

二手樓價連漲兩周 分析料再回軟

新盤低開吸走購買力 貿戰未明朗買家趨觀望

新盤搶客 關稅戰令全球股市上月初暴瀉，二手樓交投陷入拉鋸，在成交劇減下，樓價反覆爭持，主要反映4月上旬市況的二手樓價指數報136.71點，按周微升0.25%。業界分析指，雖然CCL連升2周共0.26%，惟升幅溫和，由於中美貿易局勢未明，加上新盤低價促銷搶佔購買力，料二手樓價短期仍持續偏軟。

大公報記者 林惠芳

中原城市領先指數CCL，最新報136.71點，按周升0.25%。本周指數主要反映4月7日至4月13日時市況，即4月7日環球股市經歷「黑色星期一」；以及4月9日中美互相加徵關稅的當周。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，雖然CCL連升2周共漲0.26%，惟升幅溫和。她分析指，憂慮貿易衝突升級，環球經濟轉弱，準買家態度轉趨審慎，不願迫價入市，惟業主憧憬減息收窄議價空間，令買賣雙方出現拉鋸，加上大部分平價靚盤已被消耗，導致二手成交大減，樓價出現爭持，樓價指數反覆。

展望後市，由於貿易戰局勢未明，加上新盤低價促銷，搶去大批購買力，相信短期二手樓價仍受壓偏軟，今季CCL目標下試133點，潛在跌幅約2.71%。今年CCL暫跌0.68%，較2021年8月歷史高位回落28.55%。

新界東樓價年內跌1.69%

綜觀八大樓價指數，今年以新界東跌幅最多，年內已削1.69%；其次是新界西，今年累跌1.29%；港島則以1.28%跌幅緊隨其後。九龍二手指數逆市累升0.47%，為八大指數中，今年來唯一錄升幅。

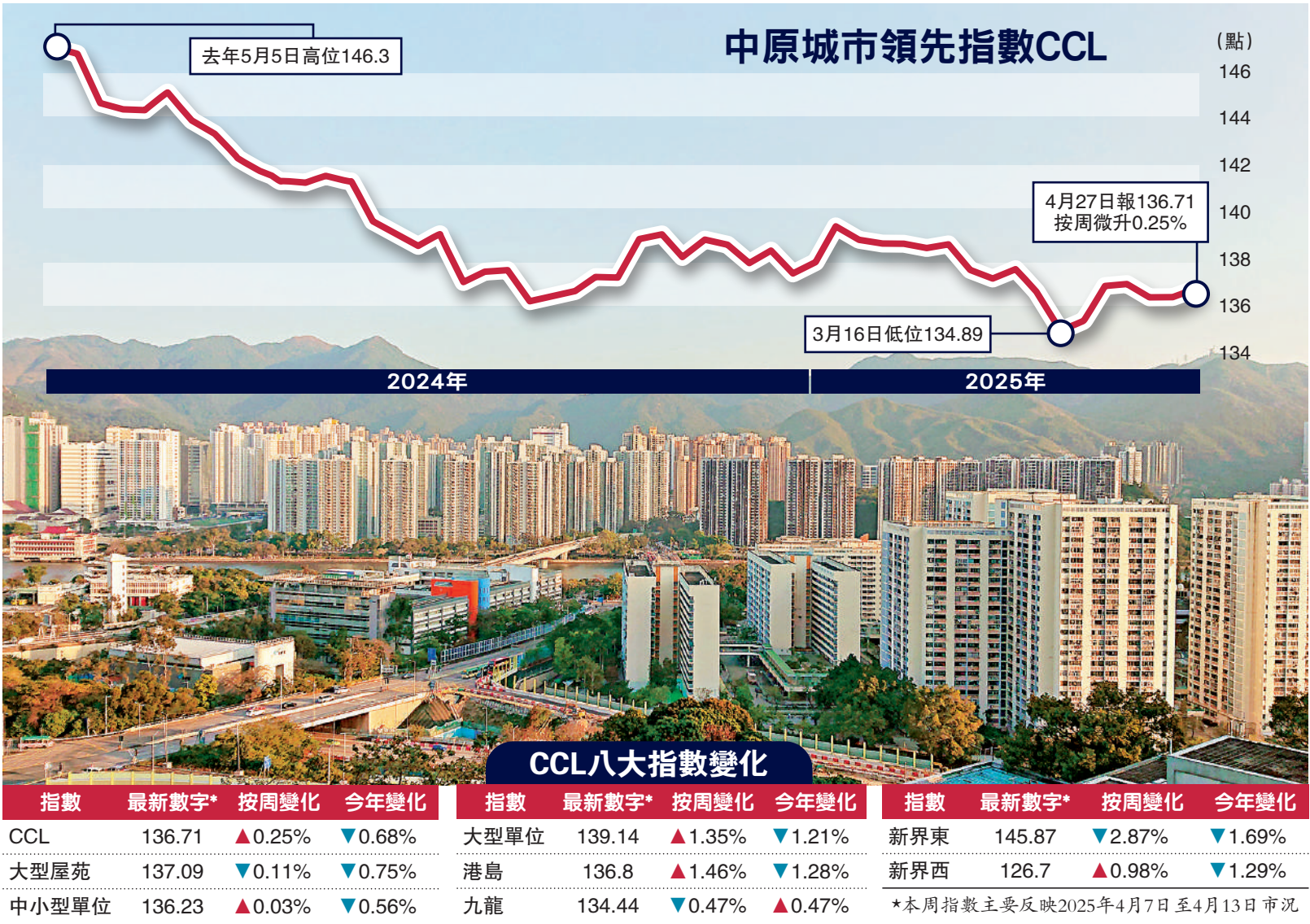
樓價調整，加上西沙大型新盤今日進行第二輪銷售，凍結大批客源，二手持續捱打，新界區指標屋苑連環錄蝕讓。利嘉閣地產分行聯席董事黃肇雯稱，天水圍嘉湖山莊樂湖居1座中層G室3房單位，實用面積548方呎，望內園景，原業主今年初放盤開價465萬元，累計降價達5次，終獲上車客議價至430萬元購入，實用呎價7847元。據悉，原業主於2017年以485萬元買入單位收租，賬面虧損55萬元，單位期內貶值11.3%。

天水圍Wetland Seasons Park第20座中層B1室3房戶，實用面積431方呎，消息指以465萬元賣出，實用呎價10789元，一手原業主於2020年初斥568.58萬入市，賬面損失103.58萬，物業5年貶值18.2%。

Grand YOHO八年貶11.8%

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗Grand YOHO踏入5月份暫錄2宗成交，全屬蝕讓，其中3座中層C室套3房戶，實用面積898方呎，以1261.8萬元沽出，實用呎價14051元，一手原業主持貨逾8年，賬面蝕169.2萬元，貶值11.8%。另一宗為10座高層E室2房戶，實用面積592方呎，成交價825萬元，實用呎價13936元，一手原業主持貨約9年，賬面蝕51.4萬元。

大埔白石角新晉屋苑再錄損手，中原地產高級分行經理張少聰表示，天賦海灣2期瀝玥11座高層D室套3房，實用面積1160方呎，議價至1208萬元沽出，原業主持貨達13年，賬面仍蝕46萬元。



康栢苑3房370萬沽 十一年新低

【大公報訊】未補價資助房交投隨大市向下，上月全港僅錄114宗相關二手成交，按月挫67%，其中藍田居屋康栢苑3房單位只售370萬，創屋苑同類大單位居二市場近11年新低價。

據房委會資料，全港資助房於4月份共錄114宗二手買賣，較3月全月342宗減少67%，然而有關數字屬臨時性質，本月中會再作調整。

交投回軟，個別居屋及公屋錄低價交易，其中康栢苑一個低層單位，實用面積645方呎，可間3房，上月僅以370萬元透過居二市場未補價易手，實用呎價5736元，屬該屋苑近9個月呎價新低，貼近同區公屋德田邨呎價水平，後者一個實用面積485方呎的單位，上月以250萬元未補價易手，實用呎價5155元。

值得留意，康栢苑同類低層645方呎大單位，2年前未補價售475萬元，去年仍企穩「4字頭」，惟今年3月失守，錄得一宗398萬元成交後，4月已進一步跌至370萬元，是屋苑2014年6月後同類居二市場造價



▲藍田居屋康栢苑3房單位未補價只售370萬。

新低。此外，黃竹坑居屋雅濤閣一個高層單位，實用面積470方呎，上月以415萬元未補價賣出，實用呎價8830元，屬屋苑今年居二市場呎價新低。

富亨邨103萬未補價成交

公屋方面，據透露，大埔富亨邨亨裕樓低層25室，實用面積355方呎，上月僅以103萬元未補價成交，創屋邨2016年11月後樓價新低，折合實呎僅2901元，屬2021年4月後該屋邨呎價新低。

另一方面，萬怡置業高級分行經理龍超君表示，屯門兆康苑H座低層8室2房，實用面積429方呎，以10500元租出，業主2005年以327.3萬連地價購入，租金回報3.8厘。

地產代理跌穿3.8萬人 創八年底

【大公報訊】本港失業率雖維持低位，但中美貿易戰持續影響本港經濟復甦步伐，拖累樓市表現，地產代理人數已跌足一年，截至上月底最新個人牌照數目更是近8年來首度低於3.8萬個，反映儘管近月物業成交有反彈，但代理行業從業員仍持續流失。

地產代理個人牌照是營業員牌照及地產代理（個人）牌照的總和，據地產代理監管局上月最新統計數字顯示，該總和自2022年初升達歷史高位後，已連續逾3年反覆下滑，至上月底跌至37927個，創自2017年6月份37814個後的近8年新低，按月再減92個。數字已連跌12個月，累計減少1246個；較歷史高位的42408個，共流失4481個，佔比逾一成。

其中，上月的營業員牌照數目按月下跌幅80個，按年減約740個，為20304個，亦是近8年新低，較2022年初的歷史高位，累減3012個，減幅高近13%。上月地產代理（個人）牌照雖按月只減12個，但已連跌13個月，至17623個，為近7年半新低，共減519個，較2022年初的歷史高位，累減1469個，減幅只約7.7%。



▲地產代理從業員持續流失，過去12個月累計減少1246人。

地產代理人數變化

日期	人數
2024年6月	38918
7月	38780
8月	38723
9月	38677
10月	38620
11月	38517
12月	38482
2025年1月	38443
2月	38306
3月	38019
4月	37927

貝沙灣4房戶劈逾千萬 以5400萬沽出

【大公報訊】雖然關稅戰陰霾未散，但本港二手豪宅卻連錄多宗名人入市，其中薄扶林貝沙灣有4房戶劈價逾千萬，獲中國城市基礎設施（02349）執行董事季加銘以逾半億元承接。

市場消息指出，貝沙灣4期5座高層B室，實用面積1886方呎，屬4房雙套戶型，原業主早前以6800萬元連1個車位放盤，累計降價1400萬元，減幅達20.6%，最終獲同一屋苑業主以5400萬元購入，實用呎價28632元。據透露，新買家為中國城市基礎設施執行董事季加銘，由於有感樓價已觸底回穩，故斥資入市作長線投資用途。原業主於2007年以2770萬購入，

▲貝沙灣有4房戶獲上市公司高層承接。



賬面獲利2630萬，單位約18年升值近1倍。

豪宅市場連錄多宗名人入市

事實上，今年豪宅市場已錄多宗名人入市，包括恒和珠寶集團家族成員陳慧琪上月以6000萬元購入跑馬地豪宅栢樂苑低層A室，單位實用面積2474方呎，實用呎價24252元。

人稱G.E.M.的歌手鄧紫棋（原名鄧詩穎）今年2月初擲8500萬元購入東半山黃泥涌峽道利安閣中層A室2伙連2個車位，兩伙打通成為4960方呎複式戶，實用呎價17137元，創該廈2012年後呎價新低。

50屋苑周末睇樓量微跌 錄965組客

【大公報訊】本周末一手雖只得1個焦點新盤開售，但二手住宅市場的預約睇樓量並未見回勇，利嘉閣統計的50大二手屋苑，本周末（今明兩日）的預約睇樓量共錄965組客，按周減約1.5%。美聯物業統計的15個大型屋苑預約睇樓量則按周微升約2.5%。

利嘉閣研究部統計的全港50個大型屋苑，其中，港島區8個屋苑共約180組預約睇樓客，按周升約2.9%；九龍及新界區則分別各按周跌2.9%及2.2%，令整體預約睇樓量按周減少約1.5%，不過，已是該行統計近個10周末的新低。其中觀塘麗港城及長沙灣昇悅居，更按周各跌25%及33%。若連下周一佛誕假在內，3日共錄約1155組睇樓。

另美聯物業所統計的15個大型屋苑，本周末錄約449組預約睇樓量，較上周末約438組，微升約2.5%，若連下周一佛誕假，3日則錄約645組。周末預約睇樓量較多的是荔枝角美孚新邨、沙田第一城及鯽魚涌太古城，分別有90組、50組及46組。

至於由中原地產統計的10大屋苑，於本周末預約睇樓量卻按周跌約7.1%，只有355組，連下周一的佛

誕假，3日共有482組預約睇樓。

長假外遊 睇樓氣氛減弱

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，今日開售的西貢西沙新盤，扣起大量購買力，令二手交投持續受壓；加上勞動節、周末及佛誕假期相連，有不少市民選擇外遊，進一步減弱睇樓氣氛，他估計要待部分新盤向隅客回流二手市場，交投才維持平穩。



◀業界指出，估計要待新盤向隅客回流，二手市場交投回復平穩。