

# 六成屋苑估值超撒辣前 上車盤跑贏

## 嘉湖山莊升5.5%最多 第一城黃埔居次席

撤辣後樓市交投反彈，樓價上升。《大公報》追蹤20個指標屋苑單位，發現有12個（60%）最新估值較撒辣前上揚，以上車盤最明顯，天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及紅磡黃埔花園的兩房單位估價均漲逾5%。

大公報記者 林惠芳



▲天水圍嘉湖山莊兩房單位估值不足3個月急升5.5%。

參考恒生銀行估價網頁，20個指標屋苑單位本月最新估價，有多達12個單位的估值對比撒辣前（2月27日）為高，升幅介乎0.5%至5.5%，當中以上車盤升勢最明顯，漲幅最多是嘉湖山莊麗湖居6座中層C室三房戶，實用面積546方呎，今年2月估值跌至452萬元，隨着撤辣釋放需求，最新已調升至477萬元，升幅達5.5%。

其次是沙田第一城10座低層C室兩房單位，實用面積327方呎，估值由411萬元躍升至432萬元；以及黃埔花園2期6座中層E室兩房戶，實用面積389方呎，估值由550萬升至578萬，兩者身價均不足3個月反彈5.1%。

若與去年底對比，有10個屋苑單位最新估價上揚，升幅介乎0.2%至5.1%，首三位仍然由上車盤包攬，分別是沙田第一城、嘉湖山莊及粉嶺

牽晴間，估值分別較去年底上漲5.1%、5.1%及3.5%。

### 大單位逆市挫 匯景三房跌1.5%

反觀大單位表現相對落後，藍田匯景花園13座中層H室三房戶，實用面積720方呎，最新估值922萬元，較撒辣前低1.5%，對比去年底更回落3%。大圍名城3期1座高層SB室三房戶，實用面積786方呎，最新估值1207萬元，分別較撒辣前及去年底跌0.6%及0.9%。另日出康城領都2座高層RD室四房戶，實用面積975方呎，最新估值1024萬元，比今年2月回落0.9%。

業內人士認為，今年初樓市瀰漫悲觀情緒，上車客信心較容易被動搖，紛紛暫緩入市，小業主擴大讓價空間求售，導致上車盤樓價跌勢較大

市多。樓市撤辣後，用家、投資者及外地客均同步入市，劈價盤被火速消化，早前「跌過龍」的上車盤追落後，估值因而強勁升幅。不過，他認為經歷逾一個月的亢奮期後，二手交投開始放緩，加上大批新盤低價搶客，樓價升勢能否延續仍是未知數，而銀行估價比市場滯後，本月估值未能反映目前情況，建議上車客量力而為，勿盲目追價入市。

事實上，近日二手蝕讓情況有增加跡象。代理指，藍田麗港城20座高層C室兩房戶，實用面積517方呎，售583萬元，持貨逾3年賬面蝕147萬元或20%。另小西灣藍灣半島5座高層H室一房戶，實用面積323方呎，以528萬元沽出，代理透露，原業主於2023年2月以600萬元購入，持貨短1年多，賬面虧損72萬元或12%。

12個指標屋苑估值較撒辣前上升				
單位	實用面積 (方呎)	最新估價 (萬元)	2月27日估價 (萬元)	變幅 (%)
天水圍嘉湖山莊麗湖居6座中層C室	546	477	452	▲5.5
沙田第一城10座低層C室	327	432	411	▲5.1
紅磡黃埔花園2期6座中層E室	389	578	550	▲5.1
屯門市廣場3座高層E室	392	445	427	▲4.2
粉嶺牽晴間2座中層D室	384	470	453	▲3.8
鯽魚涌康怡花園R座低層10室	466	596	581	▲2.6
牛頭角淘大花園C座高層2室	390	469	461	▲1.7
將軍澳新都城1期6座高層F室	364	549	540	▲1.7
鴨脷洲海怡半島2期10座低層F室	889	1314	1293	▲1.6
馬鞍山新港城H座低層1室	519	655	645	▲1.6
日出康城晉海1A座中層F室	340	513	510	▲0.6
元朗YOHO Town第9座高層F室	461	617	614	▲0.5

## 恒地紅磡盤下周上樓書 6月開賣

【大公報訊】撤辣後積極推盤的恒基地產（00012），旗下紅磡必嘉坊全新一期重建項目命名THE HADDON，有機會下周上樓書及開價，6月參戰。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，THE HADDON提供450伙，戶型由一房至三房，樓書可望下周上架，若市場反應理想，有機會下周緊接開放示範單位及公布首張價單，籌備6月出場。

THE HADDON原屬紅磡重建項目必嘉坊的第4期，隨着項目陸續落成再度改名，由原先必嘉坊改為BAKER CIRCLE，最新再易名MIDTOWN SOUTH，而住宅座數維持9幢不變，單位伙數因應改則，由最初2800伙削至最新約2440伙。

林達民補充，THE HADDON之前3期為必嘉坊，迎匯及曦匯、BAKER CIRCLE、GREENWICH，累售632伙，套現約38億元。至於集團新盤於撤辣後連售約1300伙，年初至今售1400伙，套現100億元。

### 會地今年累售1103伙 吸金123億

另外，會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO首度向傳媒開放天際特色戶。該公司副主席兼常務董事黃光耀表示，上述同類特色戶價僅達4萬元水平。自撤辣後，啟德發展區的樓盤錄逾800宗成交，吸金逾156億元，可見該區具吸引力。至於集團年初至今已售1103伙，銷量已超越去年全年，總成交金額達123億元。



▲林達民（右）邀得馮重謙（左）一歌手馮允謙胞弟一擔任THE HADDON宣傳廣告片的主角。

責任編輯：陳少文

## 觀塘甲廈頂層蝕22%放售 意向價2.1億

【大公報訊】觀塘臨海甲廈以蝕讓價放售，海濱道181號One Harbour Square頂層特色單位委託代理放售，意向價約2.1億元，較2015年買入價約2.7億元，折讓約6000萬元或約22%。

利嘉閣商舖／商業／投資部聯席市務董事朱明杰表示，One Harbour Square的28樓全層連車位，總建築面積約17153方呎，以交吉形式出售。單位除室內寫字樓面積外，更享有約802方

呎平台，以及私人天台約3112方呎。據悉，今次物業意向價約2.1億元，較業主於2015年以約2.7億元向發展商買入時折讓逾22%。業主同時考慮出租，意向呎租為25元。

特刊

## 資訊

慶祝香港回歸祖國27周年暨香港北京海外聯誼會第二屆會長就職典禮日前在九龍灣宏天廣場百樂舉行，中華全國歸國

## 香港北京海外聯誼會就職典禮 王琳達膺會長

華僑聯合會常委、怡海集團董事局主席王琳達膺會長，由外交部駐香港特派員公署副特派員方建明向王琳達頒發新會長聘書。

王琳達致辭表示，香港北京海外聯誼會成立已有36年，感謝聯會全體會員多年來的付出和無私奉獻，為聯會的發展奠定了堅實的基礎。她表示，將與聯會的同仁們一起，積極打造港澳和內地之間的聯絡平台，進一步加強與內地各界的交流與合作，促進資源共用、優勢互補，共同推動港澳和內地的經濟社會發展，為香港培養更多優秀的人才。她續指，香港在「一國兩制」下，保持了長期的繁榮穩定，離不開中央政府的堅定支持和特區政府的積極作為，以及香港市民的共同努力。她堅信，只有祖國強大，香港才能長治久安。

政制及內地事務局局長曾國衛表示，期待未來繼續與香港北京社團總會、香港北京海外聯誼會等愛國愛港團體，共同推動京港兩地在各領域的交流合作。香港北京社團總會會長施榮懷表示，香港北京海外聯誼會一直通過舉辦各種活動，積極支持特區政府依法施政，堅決維護「一國兩制」方針，為香港社會的穩定繁榮及京港兩地之間的合作交流作出積極貢獻。他相信，聯誼會在會長王琳達的領導下，能為推動「一國兩制」行穩致遠貢獻更多力量。



▲外交部駐香港特派員公署副特派員方建明向王琳達頒發新會長聘書。

## 治港新政與都會大學辦青年交流研討會

日前，智庫治港新政及香港都會大學人文社會科學院共同舉辦「完善青年置業階梯 提升青年『三感』」青年交流研討會，研討會邀請到房屋局局長何永賢、行政會議成員兼立法會議員吳秋北、立法會議員林筱魯、香港都會大學校長林群聲、香港都會大學人文社會科學院院長鄭志良、香港都會大學人文社會科學院助理教授馬耀宗、香港測量師學會副會長溫偉明、房屋局局長政治助理歐陽文倩、治港新政召集人兼立法會議員鄧家彪及治港新政行政總監麥麗娟作為嘉賓，治港新政及校方將會把討論結果整合成報告向特區政府提交，讓特區政府能夠切實了解青年的需求。



▲一眾嘉賓與近40名香港都會大學學生進行小組討論。

鄧家彪表示，是次焦點討論小組能夠讓青年暢所欲言，透過深入討論，了解青年的置業計劃是否如坊間所言。鄭志良表示，政策研究以實證為基礎，收集資料加以分析論證，再制定政策，他認為，是次研討會將有助推動政府、智庫及院校三方合作，有利制定更切合青年需求的房屋政策。

何永賢以「廣廈千萬間」為題進行發言時表示，她十分珍惜是次能夠參與到小組討論的機會，透過直接交流了解青年的需要。房屋政策往往是5至10年後才能反映效果，而這正是大學生畢業後置業的時間點。她指出，香港有清晰的置業階梯，有公屋、租賃計劃、綠置居、居屋、樂建居、港人首置計劃，然後就是私人房屋市場，為不同階層、不同需要的人而設計。她認為，落實「愛國者治港」後，立法會合理高效，運作暢順，有助達到良政善治的效果，讓房屋政策能夠以家為核心、以人為核心、以幸福為核心穩步落實。

小組討論圍繞資助房屋、青年人的住屋需求、青年對首置單位的期望及青年友善城市的規劃進行討論。研討會上，大部分學生表示不想「躺平」，又以購買私樓作為目標。也有部分學生認為青年人的置業選擇不足，大學畢業後的收入已超過公屋限額，而居屋單位抽籤隨機性過強，故學生期望政府能多建居屋單位，讓夾心階層有可負擔的居所。還有部分學生認為，現代的家庭倫理關係有所改變，作為子女若與家人關係好，沒有獨立置業的需求。有學生則認為，購買私樓既成為「樓奴」還債，而購入的私樓單位的居住質量甚或比目前與家人同住的环境更差，大大削弱了他們的置業的動力。亦有學生建議資助房屋「邊租邊買」的可能性，以減低債務負擔。有少數族裔學生表示，難以接觸香港的置業資訊，期望政府能夠協助少數族裔家庭進行有關理財的教育，提升他們對置業的知識。活動在輕鬆愉快的氣氛下結束，討論成果豐富，各方期待未來有更多的合作。

資料由客戶提供

## 慈宗盛唐文化三論壇暨書畫展舉辦 弘揚傳統文化

由慈氏文教基金會、慈氏學會（香港）主辦的「慈宗盛唐文化三論壇暨書畫展」開幕典禮日前假香港富豪酒店舉行，是次活動包括「第一屆慈宗青少年『慈』文化論壇」、「第二屆慈宗中青少年學者論壇」、「第三屆慈宗國際學術論壇」、「中華文化津梁典籍選講活動」和「慈宗盛唐文化書法和傑出人物傳跡繪畫展」。

活動邀得文化體育及旅遊局局長楊潤雄，民政及青年事務局長麥美娟，全國政協常委、原全國工商聯副主席李家傑，原全國僑聯副主席盧文端，原全國人大代表霍震寰，生命熱線執行委員會主席郭李天穎，立法會議員鄧飛及洪雯等，及多位政府領導、商界領袖、社會賢達惠賜賀詞。

慈氏文教基金會董事長、慈氏學會（香港）導師王聯章致辭表示，所有學者論文及師生比賽獲獎作品已收錄於兩本論文集，他還特別介紹了《中華文化津梁典籍選講》入門書籍三冊，包括《智慧人生

法雨甘露》、《慈宗三藏入門教材淺釋》及《慈宗三字經淺釋》（此三冊屬《大藏選譯—入門篇》）。據了解，慈氏學會（香港）自2013年起，針對大灣區以及海內外的青年學者和藝術家組織多項活動，致力於弘揚中華傳統文化精髓的「慈」文化。其舉辦的活動注重培養青少年心中的慈悲仁愛之心，培養他們以正確的態度和方式幫助他人、關懷社會。



▲王聯章與校長、老師合照留念。

## 香港李氏宗親會 支持本土文化辦綠色遊

帝鋒金融集團主席李文偉於日前接任香港李氏宗親會第32屆董事會主席，為感謝新一屆成員，該會舉辦探索香港少年領袖團萬宜訓練營及考察聯合國教科文組織世界地質公園一天遊。參與成員表示，體驗到香港大自然的美景，增知識，益身心。

活動當日，由香港少年領袖團傳訊組指揮官李本沛、香港少年領袖團招募主任倫值星帶團乘專車至營地，考察世界地質公園及萬宜地質步道，並由參與香

港少年團義務工作超過40年的司令黃偉民為成員們講解香港少年領袖團歷史由來。李文偉認同香港少年團使命，他表示，在任期間將持續帶領會員參與不同的地區活動，回饋社會。

參與是次活動的該會成員還包括首席會長李煥霞，總監李國華，榮譽會長李順才，董事會第一副主席李展鵬，監事會主席李包成，會長李錦開、李育才、李金會、李志華等。



▲李文偉（中）代表李氏致送紀念旗，由黃偉民、李本沛代表接受。



▲李氏宗親會組織會員於深水埗派飯，750位長者受惠。