

觀望濃厚 十大屋苑半月成交挫逾10%

康怡僅兩宗買賣跌六成 新都城呎價降6%

轉趨審慎

美國總統特朗普關稅政策反覆無常，顛覆全球金融市場，港股本月初愁雲慘霧，樓市氣氛也受牽連，本月首兩周十大屋苑僅錄74宗二手買賣，按月減少逾1成，其中東涌映灣園本月仍未「開單」，是該屋苑2023年10月以來、近1年半首次出現零成交局面。

大公報記者 林惠芳

綜合代理資訊，十大屋苑本月首14天暫錄74宗二手買賣，比3月同期84宗減少10宗，跌幅約12%，但對比今年2月同期只有57宗，交投量仍多出3成，可見2月底出爐的財政預算案，一系列利好經濟及樓市措施，包括放寬百元印花稅物業門檻，釋放部分市場購買力。

憂關稅戰 準買家暫緩入市

然而，美國本月2日對全球貿易夥伴實施「對等關稅」，全球股市在7日迎來「黑色星期一」，準買家憂慮樓市未見底，開始打退堂鼓暫緩入市，綜觀十大指標屋苑，多達6個屋苑的成交量比3月同期下滑，其中映灣園更陷入零成交，以半月計，是2023年10月上半月以來再次出現。中原地產副分區營業經理曹嘉華表示，環球股市動盪不穩，削弱準買家入市信心，令二手交投陷入冰封，東涌私樓本月首14天暫時只有7宗二手買賣，平均每日僅0.5宗。

其餘5個交投回落的屋苑，分別是鰂魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島、將軍澳新都城、沙田第一城及天水圍嘉湖山莊，分別按月跌9%至60%不等。

麗港城價量逆市升

觀塘麗港城交投逆市造好，中原地產首席分區營業經理洪金興表示，麗港城本月暫錄8宗二手成交，較3月同期增加60%，平均實用呎價10688元，按月反彈9.5%，升幅冠絕十大。洪金興指，麗港城本月成交以優質單位較多，包括2宗享全海景，所以推升了整體平均呎價，該屋苑於過去周末再錄海景戶成交，為23座中層C室2房戶，實用面積522方呎，叫價680萬元，減至622萬元即獲承接，實用呎價11916元，原業主持貨15年，賬賺180萬元或41%。

樓價方面，十大屋苑之中，多達6個項目按月報升，漲幅由0.8%至9.5%不等，業界分析指，財政預算案後二手交投暢旺，不少劈價筍盤已被消耗，令樓價跌勢略為喘定，惟受到關稅戰影響，買家入市態度轉趨審慎，趁機壓價，影響二手交投放慢，令樓價再添下行壓力。



▲東涌映灣園本月仍未「開單」，近1年半首次出現零成交。

十大屋苑4月首兩周價量走勢

屋苑	成交量(宗)	按月變化(%)	平均實呎	按月變化(%)
鰂魚涌太古城	12	+33.3	14782	-8.7
鰂魚涌康怡花園	2	-60	11990	+4.9
鴨脷洲海怡半島	4	-50	11953	-4.6
荔枝角美孚新邨	15	+25	9584	+3.0
觀塘麗港城	8	+60	10688	+9.5
紅磡黃埔花園	10	+11.1	11837	+0.8
將軍澳新都城	6	-25	12373	-6.1
沙田第一城	5	-50	12791	+2.6
天水圍嘉湖山莊	12	-9.1	8294	+8.4
東涌映灣園	0	-	-	-
總數	74	-12%	-	-

大公報製表

貝沙灣3150萬沽 3年蝕17%

【大公報訊】二手瀟灑觀望氣氛，指標豪宅業主勢價止蝕，薄扶林貝沙灣一個4房大單位割價650萬元，新近以3150萬元連車位沽出，原業主3年賬蝕17%。

中原地產副分區營業經理甄忠發表示，上址為貝沙灣4期南灣2座高層C室4房單位，實用面積1412方呎，享開揚海景，開價3800萬元，減至3150萬元連車位成交，實用呎價22309元。據了解，買家為同區用家，見單位屬罕有4房放售兼連車位，便決定趁低吸納。原業主於2022年以3800萬元連車位購入，賬面蝕650萬元或17.1%。

納米樓蝕未停，消息指，大角咀利奧坊，曉岸2座低層

F室開放式戶，實用面積198方呎，原業主於2019年7月斥400萬元高價購入，現以315萬元轉手，持貨近6年，賬面虧蝕85萬，單位貶值21.3%。

世紀21營業董事廖振雄表示，西貢逸瓏海匯2座低層C室2房戶，實用面積498方呎，銀行開價518萬元，減價40萬元以478萬元成交，實用呎價9598元，低市價5%，原業主2016年9月以616萬元購入，單位逾8年賬蝕138萬或22%。

已補價居屋亦錄損手，祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門兆康苑B座中層4室，實用面積404方呎，業主於2018年以450萬連地價購入，僅以350萬元沽出，賬面虧損100萬元，蝕幅22.2%。

英皇夥潤電 穗禾苑商場推太陽能發電

【大公報訊】英皇國際（00163）旗下英皇地產，日前與華潤電力控股簽訂可再生能源發展合作協議，雙方將於太陽能發展範疇上展開深度合作，以英皇地產旗下穗禾苑商場作為首個試點項目。

該專案將於商場屋頂設置超過200塊太陽能板，預計系統可生產年發電量17萬千瓦時，相等於逾50戶本地家庭的每年發電量，所產電能將供予商場使用；此舉不但可減省電費，同時亦可節能減排，預料每年至少可減低180噸的二氧化碳排放，為可持續發展出一分力。

英皇國際副主席楊政龍表

示，非常榮幸與華潤電力攜手合作發展相關項目。英皇地產一向推崇綠色環保理念、注重能源管理，以落實可持續發展為目標。亦希望未來與華潤電力在其他領域上有更多合作，並將可再生能源設施擴展至英皇地產其他物業。

華潤電力副總裁馬力表示，雙方為項目作設計、施工及維修一站式服務，達到提高能源使用效率、節能降耗及降低營運成本等目的。是次合作為本公司加大在本港投資、與各界協力一同發展綠色低碳生活模式的一個契機，冀藉這次計劃打造成範本項目，為未來雙方進一步合作打好基礎。

一手交投400宗 瑜一·天海沽89伙最標青

【大公報訊】全球金融市場動盪，新盤放緩推售步伐，致使半月一手成交靠貨尾撐場下僅400宗，比上月同期回落。其中華懋何文田瑜一·天海沽89伙最標青。新地（00016）千呼萬喚的西山SIERRA SEA今日開價，料成下半月焦點，有力將全月成交推升1倍。

上半月新盤缺席全靠貨尾盤撐場，成交無突破。綜合市場及一手成交紀錄冊，本月截至昨日，一手成交達400宗，涉及84個項目，只得7個貨尾盤錄得雙位數成交。其中新增優惠變相劈價的瑜一·天海銷情最突出，昨日再以共2531.5萬元沽出2伙，期內累售89伙，套現逾9.9億元，暫膺本月賣樓王。瑜一系列累售559伙，套現逾90億元。

泛海（00129）旗下洪水橋滙都I售出31伙，若計及滙都II，該系列於期內共售34伙屈居次席。至於王新興旗下九龍灣泰峯已屆現樓，早前以現樓形式開賣備受市場追捧，本月暫沽27伙打入賣樓王三甲。

海璇II標售1伙 作價5500萬

另新地（00016）系內旗下10個新盤本月售出22伙，當中不乏高價成交。最新北角海璇II再標售1伙三房單位，為第3座20樓B單位，實用面

積1155方呎，設私人電梯大堂，連同一個車位作價5500萬元，呎價47619元。該盤月內連沽3伙，套現逾1.63億元。

新地於過去兩個月展開馬拉松式促銷的SIERRA SEA，是開稅戰後首個開價新盤，全城引頸以待，並是左右全月一手表現的關鍵項目，其開價及銷情對之後新盤具啟示性作用。

鐵路項目備受捧場。信置（00083）牽頭的錦上路站柏瓏I已屆現樓，項目連環錄得預租成交。3座低層B2單位，實用面積513方呎，兩房間隔，剛以月租2.3萬元租出，呎租近45元。1A座中層F室，實用面積459方呎，兩房連開放式廚房間隔，以月租1.9萬元租出，呎租約41元。項目暫錄3宗預租個案，現時約有30多個放租盤，月租叫價介乎1.7萬元至3.3萬元。



▲SIERRA SEA今日開價，料成下半月的焦點新盤。

全民國家安全教育 走深走實十周年

雷鄭會計師事務所

全民國家安全教育 走深走實十周年

許士芬研究所
士昌置業有限公司
鼎峰有限公司

全民國家安全教育 走深走實十周年

香港雲泉仙館