

新盤低價搶客 二手樓價連跌四周

中原：按揭收緊兼購買力消耗 CCL上半年料跌5%

發展商積極去庫存，二手持續捱打，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報144點，按周挫1.43%，連跌4周共1.97%，指數於撤辣後的升幅收窄至0.69%，今年累計跌幅擴大至約2.2%。中原指，銀行收緊按揭及購買力消耗，均利淡二手樓價，撤辣效應正逐漸消失，料第二季CCL下試140點，上半年樓價跌約5%。

大公報記者 林惠芳



CCL近年走勢



新界東二手指數今年跌逾3%，創逾7年新低。

本周指數主要反映4月29日至5月5日市況，即元朗The YOHO Hub II公布首張價單當周，該盤當時以折實均呎1.4萬元登場，重返7年前價位，成為全城焦點，新界二手交投應聲下挫，部分業主減價求售，令二手指數持續調整。

八大指數齊跌 今年首見

本周八大指數齊跌，為今年首見，新界跌幅擴大，其中新界東指數創逾7年新低，最新報156.12點，按周跌0.97%，低於撤辣前157.08點低位，今年累挫3.2%。至於新界西二手指數報132.31點，按周急跌1%，連跌2周共2.32%，較去年底回落4.1%。市區樓亦難幸免，九龍二手指數報141.29點，按周跌2.17%，今年微跌0.3%；港島報144.86點，按周跌0.88%，連跌2周共1.12%，今年已回落0.56%。

中原城市領先指數CCL創9周新低，逼近撤辣前143.02點低位。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，撤辣效應逐漸消失，撤辣後CCL累計升幅收窄至0.69%。

楊明儀認為，撤辣後購買力湧現，二手指數曾升至147點，惟樓價回升令準買家卻步，升勢乏力，本周八大指數齊向下，意味樓市有下調跡象，由於最近新盤銷情略為放緩，加上銀行早前削減按揭回贈優惠，對樓價的影響仍未反映，料CCL將進一步跌穿143點水平，預期6月底下試140點，上半年樓價料跌約5%。

二手觀望氣氛濃厚，蝕讓成交未止。世紀21聯誠董事謝寶昭透露，藍田居屋康華苑錄大幅損手，成交是C座高層11室，實用面積423方呎，屬大2房間隔，附裝修，僅以375萬連地價賣出，實用呎價8865元，比銀行估值低28萬元，原業主2019年2月份斥518萬元連地價買入，因換樓沽出，賬面虧損143萬元，蝕幅達27.6%。

金帝軒755萬沽 4年蝕18%

美聯物業高級分區營業經理陳凱迪表示，西營盤金帝軒中層B室3房戶，實用面積439方呎，獲上車客以755萬元承接，實用呎價17198元，原業主2020年5月以920萬元購入物業，持貨約4年，賬蝕165萬元或17.9%。

中原地產分區營業經理馮健平表示，荔枝角美孚新邨1期百老匯街23號低層E室1房戶，實用面積460方呎，劈穿500萬元以488萬元成交，比原業主7年前買入價低62萬元。



▲美孚新邨1房戶劈穿500萬元以488萬元易手。

專才1.46億購赤柱洋房 呎價4.42萬雙破頂

【大公報訊】撤辣效應漸退，新盤成交連日回落，豪宅市場續有追捧，單日錄得3單過億大成交。其中建瀨旗下赤柱ONE STANLEY以1.46億元出售一伙，成交價及呎價雙破頂。

ONE STANLEY27號洋房剛逾1.46億元售出，呎價4.42萬元，成交價及呎價同創項目新高。建瀨地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，27號洋房屬項目開售以來成交面積最大的洋房，4房4套加1儲物房連工作間，實用面積3304方呎，外連1121方呎及特大前後花園，並設737方呎天台。買家為外區客人，採用120天即供付款辦法。

中原地產山頂南區資深營業董事何兆棠透露，上述洋房買家為專才人士，全面撤辣後毋須再繳付額外印花稅或受先後徵條款等限制，隨即以公司名義

購入物業。

鄭智榮補充，該盤開賣至今已售11伙，總成交金額逾9.56億元。有見首批單位銷情熾熱，集團最快將會在未來一至兩星期內，首度開放前排臨海獨棟洋房供預約參觀，該類洋房僅設11間，實用面積由約3600至7000方呎，全屬超級大宅級別，客人睇樓時需攜同100萬元本票。集團對項目銷售非常有信心，預期短期內將會有更多成交。

另21BORRETT ROAD剛以招標形式售出3樓06號單位，實用面積2169方呎，4房雙車連儲物房間隔，連1個車位作價1.15億元，呎價約53020萬元。長江實業營業經理陳詠慈表示，縱然外圍市場波動，仍未影響項目的吸引力，故相信未來的成交量及售價，將繼續被市場看高一線。

華懋旗下薄扶林碧麗軒，剛以招標形式售出洋房3，實用面積4326方呎，連891方呎平台、63方呎花園及275方呎天台，4房4套連儲物室間隔，設私人電梯及泳池，成交價1.5億元，呎價約34674元。由撤辣至今，碧麗軒共錄得7宗大額成交，套現4.98億元。



▲鄭智榮指，ONE STANLEY累售11伙套近9.6億元

Silversands撻訂貨重售 較舊價低22%

【大公報訊】樓市回落，新盤一面開售一面出現撻訂。信置(00083)旗下馬鞍山Silversands一伙撻訂貨，明加實減擴大折扣額安排下周一重售。

上述撻訂單位坐落第5B座8樓B室，實用面積455方呎，兩房設計。

原先於2021年6月以993.81萬元售出，呎價約21842元，惟交易已列明於剛過去周三(22日)終止成交。發展商收回單位後連隨修訂價單，定價由最初1155.6萬元調加約27%至1468.8萬元，與此同時擴大折扣額及回贈，故實

際折實價由901.36萬元溫和微加1%至914.3萬元，折實呎價約20095元。

該單位同時新增最多16%回贈，即涉約146.2萬元，若扣減回贈售價則降至約768.02萬元，呎價低至約16880元，較舊價低22%。

盛事經濟提振旅業 酒店投資吸引力增

本港今年推出逾210項盛事刺激經濟，旅發局預計全年共4600萬旅客訪港，帶動酒店住宿需求。戴德梁行接受大公報專訪時表示，目前酒店入住率和租金已重返2018年水平，吸引資金垂青，投資者目標覓4至5厘回報的全幢酒店，當中內地資金查詢量增加20%至30%。

戴德梁行執行董事、香港資本市場部主管高偉雄表示，本港酒店入住率和租金已重返2018年的疫情前水平，但高息環境下，部分有心出賣的業主，其叫價較2018年低出30%至40%，令物業投資吸引力大增，今年接獲內地機構或投資者對全幢酒店項目的相關查詢量，較去年大增20%至30%。

高偉雄透露，目前市場全幢酒店實價放盤量約8至10幢，叫價介乎3億至10億元，回報率普遍4至5厘。他相信，本港積極舉辦盛事經濟，旅遊業回暖，加上專才和內地學生需求持續，料全幢酒店身價「離底不遠」。

戴德梁行環球董事、大中華區副總裁、大中華區資本市場部主管李志榮表示，投資者對本地商業物業興趣未減，公司於通關後亦一直接獲內地客問盤查詢，惟美國聯儲局減息步伐一再推遲，本港息口持續高企，抵銷了物業投資回報，令投資者卻步，加上銀行對承造商業物業按揭的態度審慎，無論用家或投資者的持觀態度，導致大額交易買賣於議價過程停滯不前。

提到寫字樓市況，高偉雄表示，本港商廈



▲李志榮(左)及高偉雄(右)認為，當息口見頂信號出現，大額物業市況便會見底。

租金比高峰期滑落約4%，租金回報降低，加上未來供應較多，準買家出價變得保守，然而，核心區商廈業主實力雄厚，議價空間少，同樣形成與買家爭持局面。

舖價今年見底 查詢量增加

反觀，本港舖位租售價格自2014年高峰滑落，經過十年調整，今年見底，投資者亦陸續出動尋寶，公司接獲的查詢量也有增加。

據該行資料，今年首季非住宅大額(1億元或以上)成交約10宗，涉及總額約70億元，較去年第四季分別回落47%及65%；按年亦減少約40%及30%。李志榮表示，折息高企削弱投資回報，準買家還價幅度動輒「打8折」，但實力業主未肯大幅落價，令交投陷拉鋸戰。他相信，當息口見頂信號出現，市況便會見底，屆時購買力便會釋放。該行預計，若今年息口持續高企，全年非住宅大額物業成交約50宗，總成交金額約逾300億元，分別較去年減少約3成。

大公報記者林惠芳

叫價回落 全幢酒店買賣趨升

【大公報訊】全幢酒店放盤叫價回落，吸引投資者尋寶，近年相繼出現資金入市個案，較矚目為香港中旅(00308)去年以8.98億元購入灣仔駱克道42至50號服務式住宅悅居。

香港中旅於去年9月宣布斥資約8.98億元購入灣仔悅居全幢服務式住宅及商舖，總樓面面積約5.68萬方呎，共有114個房間，香港中旅當時稱，隨着香港與內地通關及經濟復甦，料未來租金水平將有所回升，其持有的灣仔春景酒店與物業毗鄰，公司可考慮把兩者一體化經營，以提升整體經營效益；也可研究把兩幢物業合併重建為一幢核心地段的高品質的商業物業，做大做強在港業務。

酒店筍盤亦獲資金垂青。「舖王」鄧成波家族成員持有的長沙灣逸雅捷酒店，荔枝角，最近以2.2億元易手，樓面呎價約5685元，對比2023年6月市值約4.1億元，折讓達46%。據悉，買家為晶苑集團羅樂風兒子羅正達，市場估計作



▲香港中旅於去年斥資8.98億元購入灣仔悅居全幢服務式住宅及商舖。

學生宿舍用途。

發展商亦瞄準機會入市，越南富商朱立基「越南朱」以4.68億元蝕讓價沽出的天后英皇道31至33號酒店項目，去年獲嘉華國際(00173)全幢承接，較「越南朱」2017年買入價低出3.3億元或41%。該酒店提供132個房間，均價約355萬元。

樂風看好市道 奧運站工廈啟動展銷

【大公報訊】樂風集團毗鄰奧運站的全新工廈重建項目，正式命名TWO BEDFORD PLACE，毗鄰集團旗下另一全新甲級商業項目ONE BEDFORD PLACE，展銷廳昨日正式對外開放。

TWO BEDFORD PLACE樓高28層，提供70個新型工作室，標準樓層規劃成3個獨立工作室，建築面積約644至860方呎。項目採用高樓底設計，各標準樓層的層與層之間高度為3.5米，而頂層特色戶更達4.5米；另每個工作室均設有專屬洗手間，以保障用戶私隱。此外，項目提供24小時全天候保安系統，並特別引進AI禮賓服務和智能操作系統等設備，透過專屬應用程式，用戶可遙距進行設施預訂、操控單位照明系統、監控訪客進出等，享受嶄新智能工作體驗。

樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，適逢特區政府加大力度推動盛事經濟，為本地商業活動注入活力，並帶動市場投資氣氛轉趨活躍。集團乘勢推出該項目，相信受市場青睞。



▲樂風集團旗下TWO BEDFORD PLACE外牆面設有8米高的垂直綠化牆身。