

# 戴德梁行：樓市轉旺 今年交投料增40%

剛需與投資客進場 上車盤表現有望領先

面撤辣對樓市影響立竿見影，3月份住宅交投量飆升逾六成，新盤更掀大手掃貨潮，市場悲觀情緒消弭，地產界對後市轉趨樂觀。戴德梁行表示，上車盤為今次升市火車頭，樓價於撤辣後率先觸底回升，按月反彈約1.5%，其中沙田第一城呎價急彈14%，可見撤辣釋放剛需及投資購買力，該行料今年住宅交投量大升三至四成，樓價於上半年最多漲3%，下半年倘落實減息，全年看升5%至7%。

大公報記者 林惠芳

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明指出，據戴德梁行統計的中小型私人住宅售價指數，該類單位價格於撤辣後觸底回升，3月份按月升約1.5%，參考該行追蹤的受歡迎屋苑數據，代表細價樓的沙田第一城樓價反彈力度最大，呎價於3月按月升14.2%，按季升10.7%；代表中價屋苑的鯉魚涌太古城呎價按月漲1.4%，但按季仍輕微下跌1.4%；而代表豪宅市場的薄扶林貝沙灣，上月呎價按月微升0.8%，按季則跌2.1%。

黎劍明分析指，過去2年樓價調整，上車屋苑跌幅比市場多，今次撤辣釋放剛需購買力，連投資者也積極覓盤，入場門檻較低的細價樓受青睞，帶動上車盤於今次反彈浪中領先。

## 甲廈供應足 寫字樓租金受壓

該行去年底曾預測今年上半年樓價下跌5%以內，樓市全面撤辣後，該行考慮到新增因素而調整預測，認為樓價跌勢將會稍為喘定，但市場上一手供應仍充裕，有逾4萬伙可隨時發售，發展商以貼市價策略推盤，限制二手提價能力，所以預測二手樓價難大幅反彈，預料上半年錄得平穩至3%的溫和升幅；而下半年若美國聯儲局落實減息，全年樓價升幅有望達5%至7%。不過，黎劍明亦補充，若今年未能減息，發展商繼續積極以低市價推售新盤，不排除樓價會掉頭回落。

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢指出，隨着樓市全面撤辣，買家、投資者甚至非本地客的入市步伐明顯加快，今年3月份一手及二手住宅買賣共約3970宗，按月急升67%，首季共9823宗，按季升29%，但按年低30%。受剛需和投資客支持，該行預計今年住宅成交量有望回升三至四成至5.5萬至6萬伙水平。

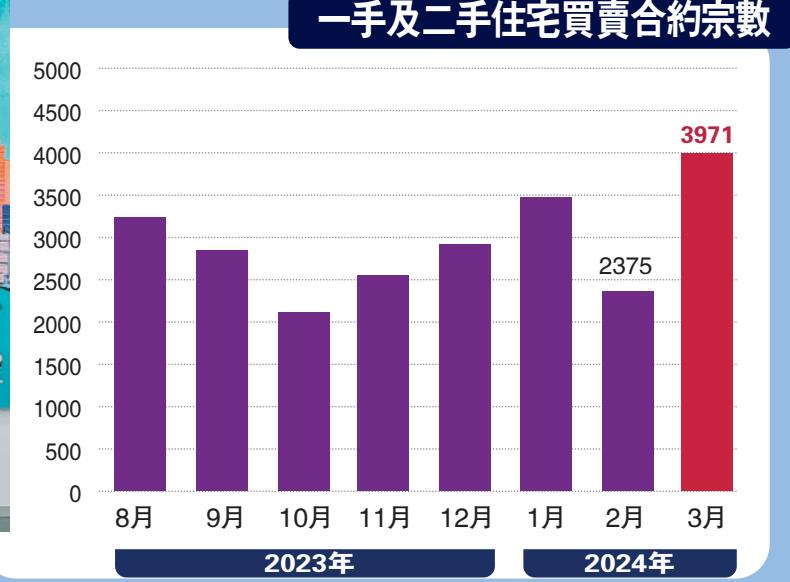
另外，今年首季甲級寫字樓租賃改善，新租賃面積按年升逾四成，整體淨吸納量錄26.4萬方呎；惟租金仍受壓，按季微跌0.6%。戴德梁行香港董事總經理及項目／企業服務部主管蕭亮輝稱，今年仍有新供應落成，估計甲級寫字樓待租率會由目前19.6%升至年底逾20%，拖累租金持續受壓，料全年回落7%至9%，甲級寫字樓於2026年前仍有大批供應，樓面需時消化，料租金仍受壓。

## 內地品牌南下 一線舖租料升4%

核心區街舖租賃方面，戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威稱，雖然港人北上消費成風，但特區政府積極推動盛事經濟，旅客消費穩定，支持一線街舖租金首季錄溫和增長，其中尖沙咀區升1%。他認為，內地品牌來港擴張持續，加上大批專才來港，為本地消費注入動力，預料上半年一線街舖租金升4%以內，以中環及尖沙咀升幅較多。



▲黎劍明（右一）指出，入場門檻較低的細價樓將帶動上車盤於今次反彈浪中領先。



資料來源：土地註冊處、戴德梁行研究部

## Blue Coast擬以「一口價」標售18單位

【大公報訊】鐵路新盤續成市場焦點。長實(01113)夥港鐵(00066)黃竹坑站Blue Coast，市傳下周一(15日)招標單位擬以一口價形式標售，參考呎價逾2.75萬元起。



▲郭子威（右）及楊桂玲表示，Blue Coast次輪銷售將於周五截票。

市場消息透露，Blue Coast周六(13日)進行的次輪銷售，4日登記累收逾1萬票，相對184伙超額認購53倍。至於項目下周一招標的36個單位，其中18個分布在7至17樓的4房1套戶型，擬以一口價形式標售，標價將參考1A座18樓A室及同座18樓B室，即供價3599.2萬元及3486.7萬元，呎價約28497元及27519元。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，次輪銷售登記當中新客戶佔三成，向隅客佔七成。以用家為主，佔七成半；投資者佔兩成半。長實營業部首席經理郭子威稱，次輪銷售截止登記時間為周五(12日)下午3時。

## 峻譽·渣甸山上樓書 2房佔68%

港島豪宅盤爭相登場，中信泰富旗下的峻譽，渣甸山，項目早前已取得售樓紙，並剛於昨日上載樓書，建有2座樓高18層住宅，提供114個單位，實用

面積434至2948方呎，提供2房及4房戶型，2房單位佔約68%。面積最細為2座11至19樓D室，實用面積434方呎，開放式廚房間隔，料是一手新例後渣甸山最細新盤。面積最大單位為1座22樓A室，實用面積2948方呎，4房4套間隔，另設2048方呎天台及泳池。項目地庫建有89個車位。預計關鍵日期為2026年3月底，樓花期約23個月。

發展商去年底表示，項目總投資額約50億至60億元，由於項目地段獨特，區內供應罕有，直言會善價而沽，售價參考同區樓盤如皇第等，冀創渣甸山分層住宅新高。

此外，新地(00016)大埔白石角雲匯昨進行全新一輪銷售。一手成交紀錄顯示，昨日沽出10伙，市傳錄得兩組大手客掃貨，其中一客以約2886萬元買入4伙，成交價由558.09萬至957.49萬元；另一客以逾1538萬元買入2伙，成交價逾730萬至逾807.7萬元。

## 新世界沽西貢傲瀧商場 套1.15億

【大公報訊】繼早前售出荃灣愉景新城商場及停車場權益後，新世界(00017)再出售非核心資產。物業為位於西貢清水灣663號的傲瀧商場，樓高約4層，面積約2萬方呎，地下為餐廳，樓上有藝術空間。據田土廳資顯示，物業於上月底，連同逾50個商業車位，以1.15億元成交；登記買家為富貴星有限公司(Noble Star Corporation Limited)，據知，其公司董事是一家在本港上市的中資公司中的相關人士。

新世界早前在中期業績中已披露，未來會出售非核心資產，目標值約60億至80億元，而於上月初以40.2億元售出愉景新城商場及停車場予華懋，便是其一，且為7年來市場最大宗商場交易。

## 灣仔4舊樓放售 估值5億

此外，持有灣仔皇后大道東98至108號4幢舊樓業權(除104號3樓)的業主，以現狀方式放售，市場估值約5億元，較物業於2020年放售的約8.2億元估值，大跌約39%。該4幢舊樓的總地盤面積約4870方呎，土地現規劃為住宅(甲類)用途。若作商住發展，料可建樓面約4.5萬方呎；若作商業發



▲新世界於上月底，以1.15億元出售位於西貢清水灣663號的傲瀧商場。

展，可建樓面或增至約7.3萬方呎。高力香港資本市場及投資服務物業重組服務董事吳嘉輝表示，此是區內少有的商住重建項目，加上同區住宅供應短缺，住宅地盤需求又大，料可受發展商或私人投資者對此項目興趣較濃。他續稱，灣仔是傳統建築、和住宅及商業發展融合的地區，其中太古廣場第6座及合和中心二期亦即將落成，相信能促進區內商業零售市道的發展。

## 新會員招募

嗇色園黃大仙祠創於1921年，香火延綿超過一個世紀。本園一直遵奉黃大仙師「普濟勸善」之寶訓，除宣道弘法外，更致力參與社會善業，濟世利人。

嗇色園現正公開招募新會員（普通會員），歡迎有志學道及熱心公益的各界人士申請加入，成為嗇色園黃大仙祠的道長（普通會員），學習參悟道教之教理、教義與文化，參與不同範疇的善業服務，包括醫療服務、社會服務、興才教育，以及宣法弘道、廣推善行之工作。

截止報名：2024年4月30日



詳情及報名

## 飛揚1房1.1萬租出 回報僅2.6厘

【大公報訊】屯門飛揚第1期陸續入伙，項目剛錄首宗租賃成交。晉誠地產高級客戶經理劉嘉麟表示，飛揚2座高層D室，實用面積282方呎，屬1房間隔，望遠海景，業主叫租1.23萬元，議價至1.1萬元租出，實用呎租39元。據悉，業主於2022



年7月以508萬元一手購入，收樓不足1星期租出，租金回報近2.6厘。

另邊廂，半新盤頻錄損手。晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，屯門掃管笏上源2A座極低層B室，實用面積436方呎，連168呎平台，2房間隔，成交價470萬元，實用呎價10780元；原業主於2018年以663萬元入市，持貨近6年，賬面蝕193萬元或29.1%。

世紀21奇豐分行經理張翠珊表示，馬鞍山雲海松海臺2座高層E室1房戶，實用面積381方呎，望海景，放盤2年，累減290萬元剛以560萬元沽出，實用呎價14698元。據了解，原業主於2018年斥722萬元買入，賬面蝕162萬元，單位6年跌價22%。

何文田皓畋再有業主止蝕離場，消息指，成交是1座低層A室2房戶，實用面積506方呎，作價845萬元，原業主持貨近8年，賬面損失36.6萬元。