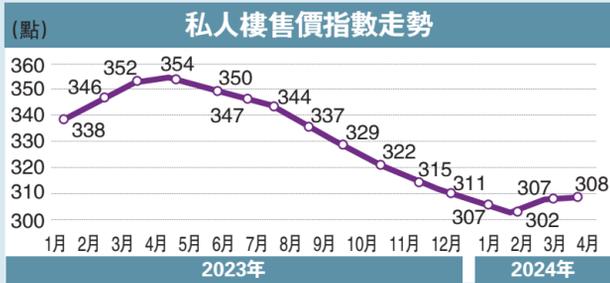


私樓售價連升兩月 交投漸趨正常

業界：新盤低開拖累二手 全年樓價料跌5%

樓市全面撤辣後，樓市成交一度報復式反彈，隨着撤辣帶來的刺激減弱，樓市交投漸趨正常。差餉物業估價署昨日公布，上月私人住宅售價指數報308.7點，按月升0.29%，連升2個月，若按年計則跌12.85%。業界估計，未來樓價或持續橫行，甚至重墜跌軌，全年樓價或跌5%至10%。

大公報記者 林志光



實用面積 (方呎)	指數 (點)	按月升幅 (%)
431或以下	330.8	0.3
431-752	300.9	0.27
753-1075	290.7	0.69
1076-1721	277.5	0.25
1722或以上	279.7	0.5



市場在撤辣後，交投立即出現報復式反彈，按月價量齊升，但高利率及新盤貨尾量囤積等因素拖慢樓價回升步伐。

差估署編製的私人住宅售價指數，上月最新報308.7點，是特區政府2月底撤辣後，扭轉10個月跌勢，連續第2個月反彈，但上月的升幅顯著收窄，由3月升1.79%，回落至上月只升0.29%。今年首4個月，有關指數仍微跌0.8%。

首4個月小型單位跌幅最大

各類單位上月的分類售價指數均錄得按月上升，若以今年首4個月累計，除實用面積約753至1076方呎的C類（753至1076方呎）中大型單位微升0.2%之外，其餘4類單位均未擺脫跌勢，其中實用面積小於431方呎的A類（431方呎或以下）小型單位，跌幅最大，上月報330.8點，跌近1.8%。D類（1076至1722方呎）大型單位上月報277.5點，首4個月跌幅1%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，市場在撤辣後，交投立

即出現報復式反彈，按月價量齊升，但高利率及新盤貨尾量囤積等因素繼續拖慢樓價回升步伐；而且短期內二手樓價受一手銷售影響繼續走弱，預計上半年樓價仍有機會下跌3%至5%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，撤辣後住宅交投暢旺，但是樓價未見同步顯著上升，相信在一手供應仍然充足的情況下，發展商仍會維持貼市價甚至低於市價的賣樓策略，預計對二手樓價造成壓力；而美國聯儲局不排除延後減息時間，也減弱樓價反彈力，預測全年樓價下跌5%至10%。

關注美減息時間表

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝認為，過去兩個月，一手市場累售7400個單位，近期交投平穩，屬正常現象。他預料美國息口有機會見頂回落，目前樓市暫以量為先，樓價要待息口回落後才回升。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今年首4月一手交投理想，可增加買家入市信心。隨着發展商存貨減少，相信可支持樓價向上，下半年樓市將持續回暖，本港銀行下半年落實減息，樓價升勢或可加速。

專才與留學生增 私樓租金升勢轉急

【大公報訊】差餉物業估價署昨日公布，私人住宅租金指數，回升兩個月，但與私人住宅售價指數相反，按月升幅有增速之勢，由3月的0.33%，彈至上月的0.92%，指數報186.9點。

私人住宅租金指數自去年2月開始止跌回穩，並連升11個月，至今年1月及2月才出現調整，但3月及4月隨即反彈，令今年首4個月錄得約0.48%升幅。

各類單位的分類租金指數中，除實用面積逾1722方呎的超大型單位在首4個月錄得逾0.4%跌幅外，其餘均上升。其中實用面積431至1076方呎的B

類中小型及C類中大型單位，表現較好，首4個月升幅分別為0.65%及0.95%。

星凱·堤岸3房近4萬租出

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，私樓租金在今年首兩個月應已完成整固，隨着越來越多專才來港就業，加上非本地學生來港求學人數上升，相信對租金重拾升軌帶來支持。

中原地產營業經理吳嘉權表示，火炭星凱·堤岸3座中層C室3房單位，實用面積945方呎，業主以月租約4萬元放

租，日前獲一內地家庭客洽租，經議價後，以3.85萬元租出，呎租約40.7元。據了解，該家庭客今次承租單位，是方便家中子女在港上學。若以業主去年的約2175萬元購入價計，租金回報率約2.1厘。

美聯物業聯席區域經理李進豪表示，剛落成入伙的屯門NOVO LAND 2A期，其放租僅約5天的5座中層F室開放式單位，實用面積約245方呎，獲一名機場機組人員在議價300元後，以月租1.02萬元承租，呎租約41.6元。以業主去年中約339.4萬元購入價計，租金回報率約3.6厘。

浪翠園兩房360萬沽 五年蝕30%

【大公報訊】本港經典「蟹貨」深井浪翠園，數年前曾趕上市順風車，不少業主鬆綁獲利，惟當年買家接火棒，如今慘蝕離場。代理透露，該屋苑一個2房單位剛以360萬元沽出，原業主5年前以519萬元癩價買入，賬面慘蝕逾30%，比1997年蟹貨業主更傷。

銅鑼灣海景戶11年跌價52%

消息指出，浪翠園1期3座低層E室2房單位，實用面積454方呎，今年3月以420萬放盤，一直乏人問津，最近劈穿「4球」，終以360萬元沽出，實用呎價7930元，重返約10年前價位，原業主於2019年2月以519萬元高價入市，較同座中層E室1997年成交價343萬元高一截，現轉手賬面損失159萬元，樓價5年蒸發30.6%。

另外，屯門掃管笏堤岸（前稱恒大·瓊瓏灣）1期2座低層K室，實用面積223方呎，採開放式間隔。代理指出，單位以249萬易

手，實用呎價11166元，原業主2019年11月以355.3萬元一手買入，賬蝕106.3萬或29.9%。

市區精品豪宅再錄巨額蝕讓，消息表示，銅鑼灣Yoo Residence高層G室1房海景戶，實用面積355方呎，今年4月以850萬蝕放，減至750萬元沽出，實用呎價21127元，原業主於2013年11月斥1568萬一手購入，當年呎價逾4.4萬元，媲美半山豪宅，現沽售價面慘蝕

818萬元，單位期內跌價達52.2%，打破樓下單位去年賬蝕44%的紀錄，成為該廈最大宗蝕價個案。

不過，代理透露，買家當年入市或享發展商現金回贈優惠，料可抵銷部分損失。

據市場消息指出，淺水灣南灣道BELGRAVIA極低層B室，實用面積2197方呎，以5000萬元轉售，實用呎價22758元，原業主於2020年斥6700萬入市，當年透過公司轉讓方式交易，現蝕賣賬面虧損1700萬元，單位4年蝕值25.4%。

半新樓蝕不停，中原地產分區經理曾紀賢表示，大埔白石角雲滙1座低層B1室，實用面積857方呎，以1058萬元沽出，較5年前造價蝕值519萬元或32.9%。

中原地產分區營業經理廖忠堅表示，觀塘凱匯2座中層K室，實用面積550方呎，以888萬元易手，實用呎價16145元，原業主5年賬蝕139萬元。



▲深井浪翠園有2房單位以360萬沽出。

二手特色戶吃香 嘉湖連天台三度反價

【大公報訊】二手樓價調整，但特色戶仍有價有市，天水圍嘉湖山莊一個連天台單位，業主本月初答應以498萬元成交，惟收訂前臨場反價，拖延大半個月，三度反價終以530萬元沽出，加幅達6.4%。

利嘉閣地產分行經理張啟源表示，上述反價成交是嘉湖山莊美湖居8座頂層連天台戶，實用面積544方呎，採3房間隔，業主於本月2日與買家傾妥以498萬元成交，當晚客人準時

赴約到分行落訂，並相約業主當晚北上送訂，惟業主突然拖延，表示需要再諮詢意見。由於買家鍾情連天台戶，遂等待業主回覆，其間業主加價三次，買家最終追價32萬，業主終回港簽約，以530萬元成交，折合實用呎價9743元。

參考銀行網上估價系統，上址估值538萬元，意味成交價貼近市價。據悉，原業主於2005年斥140萬元購入，持貨19年賬面獲利390萬元，賺幅逾2.7倍。

領展去年收入增11% 呎租疫後新高

【大公報訊】領展房產基金(00823)昨日公布全年業績，截至今年3月底止，受惠去年3月收購的新加坡資產，以及上一個財年收購的澳洲及內地物業，期內收入按年增長11%至135.8億元；可分派總額按年增長6.4%至67.2億元；每基金單位末期分派132.57仙，按年增長11.6%，由於基金單位增加，全年分派減少4.3%至262.65仙。

出租率維持98%

談及港人北上消費帶來的影響，領展行政總裁王國龍表示，旗下商場的人流非常穩定，在港業務主要是民生商場，抗禦力較為強勁，況且港人在非假日選擇北上買餸煮飯的，仍是少數，所以餐飲、超市及街市的生意受影響比較微。

期內，香港零售物業的出租率維持在98%，一年內到期租約佔比

33%，另有6.5%為短期租約及空置。商場平均每月呎租由63.8元升至64.4元，為疫後新高；整體平均續租租金調整率7.9%。王國龍透露，領展上年度簽新租約660份，且不斷收到新租客查詢，商場將會持續更新租戶組合，保持人流持續穩定，因此不太擔心本地消費市場放緩。

王國龍認為，港人北上消費是長期趨勢，內地客也會來港購物，相信互相

往來有助香港融入大灣區。舉例來說，位於深圳的領展中心城商場，每周末到訪的消費者有四至五成是港人，平時則介乎一成至兩成；而在距離稍遠的廣州，旗下兩座商場也見到少量港人造訪。

債務方面，領展一年內到期負債87億元，佔總負債組合的14.5%。王國龍稱，為應對長期高息環境，領展已進行多項策略調整，包括將定息債務比率由56.8%提升至69.8%、供股資金減債等，並不排除出售項目降低債務。

王國龍提到，每年領展到期債務不多，未來會繼續將債務到期時間分攤開。26/27年度債務有29.3%到期，王國龍指出，當中大部分為易於續期的銀行債務，因此債務處理的靈活性較大。



查詢。王國龍透露，領展不斷收到新租約。

恒地紅磡盤首批90伙 擬今日開價

【大公報訊】樓市交投近月有放緩跡象，發展商加快推盤，吸收尚餘的購買力。其中恒地(00012)有意今日公布紅磡新盤THE HADDON首批逾90個單位的售價，本週末對外開放示範單位及接受認購登記。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤的售樓書資料昨日已上載網頁，共提供453個1至3房單位，實用面積由223至642方呎，其中1房單位佔約80%。該盤的樓花期長約16個月，公司會參考毗鄰同系在售樓盤包括迎匯及GREENWICH的最新售價，最快今日公布該盤首批單位的定價。

上海商業銀行旗下公司發展的西環堅尼地城吉喆，昨日也上載售樓書資料，相信短期內公布首批單位的售價及銷售詳情。該盤共有173個開放式至3房單位，實用面積由206至1012方呎，預計關鍵日期為今年10月底，即

樓花期僅約5個月。

此外，長實(01113)去年大減價賣樓的油塘親海軒，尚餘6個貨尾單位待售。

親海軒3房貨尾送金龍

該公司營業部經理陳詠慈表示，特為下月的父親節推出買樓優惠，下月凡購買該盤3房單位的買家，可獲贈價值約9.98萬元的足金金龍一隻；而該盤尚餘的3房單位，折實價由1101.5萬元起。該盤去年開售至今，已累售約880個單位，套現逾58億元。

沙田名日，九肚山是長實另一個貨尾盤。據市場人士透露，一名在大埔白石角科學園工作的專業人士，昨日斥約1568.7萬元購入2座7樓B室3房單位，實用面積約1053方呎，呎價約14897元。該盤於本月累售17個貨尾單位，套現逾3.2億元。