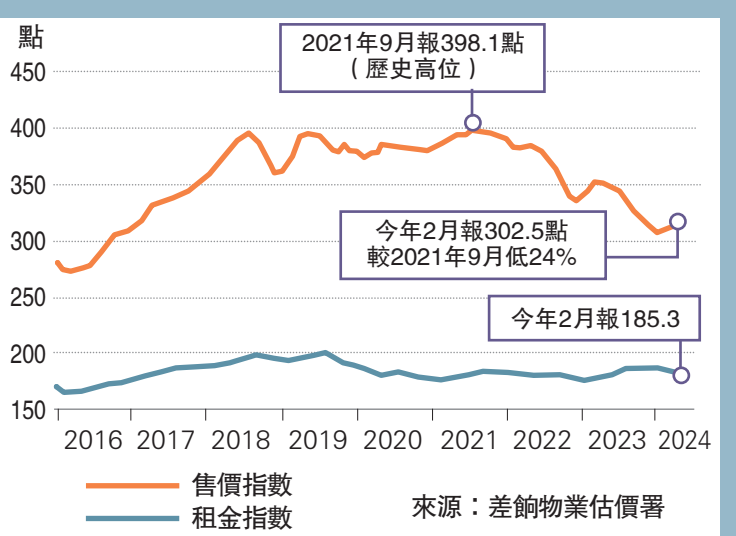
此外，去年表現優於樓價表現的住宅租金，據差估署數據顯示，在連升11個月後，今年出現兩個月回調情況，上月私人住宅租金指數報185.3點，按月跌0.11%，兩個月累跌0.32%。不過，其中A類小型單位和實用面積逾1722方呎E類超大型單位兩個指數，上月已止跌，各報206點及139.1點，與1月份相同；B、C及D類單位的指數則按月再跌約0.05%至0.13%。王兆麒相信，特區政府的高才通計劃對住宅租務需求繼續有剛性支持，預計今年租金繼續上升5%至8%，整體租金回報率提升至近3%。

2月私宅售價指數與售價

各類單位售價指數			各區細單位平均售價	
中小型單位	303.8點	(▼1.65%)	售價	呎價
大型單位	274.4點	(▼1.29%)	新界	448萬 10678元
			九龍	493萬 11008元
			香港	545萬 12454元



私人住宅售價及租金指數走勢



◀下半年預計會減息，將對物業市場帶來正面影響，相信本港樓價指數有望於短期內止跌回穩，甚至微升。

元朗戲院申放寬密度 建21層大廈

【大公報訊】前年已拆卸的元朗戲院，業主現向城規會申請興建1幢附安老院設施的商住大廈，會提供72個住宅單位。

有近60年歷史的元朗戲院，地盤面積約8396方呎，業主有見本港人口老化以及社會對安老院舍的需求日益增加，政府鼓勵發展商於私人發展項目內興建安老院舍，遂向城規會申請放寬發展密度，非住用地積比率由2.23倍大增

至8.3倍，以便一地多用，提供安老院及商場設施。

文件顯示，擬議興建的項目為1幢樓高21層綜合大廈，地下至2樓為商場用途，3至9樓為最多200張床位的安老院舍、安老院辦公及後勤設施樓面，10至19樓提供72個平均面積約446方呎的私人住宅單位，20樓是住客會所。住宅樓面約3.21萬方呎，安老院及相關樓面約5.09萬方呎，商場約1.87萬方呎，另

大廈有2層地庫停車場。若一切順利，預計可於2027年底落成。業主數年前曾申請在此地盤興建1幢19層高商業大廈，其後撤回該申請。

希雲大廈下月公開拍賣

此外，由金朝陽收購的銅鑼灣希雲大廈，早前獲土地審裁處批出強拍令，現定於下月17日進行公開拍賣，底價24.25億元。

珀麗灣2房450萬沽 6年蝕25%

【大公報訊】二手交投反彈，止蝕離場個案持續，個別業主持貨10年仍未返家鄉，西營盤尚嶺一個開放式戶，以540萬易手，較2014年一手價低約8%。

消息指，尚嶺低層D室，實用面積305方呎，原業主於2014年8月斥584.77萬一手買入，現轉售蝕44.77萬或7.7%。

離島屋苑連環錄損手，美聯物業高級營業經理凌光盛表示，馬灣珀麗灣15座低層H室2房戶，實用面積523方呎，獲用家以450萬元承接，呎價僅8604元，原業主2018年以600萬元入市，賬面虧損150萬或25%。

中原地產分行經理丘祥麟表示，愉景灣5期嶺峰2座低層B室1房戶，實用面積439方呎，成交價345萬元，呎價7859元，原業主持貨約9年，賬面蝕33萬元。

新界屋苑不乏業主沽樓止蝕，個別持貨只有2年。中原地產分行經理霍栢雄表示，火炭銀禧花園1座中層H室2房戶，實用面積506方呎，獲用家以

558萬元購入，呎價11028元。原業主2022年以655萬元入市，持貨2年，賬面蝕97萬元或14.8%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗漆柏9座高層K室，實用面積772方呎，售685萬元，創屋苑3房套單位入伙後新低價，原業主5年賬面蝕115萬元。

同時，利嘉閣首席聯席董事周雪雲說，上水御皇庭1座中層A室，實用面積772方呎，獲同區租客以440萬元承接，惟賣方於2019年以約525萬元買入單位，賬蝕85萬或16.2%。另青衣曉峰園2座中層F室2房戶，實用面積546方呎，成交價628萬元，原業主持貨約4年，賬蝕97萬元。

銀主亦劈價沽樓，消息指，筲箕灣香島1座高層B室，實用面積862方呎，銀主剛以1310萬元沽出，呎價15197元，原業主於2017年以一約兩伙方式，斥4358.7萬向發展商買入，有指另一伙3座中層D室早前亦淪銀主貨，以1490萬沽出，現兩個單位悉數賣出，合共貶值逾1558萬或35%。

長實：黃竹坑盤本周開價

【大公報訊】鐵路新盤攻勢浪接滾。長實(01113)排山倒海式宣傳的黃竹坑站Blue Coast，預告48小時內有「好消息」公布，或有機會48小時內開價，並於落實首張價單後連隨對外開放示範單位；此外，今日次輪晒282伙的會地日出康城SEASONS PLACE，新增約2000票，料理單票房又破萬。

長實營業部首席經理郭子威表示，Blue Coast昨日率先向傳媒開放972方呎大3房示範單位，首張價單會納入該戶型，銷售部準備就緒，預計48小時內有「好消息」公布，落實於首張價單曝光後對外開放示範單位。項目暫錄1200個查詢中，本地客比例由七成升至約八成，其餘為內地及海外客群。

長實營業部助理首席經理楊桂玲稱，昨日開放的套3房示範單位，參照1B座28樓C單位打造，實用面積972方呎，特設大型雙景廣角窗，闊度達22呎，採光度十足兼視野廣闊。該單位單廚房電器合共價值逾100萬元。

日出康城收11780票 超額40倍

剛過去周六首輪一Q清枱的會地日出康城SEASONS PLACE，今日打鐵趁熱晒推售282伙。會地副主席兼常務董事黃光耀表示，項目昨日截票，新



▲郭子威(右)表示，Blue Coast在48小時內會有消息公布。



▲Blue Coast特設大型雙景廣角窗。

增登記約佔2000票，連回復活票，次輪票房共收11780票，超額逾40倍，預計繼續會有不少大手客入市，銷情繼續熱爆，再度沽清機會高。全新期數將緊接與港鐵洽商安排。

黃光耀補充，集團於撤辣後累售570多伙，套現逾60億元，若全年售樓金額計則已近75億元，料有機會提早於下月達全年100億元的目標。他又透露，隨租金回報率上升，投資者加快入市，旗下灣仔單幢盤春園街項目獲買家全幢洽購。

維港滙推第6號價單 涉40伙

會地夥信置牽頭的西南九龍維港滙，自撤辣至今售出101伙，套現逾19億元。項目累售1178伙，連車位套現

逾201億元。銷情理想，即日上載第6號價單，涉及40伙，預計可套現約6.37億元(售價計)，折實5.03億元。26伙2座E單位獲代繳3.75%從價印花稅。

扣除最高19%折扣優惠及印花稅優惠後，折實1220.1萬至1404.0萬元，折實平均呎價為24646元。入場單位為2樓E單位，折實1220.1餘萬元，折實呎價23240元。

麗新旗下觀塘Bal Residence近日已獲批滿意紙，並於撤辣後沽出47伙，發展商順勢加推35伙應市，最大折扣提高至20.75%，折實平均呎價14995元，一房折實431.69萬元起，折實呎價13819元起，個別單位對比舊價單折扣逾30%。本月30日以先到先得方式發售。

黃建業料今年樓價升5%

【大公報訊】樓市於撤辣後交投急彈。美聯集團主席黃建業認為，樓市正「朝陽初升」，購買力將有序湧現，因而調升全年一手成交預測至約1.8萬宗水平，勢創5年新高，二手成交料5萬宗亦見3年高位。

黃建業稱，撤辣後27日(即2月28日至3月25日)，全港新盤成交逾3700宗，較撤辣前27日激增逾18倍；至於35個屋苑共錄490宗成交，較撤辣前4周高出2.45倍。他認為隨着撤辣效

應持續發酵，換樓鏈啟動，豪宅客入市，將帶動今年一手及二手成交量大反彈。樓價方面，由於息口、經濟及一手供應等因素，他認為暫時未有太升空間，如本港經濟顯著改善，加上美國下半年開始減息，全年樓價或升約5%。

仲量聯行看好住宅改裝學生宿舍

另邊廂，仲量聯行報告估計，大批非本地學生來港升學，惟學生宿舍供應不足，將於未來4年為私人住宿市場帶來額外2.23萬張床位的需求，私人學生住宿將成為新興投資物業，推高把酒店及住宅改裝作私人學生宿舍的投資價值。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，過去1年私人學生住宿租金升幅約10%至15%，預期租金將進一步上升。現時市場可供改造為學生住宿物業的酒店數量僅有約10至15間，他認為整幢物業更適合改造，選址以鄰近港鐵站較受歡迎。

赤柱豪宅周五開放現樓 睇樓要備1球

【大公報訊】撤辣後超級豪宅成交此起彼落，個別貴價盤伺機登場。建源地產旗下赤柱ONE STANLEY，現樓將於周五以預約形式開放，睇樓人士需帶備100萬元本票；項目早前接獲5000個查詢，內地人士佔半。

洋房呎價介乎5萬至8萬

建源地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，ONE STANLEY早前於上海及深圳等內地城市進行巡迴路演及簡介會，共收約5000人查詢，當中一半為內地人士。市場反應正面，項目落實現樓會於本周五以預約形式開放，睇樓人士須帶同100萬元本票。首階段將會主力推售實用面積3500方呎以下獨立屋，以及實用面積逾1800方呎至逾

2500方呎四房或以上低密度特色住宅單位，包括花園複式戶、天台複式戶及天台平層戶等。

鄭智榮續指，項目會參考九龍及港島的超級豪宅，近期同類分層戶呎價約4萬至7萬元，洋房呎價則介乎5萬至8萬元。考慮提供短中長的付款計劃靈活迎合各類買家，亦擬提供按揭及提早成交回贈。

天璽·海單日沽4伙 套2.59億

新地旗下的啟德天璽·海單日再沽4伙，套現約2.59億元，當中一組大手客連購2伙，涉近1.77億元。分別為第1座16樓A單位，實用面積2183方呎，4房3套間隔，成交金額逾1.16億元，呎價5.33萬元；及第1座16樓B單位，實



▲鄭智榮稱，ONE STANLEY周五開放現樓。

用面積1408方呎，4房2套，成交價6054.4萬元，呎價4.3萬元。

另外的2伙為實用面積1126方呎、4房1套間隔的第3座26樓A單位及第3座21樓A單位，作價分別4022萬及4174.7萬元，呎價35719及37075元。



▲黃建業表示，如果經濟改善加上美減息，全年樓價或升5%。