

二手樓價連升3周 代理：確認見底

年初至今跌幅收窄至0.09% 次季料延續升勢

樓市撤辣兼暫停壓力測試，釋放大批購買力，帶動樓價指數連升3周。反映三月中交投的中原城市領先指數(CCL)最新報147.08點，按周升0.84%，連升3周共漲2.84%。二手價量回升，帶挈CCL首季跌幅收窄至僅0.09%，其中港島區指數跑贏大市，首季反彈1%。業界認為，樓價已經見底回穩，今季CCL目標升幅約2%。

大公報記者 林惠芳

自從財政預算案公布撤辣，當周二手指數已應聲反彈，迄今已經連升3周。據CCL數據，最新報147.08點，按周升0.84%，本周指數主要反映3月11日至17日時市況，即撤辣後第2周。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀分析認為，樓市成交暢旺，CCL連升3周共2.84%，確認樓價已經見底回穩，擺脫撤辣前的143.02點低位，受到指數回升帶動，今年首季CCL跌幅收窄至只有0.09%。她預計，第二季CCL目標上望150點，將較今年3月初的143.02點低位回升約5%，意味今季潛在升幅約1.99%。

港島樓價按周大升2.3%跑出

本周八大指數之中，多達六項報升，大型屋苑指數連升3周，最新報147.3點，按周升1.11%，升幅是55周、逾1年來最大，3周累漲2.94%。上車客積極湧入市，帶動中小型單位指數按周升1.06%至146.23點，連升3周累計揚升3.09%，帶動該指數首季反彈0.16%。惟大型單位指數逆市走弱，最新報151.38點，按周跌0.2%，首季累跌1.25%，跑輸大市。

分區方面，港島二手指數按周急升2.3%，升幅為58周以來最大，指數已連升2周共漲2.76%，今年首季埋單計更反彈1%，為八大指數中表現最優，對比其撤辣前的低位更反彈約3%。

上車盤供應重鎮新界西，於撤辣

指數	最新數字*	按周變化	首季變化
CCL	147.08	+0.84%	-0.09%
大型屋苑	147.30	+1.11%	無升跌
中小型單位	146.23	+1.06%	+0.16%
大型單位	151.38	-0.20%	-1.25%
港島	147.12	+2.30%	+1.00%
九龍	143.04	-0.43%	+0.89%
新界東	159.83	+1.29%	-0.91%
新界西	135.81	+1.99%	-1.59%

*數字主要反映2024年3月11日至3月17日市況

後愈戰愈勇，該區二手指數最新報135.81點，按周升1.99%，連升3周共3.74%，指數內個別成份屋苑呎價升幅顯著，例如天水圍嘉湖山莊最新調整呎價9110元，按月大升9.6%；新元朗中心調整呎價更按月飆升12.7%，最新錄11924元。

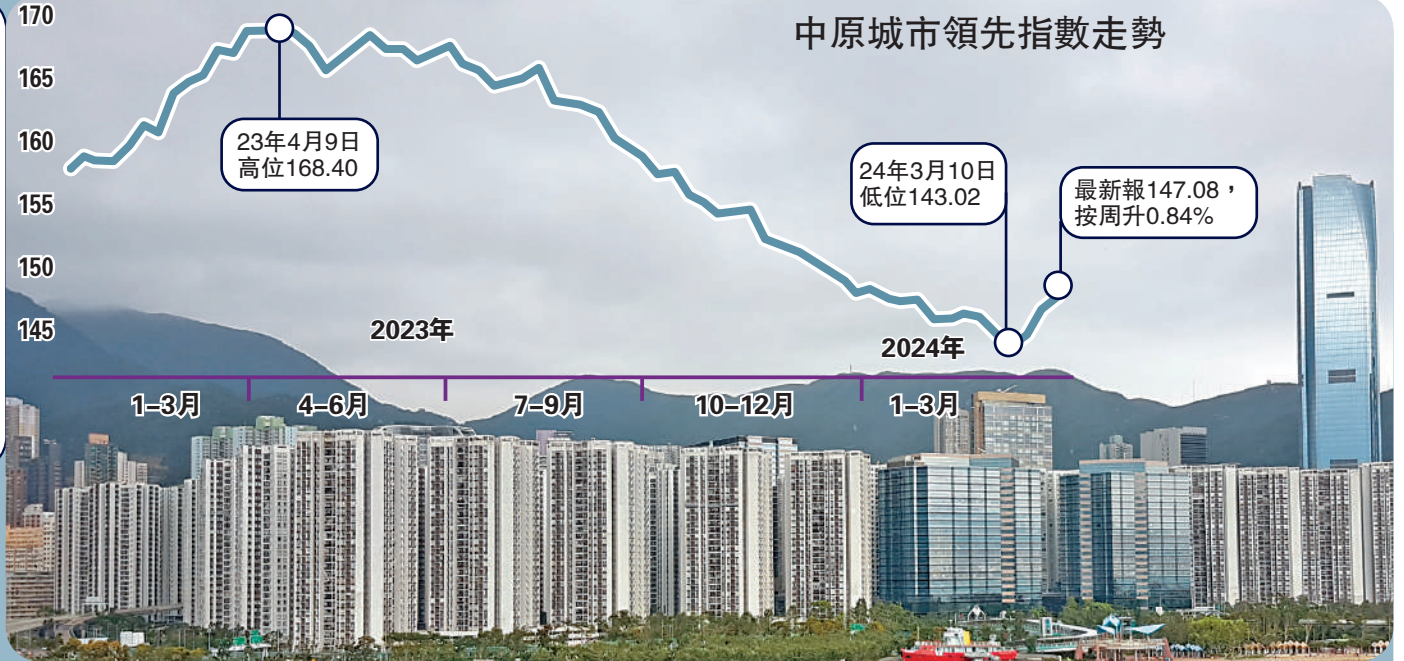
至於新界東二手指數，按周升1.29%，升幅為21周以來最大。九龍二手指數連升2周後回軟，按周下跌0.43%。

新盤搶客 二手預約睇樓跌8.8%

然而，發展商於撤辣後傾巢而出推盤，甚至以低價搶灘，凍結大批購買力，加上部分小業主反價，令二手睇樓氣氛受壓。據中原地產統計，十大屋苑預約睇樓量連跌2周，本周末錄546組，按周回落8.8%。美聯物業統計的15個屋苑預約睇樓量則錄586組，按周下調4.9%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今日港島區有大型新盤低價開售，二手短期內難免受壓，但按3月份樓市走勢預測，相信4月份一、二手市場仍可雙線發展，回穩向好。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，今日開售的港島全新大型新盤定價吸引，難免攤薄部分二手購買力，然而，撤辣後樓市向好，買家入市意欲仍高漲，故預期4月二手交投有望保持上月的活躍水平。



元朗興發305萬沽 持四個月賺9%

【大公報訊】二手購買力湧現，個別單位造價明顯反彈，樓齡約45年的元朗興發大樓，有細單位放盤1周即零議價沽出，造價305萬元，原業主去年底以280萬元購入，不足4個月速賺25萬元，賺幅9%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗本月已錄15宗二手買賣，其中興發大樓有業主短線獲利，單位為中高層A室，實用面積339方呎，放盤1星

期，獲上車客零議價以305萬元承接，實用呎價8997元。原業主2023年12月以280萬元入市打算自住，現持貨不足4個月轉手，賬面速賺25萬元，單位逾3個月升值約9%，扣除釐印費和佣金等支出，估計淨袋約19萬元。

全城滙高層890萬易手 賺逾82萬

有上車客憂遲買更貴，睇樓近1年後，新近拍板入市。中原地產副分區營

業經理余仲平表示，樓市恢復暢旺，觀望多時的買家紛紛加快入市決定，例如荃灣全、城滙7座高層C室2房戶，實用面積524方呎，剛以890萬元沽出，實用呎價16985元。買家為上車客，睇樓接近1年，有感樓市全面撤辣後成交增加，憂慮遲買會貴，故加快入市。原業主於2017年9月以807.76萬元一手買入，持貨6年半，賬面獲利82.24萬元。

住宅交投盤活 逾兩年再現「買多過租」

【大公報訊】住宅買賣於撤辣後明顯轉活，美聯物業統計，該行逾2年來首次錄得「買多過租」，上月租售比率更跌穿四成，創7年新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市自2月底全面撤辣後，住宅市場買賣明顯活躍，一手及二手住宅交投暢旺，導致租售比率急跌。以美聯物業促成的住宅租務及買賣個案作計算，美聯住宅租售比率（即美聯物業促成的住

宅租務佔住宅租務及買賣的比率）於3月份錄約38%，較2月約73%按月大減35個百分點，佔比創2017年3月後的7年新低。由於租售比率不足四成，意味著樓市傾向買賣，是2021年11月後逾2年來首次「買多過租」，表現逆轉。

雖然3月份樓市傾向買賣，但實際上租務個案按月仍上升，但升勢難與撤辣後的買賣倍數上升相比。隨着2月份

農曆新年租務傳統淡季過去，3月份租務個案亦見回升。綜合美聯分行資料，十大屋苑3月於市場的租務個案共錄329宗，較2月222宗按月回升約48.2%，並略高於1月份317宗，創半年新高。

若將十大屋苑劃分，今年3月份租務「八升二跌」。當中，天水圍嘉湖山莊租務宗數按月升約2.45倍，為十大屋苑租務最多的屋苑。

黃竹坑盤累收2.8萬票 歷來第四高

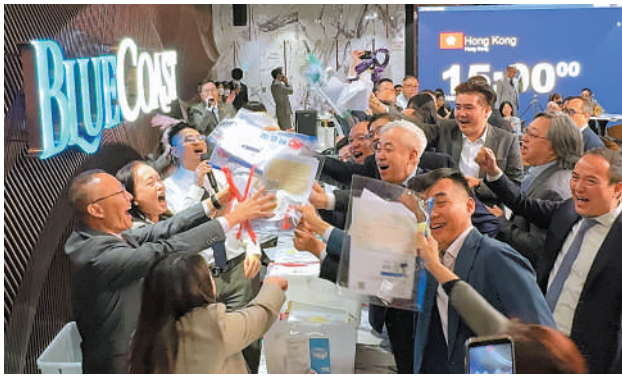
【大公報訊】由長實(01113)及港鐵(00066)合作發展的黃竹坑上蓋Blue Coast，昨日截止登記認購，在眾多代理於死線前最後衝刺下，最終票房急增至2.8萬票，超額逾65倍。發展商重申，對銷情有信心，加幅有條件加價最多10%。

平均每66人爭購1伙

新盤低開號召萬試萬靈。市場消息透露，Blue Coast首輪銷售已於昨日下午三時截止接受認購，8日票房埋單共收近2.8萬票，將今年票王榜榜首票數再推高，相對今日開售的422伙超額認購逾65倍，即相當平均66人爭購1伙，凍結資金近28億元。

翻查資料，Blue Coast是繼同系油塘親海駅II、青衣瀨景灣及大圍柏傲莊首輪收票破3萬關之後，歷來第4高新盤。

長實營業部首席經理郭子威表示，對項目首輪銷售充滿信心，重申若然銷售反應良



好，將會積極考慮加推單位應市，售價將有明顯加幅，部分單位升幅約10%。

何文田站新盤朗賢峯下周亮相

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，項目售樓處設於紅磡置富都會商場，完成報到後隨即現場進行抽籤。現場準備工作大致完成，預計可以容納8000人至1萬人，希望以最佳的狀況開售。

鐵路上蓋項目密集式推盤。港鐵夥鷹君(00041)的何文田站上蓋朗賢

峯，已於各大報章刊登宣傳廣告，意味項目短期內接力上陣，有指發展商已就前期銷售萬事俱備，可望下周向傳媒開放示範單位。

宏安地產(01243)夥錦華實業合作的薄扶林洋房項目MOUNT POKFULAM，首度推出86D洋房招標，實用面積4765方呎，203方呎平台、2231方呎花園及955方呎天台。於本月9日至30日進行每日標售。

撤辣後啟德區新盤交投活躍。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝稱，啟德天瀧，一周內連售9伙，套現約3.8億。最新售出3座22樓B室，3房兩廳，實用面積1085方呎，作價3660萬元，呎價33733元。項目開售至今累售47伙，套現逾20億元。而英皇國際(00163)旗下香港仔的濠天及半山的半山別墅昨各售1伙，套現逾1500萬元。

代理於Blue Coast截止登記一刻瘋狂入票的熱鬧畫面。



特区政府於新財政年度標準補償資料顯示，將沿用近二十年的六大分區重整為5大分區，分別為港島、九龍東、九龍西、新界南、新界北。

環保設施補償 減幅最多40%

【大公報訊】本港樓價去年跌幅擴大，特区政府最新更新各類標準補地價時，也作大幅度調整，其中最新公布環保露台、工作平台、預製外牆組件以及組裝合成(MiC)建築法的標準補地價，將過往6大分區重整為5大分區後，補償金額減幅高達40%；然而元朗及屯門區的環保露台及工作平台補償全面卻不跌反升，最多更逾1.5倍。

據地政總署昨日公布上述環保設施的新財政年度標準補償資料顯示，該署將沿用近二十年的六大分區重整為5大分區，原為一大分區的港九，分別港島、九龍東及九龍西；另將荃葵青、和沙田及西貢，合併為新界南；元朗及屯門、大埔及北區、和離島則合併為新界北。經此拆併後，依據2011年版本計算的露台標準補地價較上年度減約16%至17.2%；九龍東及九龍西則分別大降約35.4%至36.3%，及28.7%至30%。新界南中的沙田及西貢，補地價減幅約28%至34%；荃葵青則下跌約20%至29%。

新界北的大埔及北區，和離島區的獲豁免面積約14方呎以下小露台，補價才有下調最多約20%，15方呎或以上的補價已拾級上升，最多超過兩成，如離

島區的豁免面積達32方呎以上的露台，上財年的補償為4.67萬元，現為5.78萬元，升幅近23.8%。至於屯門及元朗區更是所有露台的補償都大幅上升，小面積升幅更大，如約13方呎的露台，補價由去年的2500元飆升至6400元，升幅達1.56倍；32方呎露台的補價也上升約53%。

鼓勵建築多用預製組件

同為2011年版本的工作平台標準補償，在新分區下，只有屯門及元朗的補償由上年度1050元，急升1.36倍至2480元，其餘分區的跌幅由2.1%至36.3%不等。另更早版本的所有分區露台及工作平台標準補償都有所下調，減幅由2%至40%不等。

此外，各區預製外牆組件的標準補地價均錄得下跌，由4%至40%不等，跌幅較大是九龍東及九龍西，各約40%及34%。另政府現鼓勵業界多採用的組裝合成建築法，其補價除屯門及元朗的非住用物業發展的補償按年度上升約4.8%外，其餘地區全部下跌，其中住用物業發展的跌幅由約17%至42%不等，非住用則由約8%至26%不等。

山頂歌賦山道15號 截標期第3度延長

【大公報訊】深圳祥祺集團主席陳紅天或相關人士持有山頂歌賦山道15號項目，截標期三度延長。項目去年遭接管人接手後推出標售，唯一乏人問津，最新招標期改在下週一至6月30日。

上址原由深圳祥祺集團主席陳紅天或相關人士接手持有，去年淪銀主盤遭接管人接管後推出招標，撤辣措施對其似乎未見刺激，接管人重新再

上載新一份銷售安排，將招標期再押後至本月8日至6月30日，是項目第3度延長銷售安排。

資料顯示，該屋地原由屬莊士機構持有，2016年以約21億元易手予陳紅天或相關人士，每方呎樓面地價達22.8萬元，創下全港屋地呎價新高。原址僅建1幢3層高獨立屋，實用面積18078方呎，6房6套間隔，外連9948方呎花園、1631方呎庭院及2081方呎

天台等。物業內部空間寬敞，樓底極高，配有2層地庫及1層獨立車庫，車庫面積亦達2788方呎。

另據一手成交紀錄冊顯示，中海外(00688)旗下啟德維港1號，於撤辣後狂沽230伙成績標青，惟新近驚爆9連捷，涉及的總成交金額逾1.6億元。該9伙全數於2021年選用建築期付款計劃入市，成交價介乎1090.4萬元至2428.7萬元。