

# 市場觀望 二手樓價指數連跌3周

## 施永青：投資環境料趨明朗 樓市下半年將回升

### 審慎看好

傳統節日氣氛濃厚，加上市場觀望美國於1月底公布的議息結果，導致二手交投持續低迷，樓價反彈乏力，反映今年1月中旬市況的二手樓價指數CCL，最新報138.34點，按周跌0.14%，已連跌3周，為去年9月減息周期以來首次。中原集團創辦人施永青認為，美國總統特朗普上台後四處煽風點火，反而有利內地及香港投資環境，他預測本港樓價於上半年止跌回穩，如下半年減息，樓價將回升。

大公报記者 林惠芳

反映1月13日至19日市況的中原城市領先指數CCL最新報138.34點，按周跌0.14%，撇除上周因新春假期指數暫停，CCL連跌3周共挫0.65%。

### 憧憬預算案利好 下月轉旺

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，指數出現連跌，反映農曆新年前二手成交淡靜，CCL窄幅橫行。由於近期多個新盤低價開售，美國亦放緩減息步伐，加上中美貿易戰升溫，準買家維持觀望審慎態度，料短期樓價仍然處於牛皮悶局，如2月26日財政預算案有利樓市措施，季節性旺市有望望臨，3月期間CCL走勢或有突破。

踏入2025年迄今，CCL暫時仍累升0.51%，對比2024年9月首次減息前的135.86點低位，累計上升1.83%。展望今年樓價走勢，中原集團創辦人施永青表示，今年樓市有好開始，特朗普上台後實施多項政策針對不同國家和地區，四處煽風點火，將會得罪不少人，引致內外受敵，預料特朗普對付內地及香港的力度會比預期少，只要香港投資環境轉趨明朗，經濟將會平穩，樓市於上半年可找到支持點，並且止跌回穩，如下半年繼續減息，

樓價有機會回升。提到財政預算案，施永青表示，香港經濟主要受國際大環境影響，財政預算案難以扭轉香港的環境，特區政府出現財赤，與房地產市場下行息息相關，發展商賣樓比以往困難，投地意欲下降，均令賣地收入減少，他建議特區政府減少不必要開支，但不贊成削減公務員人工，因會影響私人企業或市場信心。

### 九龍二手樓價按周逆市升

綜觀中原CCL八大指數，本周只有九龍區二手樓價指數獨升，最新報134.86點，按周回升0.91%。其餘七項指數分別按周回落0.12%至0.94%，以港島二手指數跌幅最多，最新報139.16點，按周跌0.94%，連跌3周共跌2.75%。此外，中原集團行政總裁施俊嶸表示，中原地產去年共促成逾6100宗一手成交，按年上升34%，中原一手市佔達35.7%；公司去年促成的一手及二手總成交金額達1582億元。施俊嶸續指，去年全年中原集團業績錄得95.86億元，內地業務亦轉虧為盈，希望今年房地產市場及經濟愈來愈穩定，集團有意增加規模，全年業績目標突破100億元。



▲施永青（左）料樓市於上半年止跌回穩。旁為施俊嶸。

### CCL八大指數表現

指數	最新數字 (點)	按周變化 (%)	指數	最新數字 (點)	按周變化 (%)
CCL	138.34	▼0.14	港島	139.16	▼0.94
大型屋苑	138.68	▼0.16	九龍	134.86	▲0.91
中小型單位	137.56	▼0.15	新界東	152.73	▼0.41
大型單位	142.17	▼0.12	新界西	125.65	▼0.71



## 比華利山別墅1688萬易手 14年貶值24%

### 二手成交

新盤輪流低價搶客，拖累二手受壓，入伙以來蝕多過賺的大埔比華利山別墅，有業主持貨長達14年仍損手，新近以1688萬元沽貨，賬面蝕530萬元。中原地產高級分區營業經理黃達雄表示，比華利山別墅1期銀池道單號屋，實用面積1902方呎，放盤多年，早前叫價約1950萬元，最近連雙車位減至1688萬元易手，實用呎價8875元。據了解，買家為同區買家，原業主於2011年以2218萬元買入洋房，現賬面虧損530萬元，期內

貶值23.9%。西貢豪宅半新盤亦有業主勁蝕離場，中原地產區域營業董事陳沛堯表示，西貢傲瀾9座中層A室四房雙套單位，實用面積1837方呎，以2548萬元連租約及一個車位沽出，實用呎價13870元。買家為長線投資者，入市作收租，按單位月租6.8萬元計，租金回報約3.2厘。原業主於2018年6月以3251萬元購入，持貨逾6年半，賬面蝕703萬元或21.6%。消息指，沙田花園城雅苑中層D室，實用面積324方呎，成交價376萬元，原業主2019年10月以500萬元

購入，持貨逾5年賣出，賬面蝕124萬元或24.8%。翠擁华庭短炒5個月賺58萬元。不過，隨著二手交投量於農曆新年後回升，個別「低撈」的投資者順利速賺離場。美聯物業首席高級營業經理李天傑表示，馬鞍山翠擁华庭11座高層C室，實用面積765方呎，投資者於去年9月以672萬元低價購入，兩個月前放租兼放賣，有見獲洽購，終以730萬元沽出，短炒5個月賺58萬元，升幅8.6%，扣除雜費料淨賺約23萬元。

## 朗天峰最快下周開價 首批逾120伙

【大公報訊】新盤緊密出擊。嘉里建設（00683）元朗朗天峰銷售進入大直路，極大機會於下周開價，首批不少於120伙。嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧



▲朗天峰昨日向傳媒開放3個示範單位。

永俊表示，朗天峰樓書上架後已收到300宗查詢，主要來自新界區。而昨日向傳媒開放的3個示範單位，可望於短期內對外開放。該公司銷售及市場策劃總監王維榮稱，朗天峰所有一房及兩房單位將附送傢俬套餐，並聯同本地著名傢俬品牌設計一系列傢俬，並有兩種不同風格供選擇。

### 衛城道8號季內推出

其他新盤方面，日前開價的新世界發展（00017）北角皇都今日起收票。該公司營業及市務（特別項目）部總監何家欣指出，展銷廳前晚率先開放予New World Club會員，至今已錄逾數百人次參觀，最快下周正式發售，不排除首輪銷售前加推，且有提價空間。新世界亦為部分指定單位提供傢俬優惠，買家可以12萬元傢俬優惠加購指定組合，方便

投資客收樓後可即時放租，首張價單中約25伙一房適用有關優惠。另外，新世界營業及市務部總監黃浩賢表示，夥拍恒基地產（00012）的港島西半山衛城道8號豪宅，提供172伙，實用面積由約2000至1萬方呎，新春後進行軟銷，季內登場。華懋集團銷售總監封海倫表示，旗下何文田瑜昨日展開交樓程序，最快3月以現樓形式推盤；西貢WHITESAND COVE自命名後錄得500至600個查詢，最快下周末上載樓書。路勁銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，旗下屯門凱和山景積沽出274伙，部署下月推售第1座，有意增設全新付款優惠。她認為今年市面氣氛正面，市場預計減息持續，配合放寬按揭成數，市民供樓負擔得以減輕，有助重啟換樓鏈，預計中小型單位潛在需求強勁，全年樓價上落約5%。



▲程德韻（右）和黃文浩公布，Coasto樓書已上架，大部分兩房戶面向避風塘。

## Coasto上載樓書 207呎起

【大公報訊】新盤爭相出籠。宏安地產（01243）鴨洲Coasto昨日突擊上載樓書，提供93伙，實用面積最細207方呎，季內以現樓推售。

### 提供93伙 短期賣現樓

宏安地產執行董事程德韻表示，Coasto提供93伙，實用面積207至478方呎，間隔由一房至兩房。一房標準單位佔47伙，兩房標準單位佔38伙，另有8伙特色單位。該公司營業及市務總經理黃文浩指出，Coasto正積極進行銷售部署，預計短期內以現樓形式發售。程德韻另稱，同系黃大仙蒼鳴預計4月居現樓，將展開新一輪銷售，項目尚餘約76伙待售。至於黃大仙飛鳳街項目提供約200伙，有機會於第二季登場。

## 啟德海灣下月現樓銷售

【大公報訊】啟德多個全新項目部署年內登場。嘉華國際（00173）牽頭的啟德海灣第1期已獲批入伙紙，部署3月展開現樓銷售新攻勢；另長實（01113）擬定今年主力推售4個新盤，啟德Victoria Blossom第一期有機會首季為集團打頭陣。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德海灣第1期已獲批入伙紙，至今累售227伙，料3月獲批出滿意紙，最快3月或之前展開現樓銷售。

### Victoria Blossom料今季出擊

另外，長實營業部首席經理郭子威表示，Victoria Blossom第一期有機會首季開售，接近全數單位享維港海景。至於黃竹坑站Blue Coast II短期內推售原本預留的兩房及三房戶，該系列尚餘322伙可供發售。長實副首席營業經理楊桂玲稱，集團今年主力推4個新盤，除Victoria Blossom外，尚有元朗錦泰路327伙、半山波老道2期66伙及土瓜灣項目，4盤共涉約2700伙。



▲溫偉明（中）表示，啟德海灣料3月獲批出滿意紙。

## 新地首季三盤應市 天榮站項目打頭陣

【大公報訊】新春後發展商展開大規模推盤行動。新鴻基地產（00016）首季部署3盤出擊，天水圍YOHO WEST PARKSIDE有望為集團頭炮；另外，恒基地產（00012）旗下營業（二）部將安排九龍城南角道項目季內登場。

昨日出席中原地產新春團拜的新地代理執行董事陳漢麟表示，集團今年首季部署3盤出擊，包括天榮站YOHO WEST PARKSIDE、啟德天璽，天2期，以及西沙1A期，前者最有機會為集團打頭陣，目標於月內開賣。

他透露，屯門NOVO LAND 3B期累售600伙，僅餘百多伙待售；全新3A期亦即壓軸一期，今年有機會推售，提供500多伙。

### 恒地九龍城盤兩周內命名

出席同一場合的恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝指出，該部門今年負責銷售6個新盤，涉近4000伙。其中九龍城南角

道項目313伙預計首季推出，為該部門首個登場新盤。項目主打一房至兩房間隔，籌備一至兩周內公布命名。韓家輝稱，樓市最壞時間已過，經濟環境逐步復甦，樓價已經見底，估計今年可錄個位數升幅。

會德豐地產副總裁兼常務董事黃光耀表示，集團今年銷售開局理想，截至2月6日共售出100伙，套現金額共逾10億元。

### 樂風今年先推旺角新盤

樂風集團項目銷售及市場總監孫慧茹表示，今年籌備兩盤發售，計有旺角UPPER PRINCE暫定第一季尾至第二季初開售，另界限街2C號項目亦有機會年內登場，主打開放式及一房戶，提供近60伙。

集團投資管理總監梁鎮峰認為，今年樓市走勢審慎樂觀，由於市區盤供應有限，特別看好，預期市區物業樓價全年可升5%至10%。

九龍建業（00034）市務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，旗下西營盤半山名匯共提供111伙，計劃季內推出，價格參考同區樓盤。至於牛池灣清水灣道35號商住重建項目，涉逾2000伙規模龐大，預計第四季登場。

萬科香港董事總經理周銘禧表示，計劃上半年推售大埔馬窩路住宅項目。至於長沙灣連方I經已入伙，連方II將於今年中交樓，屆時以現樓形式發售。



▲陳漢麟表示，YOHO WEST PARKSIDE有望為集團頭炮。

證券代碼：600851 證券簡稱：海欣股份 公告編號：2025-005  
900917 海欣日股

**上海海欣集團股份有限公司**  
**關於完成法定代表人變更登記的公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海海欣集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2025年1月23日召開第十一屆董事會第七次會議，會議審議通過《關於選舉公司第十一屆董事會董事長的議案》，全體董事選舉張海濱先生為公司第十一屆董事會董事長。具體內容詳見公司於2025年1月24日在上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）披露的《公司第十一屆董事會第七次會議決議公告》（公告編號：2025-004）。

根據《公司章程》規定，董事長為公司的法定代表人。近日，公司已完成法定代表人變更的工商登記手續，並取得上海市市場監督管理局換發的新《營業執照》，公司法定代表人變更為張海濱先生，《營業執照》其他登記項目不變。

特此公告。

上海海欣集團股份有限公司  
董事會  
2025年2月8日

**申請新酒牌公告**  
**薩莉亞意式餐廳**

現特通告：黃玉娥其地址為新界粉嶺新運路33號粉嶺中心地下159-160號舖，現向酒牌局申請位於新界粉嶺新運路33號粉嶺中心地下159-160號舖 薩莉亞意式餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月8日

**申請新酒牌公告**  
**薩莉亞意式餐廳**

現特通告：鄭龍威其地址為新界西貢將軍澳新都城中心二期第二層2057-2059號舖及舖前毗連位置，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳新都城中心二期第二層2057-2059號舖及舖前毗連位置 薩莉亞意式餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月8日

**申請新酒牌公告**  
**阿城鴨肉**

現特通告：羅振裕其地址為九龍九龍灣牛頭角道77號淘大花園第二期淘大商場地下G254號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍灣牛頭角道77號淘大花園第二期淘大商場地下G254號舖 阿城鴨肉的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年2月8日