

細價樓交投旺 CCL三連升共漲1.5%

分析：受累環球股市波動 今季指數料跌3%

樓市動態

受到預算案放寬百元印花稅刺激，細價樓交投暢旺以及港股早前造好，反映3月中旬市況的二手指數CCL按周再升0.06%，連漲3周共漲1.49%報136.9點。業界分析指，二手指數升幅已顯著收窄，踏入4月初全球關稅戰升級，環球股市波動，二手交投放緩，百元印花稅「藥效」或被削弱，料樓價尋底未完，第二季下試133點，潛在跌幅約2.9%。

大公報記者 林惠芳

反映3月17日至3月23日期間市況的中原城市領先指數CCL，最新報136.9點，按周微升0.06%，當周恒生指數重上24000點關口並創逾3年新高，利好樓市氣氛，帶動主要二手屋苑造價企穩向上。

中原地产研究部高級聯席董事楊明儀分析，今年2月底財政預算案放寬物業印花稅，加上3月期間港股造好，增強買家入市信心，多個新盤銷情理想，二手交投亦明顯增多，帶動CCL連升3周共漲1.49%。然而，4月初貿易衝突升級，環球股市大幅波動，二手成交開始減慢，各項利淡因素均對本地樓價構成下行壓力，相信短期內樓價尋底未完，第二季CCL將下試133點，即較現水平回落2.85%。

今年樓價仍錄0.54%跌幅

雖然過去3周CCL連升，惟今年



▲港島二手樓價指數連升2周後再跌1.3%，報136.9點。

樓價暫時仍錄0.54%的跌幅，較2021年8月的191.34點歷史高峰累跌28.45%。4月7日全球股市經歷「黑色星期一」，4月9日美國與中國互相加徵關稅，對本地二手樓價的影響將於2025年5月上旬公布的CCL才開始反映。

綜觀CCL八大指數，本周以大型單位升幅最多，該指數報137.73點，按周升1.16%，為連跌11周後反彈，但仍在2016年8月底水平徘徊。至於中小型單位及大型屋苑指數，均連升2周後回軟，分別按周下調0.15%及0.24%。

上車重鎮新界西連升四周

四區樓價方面，受惠百元印花稅效應，上車重鎮新界西二手市況造好，指數最新報125.77點，按周再升0.42%，連升4周共揚2.71%。符合百元印花稅資格的細價樓明顯受捧，CCL指數內成份屋苑之一的荃灣綠楊新邨，最新調整實用呎價報11363元，按月反彈8.3%。

九龍二手指數同樣造好，最新報135.51點，按周升0.57%，連升3周共2.04%。然而，新界東二手市況反覆，本周再度失守150點，報149.88點，按周回落1.17%。港島二手樓價亦升勢乏力，指數連升2周後再跌1.3%，報136.9點。

城市花園三房1231萬沽 樓價重返13年前

【大公報訊】港島老牌屋苑造價時光倒流，北角城市花園一個逾千呎的3房海景單位，新近以1231萬元易手，重返2012年樓價水平。

中原地产高級資深區域營業董事林龍南表示，上述成交是城市花園9座中層E室套3房戶，實用面積1014方呎，享海景，造價1231萬元，實用呎價12140元，不僅重返2012年價位，較同類高峰期約2000萬元更回落近4成。據了解，原業主於2012年以1190萬元購入單位，持貨13年，賬面只升41萬元或3.4%，扣除雜費料實蝕逾20萬元。

中原地产高級分區營業經理林恩信表示，有買家套股換樓購入荃灣全，城滙7座高層D室，實用面積524方呎，叫價955萬元，業主擔心關稅戰打擊樓市，減價100萬以855萬元沽出，實呎16316元，買家為同區業主，見環



▲北角城市花園有3房海景戶造價重返2012年水平。

股市動盪，決定套股換樓避險。據悉，原業主於2017年9月以836萬元購入單位，持貨8年賬賺19萬元，扣除雜費料實蝕約30萬元。

此外，代理指，屯門OMA OMA第2B座低層F室1房戶，實用面積351方呎，售280.8萬元，實呎8000元，原業主持貨近6年賬蝕182.1萬或39%。另西貢清水灣傲瀾8座地下單位，實用面積1701方呎，成交價2438萬元，原業主持貨逾6年，賬面勁蝕1451萬元，單位跌價37%。

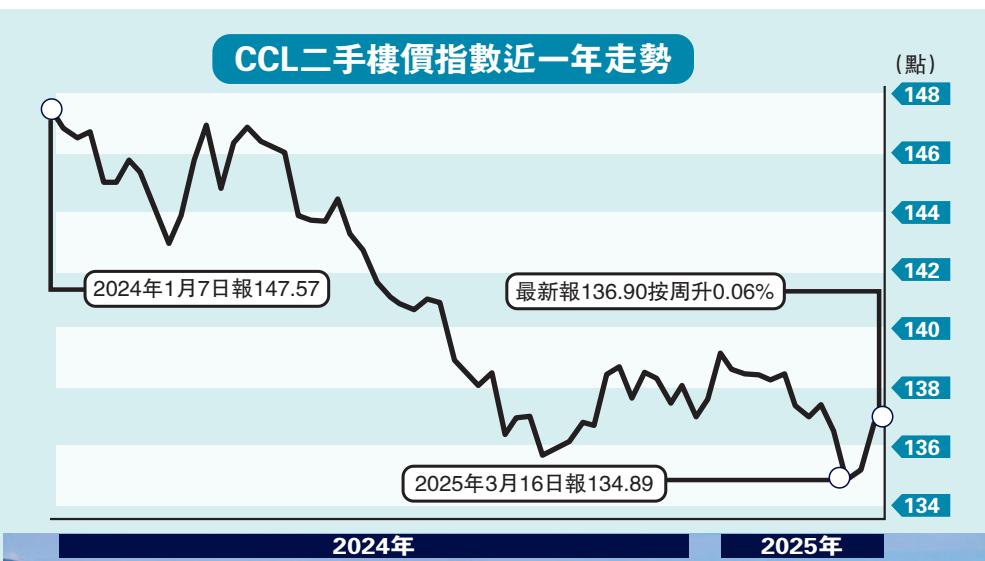
組裝建屋補價 減幅最多21%

【大公報訊】特區政府近年在公私營市場均鼓勵以組裝合成建築技術等環保方式起樓，其中私人市場採取標準補地價釐定在該技術所獲額外的豁免樓面及高度限制等。政府因應樓市下跌，調低今年該標準補價金額，減幅由6.8%至逾21%不等。

特區政府將本港分5大區去釐定組裝合成的標準補地價金額，其中住宅用途的減幅由港島區的約6.8%，至新界北約14.7%不等，前者最新每呎樓面約696.8元，後者最新每呎約269.4元。至於非住宅用途

（即工商物業等）的每呎樓面補價由185.8元至445.9元，減幅由新界南約12.5%至九龍東約21.1%不等，前者最新每呎樓面約325元，後者約381元。

此外，發展商採用預製外牆組件興建住宅項目所獲豁免樓面的標準補地價，同樣全港分5區，以及依據牆身厚度和單位面積大小而釐定，今年最新的補價較去年下調約6.8%至14.7%不等。至於住宅環保露台及工作平台的標準補地價，今年也按不同地區獲下調6.8%至15%不等。



觀望氣氛轉濃 周末預約睇樓減13.6%

【大公報訊】環球股市波動，樓市觀望氣氛轉濃，本港兩大龍頭代理統計的周末預約睇樓量均挫，中原更錄得13.6%跌幅，數字創5周新低。

中原地产十大屋苑本周末預約睇樓量錄401組，數字創近5周新低，較上周末下挫13.6%，跌幅屬10周新高。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在關稅戰下，環球股票市場波動，本港亦難獨善其身，股市大起大落，令樓市近日觀望氣氛明顯轉濃，二手交投略為放慢。

美聯物業統計的15個屋苑周末預約睇樓量錄約462組，按周跌5.9%，4連升走勢「斷纜」。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，關稅戰及股市動盪，難免對環球經濟構成不明朗因素，並打擊準買家

睇樓意欲。然而，隨着市場憧憬中央政府有可能推出提振經濟措施，有二手尋寶客趁此良機「鋤價」提早入市，對二手睇樓活動帶來支持。鑒於本港樓市似乎未受「關稅戰」影響，一手新盤依舊浪接浪登場，預期4月份一手交投將持續活躍並主導市場，令本月樓市氛圍



得以維持「熱度」。

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城睇樓量放緩，中原地产副區域營業董事趙鴻運表示，受關稅戰衝擊，太古城近兩日交投放緩，周末睇樓量回落至20組，按周減少23.1%，每呎實用叫價微減1.6%至17900元。

嘉湖山莊預約量挫40%

上車盤氣氛淡靜，中原地产副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊周末預約睇樓量錄約60組，按周急挫40%。美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，不明朗因素增加，本周末沙田第一城預約睇樓量約55組，按周下跌8.3%。

▲天水圍嘉湖山莊周末預約睇樓量錄約60組，按周急挫40%。

傲華加推16伙 開放式378萬入場

【大公報訊】全球關稅戰升級恐波及樓市，現樓新盤加緊推出優惠散貨。協成行旗下筲箕灣傲華，剛加推價單5號涉及16伙，折實平均呎價20857元，其中8個兩房戶新增3%印花稅優惠折扣及最多10%現金回贈，下周二先得發售。協成行發展副董事總經理方添輝表示，項目年初開售至今累售79伙，套現逾3.7億元。

今批單位涵蓋開放式至兩房戶，實用面積197至456方呎，其中6伙為連平台特色戶，平台實用面積介乎59至347方呎，120天現金付款方式獲9%折扣，折實377.7萬至1021.7萬元。當中8伙兩房買家若提前90天或60天內完成交易，額外獲樓價5%或10%現金回贈，連同3%印花稅優惠，最高折扣額高達20.8%。以6樓F室為例，實用面積456方呎，折實價838.2萬元，扣除10%回贈後折實價降至約754.38萬元，折實呎價約16543元。

協成行發展物業銷售主管張詩敏表

示，目前同區租金呎價達70元水平，回報可達4.7厘。項目兩房單位位處物業單邊位置，可享開揚景觀。

VAU Residence加推全新17伙

此外，萬科香港旗下何文田VAU Residence，加推全新17伙，實用面積209至283方呎，扣除最高36%或38%折扣後，折實471.4萬至639.7萬元，折實呎價21173至23607元折實平均呎價22696元。售價最低為18樓E室，實用面積209方呎，折實呎價約22555元。下周二以先到先得形式發售6伙，部分連租約出售。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，該公司牽頭發展的啟德天瀧，以現樓形式推售後速沽67伙，套現約25.8億元。全盤至今累售128伙，套現約51.6億元。

另外，泛海集團（00129）執行董事關堡林表示，旗下洪水橋滙都幾乎日日錄得成交，4月份首10天累售27伙，

套現逾1.33億元。項目至今累積售出963伙，佔全盤單位總數近94%。項目預計關鍵日期為本年6月底，取得滿意紙後會隨即安排買家收樓。



▲傲華兩房戶新增樓價折扣優惠吸客。

一手成交錄4686宗 創六年同期次高

【大公報訊】據美聯物業研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，今年（截至4月9日）一手成交量錄得4686宗，創6年同期次高，僅次於去年同期5485宗，可見今年新盤交投表現不俗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然今年一手成交量暫未及去年同期水平，但當中400萬元或以下卻明顯超越去年同期。若以不同金額劃分，期內400萬元或以下一手成交量錄924宗，

較去年同期同類金額的203宗大幅高出約3.55倍。當中原因是財政預算案宣布將400萬元或以下物業印花稅降低至100元，發展商趁勢推售細價物業所帶動。

若以本年迄今一手成交量最多的4個新盤計算，天水圍YOHO WEST PARKSIDE成交宗數最多，緊隨其後的分別是元朗朗天峰、屯門黃金海灣、珀岸以及大埔上然第1期，上述4個項目共涉及1642宗成交，當中400萬

元或以下的個案錄654宗，即佔約4成。

每宗平均金額跌近三成

正因本年迄今有不少細價盤推出，導致一手成交金額按年急挫。據資料顯示，同期一手成交金額錄約392.6億元，按年急挫約39.1%，比起同期宗數跌約14.6%明顯更大，而平均每宗金額亦由去年同期約1174.4萬元大減至年內約837.8萬元，跌幅達28.7%。