

二手交投放緩 CCL三連升後回軟

關稅戰令買家轉趨觀望 今季指數料跌2.5%

樓市動態 美國總統特朗普重返白宮後再度挑起關稅戰，措施於3月份起愈趨激進，加上聯儲局連續兩次暫停減息，各利淡因素令樓市氣氛驟降，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報136.35點，按周跌0.4%，為連升3周後回軟。業界指，買家態度轉趨觀望，二手交投放緩，料樓價調整未結束，今季CCL看跌約2.5%。

大公报記者 林惠芳

本周指數主要反映今年3月24日至3月30日時市況，即大埔上然第2期首輪推售128伙、即日售出74伙當周。中原地产研究部高級聯席董事楊明儀指出，聯儲局連續兩次暫停減息，新盤銷售開始減慢，個別項目銷情未如理想，樓市氣氛逐漸降溫，短期二手樓價受壓下調。

君豪峰持貨七年 慘蝕43%

財政預算案公布放寬百元印花稅後，CCL曾連升3周共漲約1.5%，惟反彈勢頭未能延續，現升幅收窄至1.08%。楊明儀指，本周指數尚未反映美國宣布遠超市場預期的「對等關稅」，引發全球股市震盪的影響，由於準買家態度轉趨謹慎，二手樓交投放緩，相信樓價調整未結束，跌勢仍然持續，預測第2季CCL下試133點，跌幅約2.5%。

綜觀CCL八大指數，本周除了新界西二手指數報升外，其餘7項指數均回調，其中港島二手樓價指數跌幅最多，按周回落1.02%報135.5點，連跌2周共2.31%。九龍二手指數連升3周後回軟，最新報134.16點，較上周下調1%。新界西二手指數持續造好，按周再升0.81%，連升5周共3.54%，惟今年計該指數仍錄約1.22%跌幅。

關稅戰鬧得沸揚，二手交投放緩，陸續有業主劈價求套現，荃灣昇柏山有業主2年蝕百萬離場。中原地产分行經理張志豪表示，成交是昇柏

山低層LC室2房戶，實用面積522方呎，去年12月叫價610萬元，一減再減終以518萬元沽出，實用呎價9923元，屬屋苑今年來罕有低於1萬元呎成交，原業主2023年2月以618萬元入市，逾2年賬蝕100萬元或16.2%。

此外，鯽魚涌君豪峰高層E室，實用面積300方呎，僅以480萬元易手，為屋苑1房戶造價新低，原業主2018年以852.1萬元一手購入，持貨7年賬蝕372.1萬元，蝕幅達43.7%為屋苑歷來最大宗。

將軍澳帝景灣3座低層A室，實用面積1109方呎，消息指僅以2200萬元蝕沽，原業主於2015年斥2850.75萬一手購入，賬面勁蝕650.75萬元，單位約10年貶值22.8%，料屬屋苑歷來最大蝕幅。

長假來臨 預約睇樓量急跌

樓市氣氛轉趨觀望，加上復活節長假來臨，令預約睇樓量急跌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，美國關稅政策引發全球經濟變局，準買家選擇以靜制動，並趁復活節長假外遊，令周末預約睇樓量跌勢加劇，該行研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1025組客戶於本周末預約睇樓，按周下跌6.4%，連跌兩周；復活節4天假期約有1435組客戶，較去年同期的1930組大減25.6%，突顯美國調整關稅為市場帶來前所未有的挑戰。

永倫減價沽12個車位 套1900萬

【大公報訊】關稅戰衝擊全球經濟，物業投資者加快減磅，「收租王」永倫集團本月初推出至少18個車位劈價清貨，物業分布於觀塘麗港城及藍田滙景花園，減幅約10%至26%，有指今次劈價已售出12個車位，套現約1900萬元。

市場消息指，永倫集團本月初突然推出麗港城10個車位及滙景花園



▲「收租王」永倫集團劈價賣麗港城及滙景花園車位。

8個車位促銷，車位叫價均有所調整，其中麗港城10個車位分布於B1層、G層、UG層及L2層，舊價由158萬至183萬元，最新降至116萬至160萬元，減幅10.1%至26.6%；另滙景花園8個車位分布於L4及L5層，舊價190萬至210萬元，最新減至160萬至180萬元，減幅12.2%至17.7%。據悉，今次減價已售出12個車位，集團套現約1900萬元，當中叫價最低的B1層雙號車位，吸引4組客爭購，最終由116萬元搶至120萬元沽出，按永倫集團1992年購入價約42萬元計，賬面獲利78萬元，車位33年升值1.86倍。

據市場透露，永倫集團自2018年起積極減持收租多年的大型屋苑單位及車位，項目分布於鴨脷洲海怡半島、柴灣杏花邨、紅磡黃埔花園、觀塘麗港城及藍田滙景花園等，當中海怡半島、麗港城及黃埔花園收租單位已經悉數沽清。

十大屋苑租金回報率全升 最高4.4厘

【大公報訊】樓價與租金走勢背馳，十大屋苑受惠租金持續上漲，今年3月份回報率升至3.6厘至4.4厘，全線較去年上揚。

由於「租升價跌」走勢背馳，造就租金回報率升勢持續，美聯「租金走勢圖」今年3月按年升約5.6%；反之，「美聯樓價指數」3月按年則跌約5.7%；在租升價跌情況下，十大屋苑過去一年租金回報率全線向上。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，十大屋苑3月份租金回報率介乎約3.6厘至約4.4厘，當中3個屋苑的租金回報率均超過4厘，包括沙田第一城、荔枝角美孚新邨齊錄約4.4厘；緊隨其後的是紅磡黃埔花園，錄約4.1厘。此外，鯽魚涌康怡花園、觀塘麗港城及東涌映灣園均錄約3.8

厘。若以過去一年回報率升幅計算，以鯽魚涌太古城、黃埔花園及鯽魚涌康怡花園增長最大，均上調0.6個百分點；麗港城與鴨脷洲海怡半島亦增加約0.5個百分點；即使按年增長最少的沙田第一城，過去一年回報率亦上升0.2個百分點。

劉嘉輝說，差餉物業估價署早前公布《香港物業報告2025》的初步統計數字，當中提及2024年底私人住宅空置率錄約4.5%，雖然按年增加約0.4個百分點，但與過去20年（2004年至2023年）平均約4.5%相若，反映住屋有需求。再者，近年特區政府積極吸納人才來港，加上來港讀書的學生眾多，為本港租務市場帶來新增住屋需求。



豪客斥逾億連購天瀧兩伙

【大公報訊】新地（00016）西沙SIERRA SEA開賣在即及關稅戰陰霾下，新盤市場成交略為降溫，惟仍有實力人士掃貨，一手市場單日錄得2組豪客連掃2伙個案。由恒地（00012）旗下樓盤一手包辦，其牽頭的啟德天瀧及粉嶺高爾夫，御苑，各有客人斥逾億及2600萬元各掃2伙，涉資逾1.26億元。

恒基地產物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，旗下天瀧及高爾夫·御苑分別錄得大手成交。天瀧1座16樓A及B室，實用面積1428及1258方呎，各以5550萬及4502萬元獲一客掃入，呎價38866及35787元，涉資逾億元。另外，項目昨日暫售10個車位，兩日共售出23個車位，成交價介乎350萬至370萬元，合共套現8165萬元。天瀧自推售現樓

速沽69伙，全盤累售130伙，連車位共套現約53.4億元。

另高爾夫·御苑5座23樓A及B室，實用面積同為960方呎，由一客人以1302萬及1319萬元買入，總成交價2621萬元，呎價分別13563及13740元。項目累售506伙，套現約68.8億元。系內九龍城南首昨日亦以583.55萬元售出一伙，至今累售258伙，佔可供發售單位94.8%，套現約13.3億元。

富豪·山峯獨立屋1.35億沽

百利保（00617）牽頭的沙田九肚山富豪·山峯，3房3套間隔的20號獨立屋，實用面積3024方呎，花園面積1834方呎，天台585方呎，內置升降機，透過招標連雙車位以逾1.35億元售出，呎價

44648元。華懋旗下何文田站瑜一·天海，再經招標售出1伙3房套連儲物室間隔大戶。為第1B座21樓A室，實用面積960方呎，成交價2771萬元，呎價28866元。同類型單位自本月現樓開售起已標售5伙，套現逾1.28億元。



▲天瀧獲一客斥逾億元買入2伙。

新地西貢盤首日收2000票 超購12倍

【大公報訊】市場反應不錯的新地（00016）西貢西沙SIERRA SEA，昨日首日正式收票，售樓處人流不絕，大堂再現排隊人龍，龍尾一度排到對落一層，非常熱鬧。市場消息指，首日收票已錄得逾2000個意向登記，超額認購近12倍，反應非常熾熱。打破北角皇都首日收1500票紀錄，膺今年首日收票王。

新地代理執行董事陳漢麟表示，項目示範單位昨日參觀情況非常踴躍，展覽廳內外均現人潮，單日錄得約4500參觀人流，較首日更超約兩成，初步預計投資者佔四成。因應今日起一連4日復活節長假，聯乘九巴及城巴舉辦免費乘車日，提供4條免費巴士路線往返GO PARK。該4條巴士路線包括287、580、581及582，分別由大學站、沙田市中心、馬鞍山站及白石角等地開出，市民可藉此機會親身體驗GO PARK的交通及現場環境。陳漢麟補充，整個西沙項目未來將有9條巴士路線及2條綠色小巴專線穿梭各區，部分已投入運作，部分則籌備當中。九巴副車務總監（東部）黃裕廷稱，

公司已營運多條來往或途經西沙的巴士路線，正同時申請來往港島路線，龍運將設機場巴士路線，接通港珠澳大橋及機場等地方。城巴營運主管（九龍及新界）龔樹人指，早前581及582路線已投入服務，連接西沙至大學站及科學園等地，全新580路線亦已投入服務，由西沙只須大約15分鐘可直達沙田市中心。

MIAMI QUAY I 加推65伙

會地牽頭的啟德MIAMI QUAY I加



▲陳漢麟（中）、黃裕廷（右）及龔樹人，一同公布復活節4日長假免費乘車日的交通安排。

推全新65伙價單，及推出6伙特色戶招標。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，該65伙包括9個一房及56個兩房，實用面積315至500方呎，扣除所有優惠及回贈，最平為3座27樓H室，實用315方呎，折實逾626萬元，折實呎價19875元。9個單位折實價低於800萬元、46個低於1200萬元。另6伙特色戶包括4個頂層連天台及2個平台單位，實用面積329至620方呎，1房至3房套戶型。根據銷售安排，招標期由下周一至6月30日。



▲SIERRA SEA示範單位未開門已現人龍。

甲廈空置率升至13.7% 八個月高

【大公報訊】本港整體甲級寫字樓市道前景仍未明朗，上月份整體空置率回升至8個月的新高，為13.7%；整體租金於今年首季已下跌約1.3%，上月又再出現6.31萬方呎樓面負吸納量。

仲量聯行昨日發表的《香港地產市場觀察》報告中指出，整體甲級寫字樓租賃市場在今年2月份錄得約7200方呎樓面淨吸納量後，上月再出現6.31萬方呎負吸納

量，主要是之前企業辦公樓整合和搬遷活動後，出現大量樓面回流市場，加上九龍灣的THE CENDAS落成，令整體空置率按月微升0.4個百分點至13.7%，回升至去年7月份的水平，即過去八個月的高位。報告指出，上月主要核心商業區的空置率較穩定。中環和港島東的空置率維持平穩，各約11.5%及13.2%；灣仔／銅鑼灣和尖沙咀的空置率更略有改善，按月分

別下跌0.1和0.6個百分點，至9.5%及8.3%。九龍東則因有新商廈落成，空置率由2月份的18.8%，彈升至21.3%。

該行港島商業部主管郭禮言表示，整體甲級寫字樓的空置率回升是因存量調整。此外，教育機構為金融及金融相關行業以外，另一活躍市場的租戶，如東華學院擴充葵興校舍，再租用葵興九龍貿易中心A座1層樓面，建築面積達2.15萬方呎。

澳門十三酒店再放售 估值低於20億

【大公報訊】去年放售失敗的澳門十三酒店，現再度公開招標方式放售，下月19日截標，市場估計現值或低於20億元。

該酒店於2018年中開業，位於澳門路環聯生填海區地段1石排灣馬路，現為1幢樓高22層豪華酒店，總樓面約為94.5萬方呎，共有199間客房，其中196間的面積

介乎1800方呎至5000方呎；其餘3間為超豪華別墅型套房，面積高達1萬方呎，且每間附設專屬電梯，直達房間的私人電梯大堂。另酒店設有健身中心和水療等休閒設施，以及可容納150輛汽車及40輛電單車的大型停車場。

仲量聯行澳門資深董事黃嘉良表示，

去年訪澳旅客數量約3500萬人次，按年增加逾23.8%，酒店入住率上升至近86.5%，反映澳門旅遊業持續復甦，有望帶動本地消費及酒店住宿需求。是次放售的五星級酒店，營運牌照已獲延續，部分內部設施亦已恢復運作，經營狀況全面向好。