

# 股旺帶挈 二手樓價指數止跌回升

## 預算案利好細價盤 下季CCL有望續揚

### 樓市回暖

受到港股大升及新盤旺銷刺激，二手交投回暖，樓價止跌回升，主要反映2月中旬市況的中原城市領先指數CCL報137.46點，按周升0.32%，結束兩周連跌。該行分析指，財政預算案利好細價樓交投，加上新盤銷情理想，預測首季CCL有望守於136點以上水平，展望第二季若交投持續增加，樓價指數有望回升。

大公报記者 林惠芳

反映本港主要大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報137.46點，按周升0.32%，本周指數具體反映2月10日至16日市況，即2月14日恒指收市升逾800點兼創逾4個月新高，以及2月15日北角皇都首輪推售168伙即日售罄當周。CCL指數對比2024年9月首次減息前的135.86點低位，累計回升1.18%，較2021年8月191.34點歷史高位則累積下跌28.16%。最近恒指重上24000點以上收市，創逾3年新高，對本地二手樓價的影響將於3月下旬公布的CCL才開始反映。

### 港島二手指數升1.8%跑贏

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，港股大升，市場氣氛好轉，二手成交增加，帶動CCL結束兩周連跌。由於近期發展商推售多個新盤，仍對二手交投造成壓力，但財政預算案利好細價樓氣氛，新盤銷情亦理想，預測今季CCL可望守住減息前的低位，於136至139點之間窄幅徘徊。展望後市，若二手成交量持續反彈，第二季CCL指數勢回升。

本周八大指數五升三跌，其中港島二手指數升幅最大，按周上揚1.8%，報140.52點，為連跌兩周後反彈。指數內個別成份屋苑升幅顯著，鴨洲洲海怡半島最新調整呎價14750元，按月升16.1%；香港仔中心最新呎價11367元，按月反彈約4.2%。

新界東二手樓價指數最新報150.35點，按周升0.69%，連升兩周共0.87%，指數內成份屋苑大埔中心最新調整呎價為11343元，按月上漲3%。然而，元朗新盤朗天峰於2月12日公布首張價單，凍結周邊二手購買力，新界西首當其衝，該區指數報124.95點，按周跌0.22%。此外，九龍二手樓價指數連跌3周共削1.95%，主要是受到部分屋苑劈價潮影響，例如荔枝角美孚新邨最新調整呎價8884元，按月急挫9.5%。

### 上車客入市 中小型單位做好

由於市況回暖，上車客及部分投資者加速入市步伐，帶動中小型單位樓價做好，指數報136.97點，按周上升0.42%。不過，豪宅大單位仍充斥觀望氣氛，大型單位樓價指數報139.91點，按周下跌0.13%，連跌7周共1.82%。

### CCL八大指數變化

指數	最新數字 (點)	按周變幅 (%)	指數	最新數字 (點)	按周變幅 (%)
CCL	137.46	▲0.32	港島	140.52	▲1.80
大型屋苑	137.83	▲0.28	九龍	133.13	▼0.70
中小型單位	136.97	▲0.42	新界東	150.35	▲0.69
大型單位	139.91	▼0.13	新界西	124.95	▼0.22



### 二手樓價指數走勢 (點)



港島二手樓價指數按周大幅反彈，海怡半島最新調整呎價14750元。

## 屯門市廣場兩房賣370萬 買家慳稅5.5萬

### 受惠物業

受惠百元印花稅措施，400萬元以下的上車盤交投加快。屯門市廣場有兩房單位獲同區買家以370萬元購入，另東涌居屋亦錄相關成交。祥益地產區域董事袁思賢表示，百元印花稅措施擴至400萬元或以下物業，增加細價樓吸引力，屯門市廣場即錄用家入市個案，單位為1座中層H室，實用面積342方呎，買家於

財政預算案公布後，即物色樓盤，新近以370萬元購入上址，實用呎價10819元。受惠財政預算案，買家只需支付100元印花稅，慳稅達5.54萬元。原業主於2007年以115萬元購入單位，賬面獲利255萬，單位18年升值2.2倍。

### 裕東苑345萬沽 14年升值五成

利嘉閣地產高級聯席董事李錦榮表示，

東涌居屋裕東苑A座中層6室兩房戶，實用面積429方呎，望部分海景，最新以345萬元連地價易手，實用呎價8042元，買家只需付100元印花稅，慳稅5.165萬元。

他稱，買家見財政預算案百元印花稅措施令置業成本大減，故加快入市步伐，而原業主2011年以228萬元連地價入市，持貨14年賬面獲利117萬元，期內升值51%。

## 美孚新邨呎價失守8000元 創三個月低

### 業主急售

二手交投回升，個別業主伺機低價賣樓，荔枝角美孚新邨有高层單位呎價失守8000元，僅以呎價7778元易手，創屋苑近3個月新低。

消息指，美孚新邨2期吉利徑1號頂層單位，實用面積630方呎，原則兩房間隔，叫價550萬元，由於位處頂層，電梯不能直達，住戶需步行一層樓梯，市場乏人問津。直至最近市況回暖，業主遂趁機沽樓，劈穿500萬元，將單位以490萬元賣出，實用呎價7778元，低市價至少10%，按其2018年以662.5萬元買入價計，賬面虧損172.5萬元或26%。

市區屋苑亦錄損手，利嘉閣地產分區董事黃祥湧稱，西半山寶恒苑低層C室兩房戶，

實用面積470方呎，獲外籍客以600萬元低市價承接，實用呎價12766元。據悉，原業主2019年以732.5萬元買入單位，賬面損失132.5萬元或18.1%。

### 德福460萬蝕售 11年貶59萬

市場消息透露，九龍灣德福花園U座低層15室，實用面積494方呎，作價460萬元，實用呎價9312元，屬屋苑今年新低呎價，原業主2014年以519萬元買入，賬面蝕59萬元。

美聯物業區域經理黃少明稱，將軍澳怡怡花園6座低層A室，實用面積368方呎，以428萬元連地價易手，實用呎價11630元。原業主2018年以550萬元購入，賬蝕122萬元。



▲美孚新邨頂層原則兩房單位，最新以490萬元賣出。

## 馬灣村30幢屋申作酒店 上半年營運

【大公報訊】新鴻基地產(00016)花逾30年發展馬灣成為住宅兼文娛旅遊之地終近尾聲，其屬馬灣公園2期的馬灣村改造預計在今年上半年完成，現向城規會申請，容許經過保育及翻新的最多30幢村屋，將來可作賓館及出租屋用途，另在村內也可經營如電影院或劇院等藝術場所，以豐富遊客的體驗，促進本港旅遊發展。

馬灣公園佔地逾180萬方呎，屬第2期的馬灣村原村改造，由於涉及收購、考古等原因，至近年才正式進入保育、修復和翻新階段，最近才完成。新地在申請文件中指出，由於在總發展大綱圖中，馬灣村已獲准作食肆、商舖、文娛康體、公園及度假營等用途，可涵蓋古董店、商店、藝術村、園林靜修處、博物館、特色餐廳、傳統村莊等。現為村內引入更多元化的消閒、康樂及娛樂用途，以豐富旅客體驗，促進本港旅遊發展，故申請加入如電影院/劇院類型藝術運作的「娛樂場所」用途，以及可作賓館/短期出租住宿的「酒店(度假屋)」用途，增加馬灣村未來

營運的靈活性。涉及保育翻新的舊村屋最多30幢，預計地下會提供餐飲設施，樓上可作短期住宿，若獲批准，預料今年上半年可完成及營運。

### 西環舊樓申重建24層酒店

此外，基於本港旅遊業已強勁復甦，兼特區政府欲大力發展高等教育產業，有業主重新考慮將物業作酒店發展。其中裕泰興羅氏家族收購的西環皇后大道西381至383號舊樓，現向城規會申請重建為一幢24層高小型酒店，提供44間客房。該舊樓的地盤面積只1327方呎，可建總樓面16163方呎，地積比率約12.19倍，客房的面積約118至194方呎。除為旅客提供住宿外，項目位置鄰近香港大學，客房可出租予學生。

羅氏家族於2021年曾申請透過過拍程序，統一該幢舊樓的業權，及後於2023年購入最後一間地舖單位，成功統一業權。毗鄰該舊樓的皇后大道西285至287號地盤，亦由該家族持有，並早於2014年已獲城規會批准興建一幢30層高小型酒

店，提供72間客房，可建樓面約2.07萬方呎，地積比率超過15倍。

羅氏家族今次只獨立申請前者作酒店重建，而不合併兩地盤，相信是基於現行政策，若利用港島區的住宅(甲類)用途土地作商業發展，最高地積比只約12倍有關。



▲馬灣公園2期的馬灣村改造，預計在今年上半年完成。

## 新地天水圍盤推定按 息率低至3.03厘



▲胡致遠(右)稱，滙豐為天水圍YOHO WEST PARKSIDE提供定息按揭。左為徐凱廉。

【大公報訊】新鴻基地產(00016)旗下天水圍YOHO WEST PARKSIDE熱銷仍無鬆懈，繼續落力軟銷，宣布獲滙豐提供定息按揭。

新地代理總經理胡致遠稱，YOHO WEST PARKSIDE首輪向隅客大多表示會自動「復活」，參與次輪抽籤，同時亦有不少新客入票，投資者比例上升，主要因首輪銷情理想，加上受項目交通及區內配套吸引，項目1期租務需求大，預計今期租金回報率達4厘以上，故此成功吸引投資客入市。至於餘下單位傾向以價單形式發售。

滙豐香港區財富管理及個人銀行按揭業務主管徐凱廉表示，該行為項目提供定息按揭服務，息口低至3.03厘；於指定日期前成功提取按揭貸款的準買家，更可享額外1288元按揭提取獎賞。

### 澄天累售88伙 套現5.5億

此外，英皇國際(00163)旗下香港仔澄天，本月首7日連沽3伙。最近以730萬元沽出23樓D室，實用面積400方呎，呎價18250元。澄天至今累售88伙，佔整體項目八成，共套現逾5.51億元。

## 富豪·山峯送裝修傢具禮券吸客

【大公報訊】百利保(00617)夥富豪酒店國際(00078)的沙田九肚富豪·山峯，即日起新增價值約128萬元的裝修傢具禮券。

富豪物業代理董事衛振聲表示，富豪·山峯全盤160伙迄今累售79伙，平均成交呎價約2.6萬元，套現約44億元，餘貨多為分層戶。即日起為首10名買家送出約值128萬元的裝修傢具禮券。

### 尚瓏擬年中由租轉售

衛振聲續指，同系西營盤尚瓏早年由賣轉租，考慮於年中再轉售，涉及123伙，不排除連租約一併出售。至於仍在平整階段的筲箕灣金華街項目，或安排年底出場。

他補充，減息潮持續，年內有機會再減息，近期一手交投暢旺，反映市民置業信心回升，看好今年樓市，料樓價有約3%至5%升幅。

另外，莊士中國(00298)發展的鴨洲洲弦岸，部分單位由賣轉租後錄多宗租務個案。美聯物業聯席區域經理林潤強表示，該盤中層D室，實用面積272方呎，一房間隔，提供部分家電配套，獲同區客以月租1.78萬元承租，呎租65.4元。另一伙中層C室開放式戶，實用面積205方呎，以月租1.45萬元成交，呎租70.7元。



▲衛振聲(中)表示，富豪·山峯累售79伙，套現約44億元。