大公報
2025年12月6日 星期六

二手樓價三連升斷纜 今年仍漲3.9%

分析：業主趁旺反價 買賣拉鋸料樓價窄幅上落

樓價走向

二手樓市好淡爭持。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連升3周後斷纜，最新報143.03點，按周跌0.3%，連續9周企穩140點以上，今年樓價暫時累升3.92%。由於業主反價幅度明顯，二手買賣出現拉鋸，年底前樓價會於上述水平爭持。此外，本周預約睇樓量錄得升幅，較上周回升1.3%。

大公報記者 梁穎賢

▲最新公布的中原城市領先指數CCL報143.03點，按周跌0.3%，三周連升斷纜。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報143.03點，按周跌0.3%，是11月11日油塘柏景峰公布首張價單150伙，13日啟德天璽．天2期首輪價單銷售62伙沽清當周市況。銀行兩度減息，刺激市場成交，買家目標入市平價優質筍盤，CCL連升3周後略有回軟，但仍連續兩周企穩143點以上。下周美國聯儲局或進一步減息，惟本地樓價持續上升，業主反價幅度明顯，二手買賣出現拉鋸，成交有所放慢，相信短期CCL會於143點水平爭持。

九龍新界東逆市升

今年5月拆息回落，樓價見底回升，CCL較5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位升5.82%，今年樓價暫時累升3.92%，惟較2021年8月191.34點歷史高位跌25.25%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.03點，按周跌0.6%，全年暫升4.27%。CCL（中小型單位）報142.78點，按周跌0.6%，全年暫升4.22%。CCL（大型單位）報144.32點，按周升1.26%，全年暫升2.46%。

四區樓價二升二跌。新界西CCL_Mass報131.18點，按周跌2.95%，跌幅為2022年8月底以來（逾3年或170周）最大，但由於指數上周大升近4%，今周回落仍為2024年7月中後72周第四高。港島CCL_Mass報137.69點，按周跌1.54%，連跌兩周共3.78%。九龍CCL_Mass報145點，按周升1.12%，連升四周共4.66%，指數創2023年12月初以來（近2年或104周）新高。新界東CCL_Mass報157.08點，按周升0.33%，連升三周共2.4%，指數創2024年5月中後（81周）次高。

周末預約睇樓量增1.3%

中原地產統計的十大屋苑，在低氣壓下保持平穩。本周末預約睇樓量錄得474組，按周回升1.3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日社會氣氛沉重，加上本周日為立法會選舉投票日，睇樓氣氛平平，市民需時沉澱，相信睇樓氣氛正逐步好轉，交投會恢復正常。

中原地產太古城資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城本月暫錄3宗買賣成交，與上月同期相若，平均實用呎價14765元。市場預期聯儲局下周減息，整體樓市氣氛向好。太古城周末維持26組預約睇樓，每呎實用叫價微升至18700元。

中原地產美孚分區營業經理馮健平表示，美孚新邨本月暫錄3宗成交，平均實用呎價11589元。屋苑睇樓氣氛不俗，本周末預約睇樓量維持80組高位，每呎實用叫價亦徘徊於11100元水平，料交投平穩。

新界區方面，中原地產沙田第一城副區域營業董事吳焯誠表示，12月整體交投氣氛正面，有望帶動交投，沙田第一城本月暫錄約兩宗成交，現時不少業主見減息後市況向好，議價空間下降，增加買家入市難度，料本月屋苑呎價向升，成交量則平穩發展，屋苑周末睇樓量錄約55組，與上周相若。

緹外4房1.92億售出

【大公報訊】嘉里建設（00683）旗下石硤尾緹外，剛以招標形式售出第3座2樓A室，實用面積4483方呎，4房4套房間隔，連1個車位售1.92億元，呎價42828元。據支付條款顯示，買家可獲樓價4.25%的印花稅津貼優惠，以及樓價4%的傢具津貼現金回贈。

路勁地產旗下黃竹坑站晉環亦錄得大額成交。第1A座41及42樓B室，4房1套複式連天台設計，實用面積1284方呎，連367方呎天台，連車位售5406.3萬元，呎價42105元。買家為自住用途。

此外，發展商重拾推盤節奏。樂風集團旗下旺角界限街THE BOUNDARY，剛已上載樓書，項目提供58伙，實用面積187至261方呎，開放式及一房間隔，實用面積最細為3樓C室連平台單位，僅187方呎，開放式間隔，平台面積169方呎。

新地（00016）旗下屯門NOVO LAND 2A、3A及3B期，以及萬科旗下大埔上然，將於下周二（9日）各推售100個車位及84個私家車及電單車位，後者售價由128萬至173.1萬元，買家只限於該物業的業主。

遠展料槓桿率兩年後降至50%

【大公報訊】遠東發展（00035）近年着力減債。公司執行董事、主席兼行政總裁邱達昌表示，公司在過去18個月內減債83億元，相信未來兩年有望進一步清償80億元債務，並將調整後槓桿比率降至50%，隨後才會有餘力去買地。

遠東發展早前公布截至今年9月底止中期業績，收益下滑27.4%至37.56億元，股東應佔虧損擴大28.4%至9.88億元，每股基本虧損32.3仙；期內銀行貸款、票據及債券總額減少14.26億元至239.45億元，負債淨額則減少12.46億元至202.47億元，經調整淨資產負債比率按年降低3.9個百分點至64.9%。

邱達昌表示，本港樓市已經見底，目前有數個地產商開始加價，惟公司受限於較高的負債比率，因此不太敢加價。

「若是4個月之前，我不敢肯定（樓市前景）。」在邱達昌看來，本港樓市如今受惠3項利好因素，有望「Come Back」：美聯儲明年更換主席後有望延續降息步伐；當前香港收租回報接近覆蓋供樓開支，參考以往經驗，代表樓市見底；內地買家近期踴躍入市，假若人民幣持續走強，且美元在減息後走弱，相信內地買家將繼續支持香港樓市。

星凱·堤岸2房838萬沽 半年賺4.75%

【大公報訊】短炒賺錢個案持續。鄰近火炭港鐵站的星凱．堤岸，業主持貨僅半年剛售838萬元，賬面賺約38萬元或4.75%。

美聯物業分行首席助理聯席董事廖粕光表示，星凱．堤岸第2座高層B室，實用面積481方呎，2房間隔。據悉，原業主今年4月初以800萬元買入，相隔約半年放售，獲區內用家議價後以838萬元接貨，呎價17422元。

中原地產天水圍副分區營業經理何家樂表示，減息效應推動下，入市氣氛持續上升。踏入12月，嘉湖山莊暫錄得3宗買賣成交，分別是2宗3房及1宗2房。

買家看好後市 508萬購嘉湖3房

其中2期賞湖居5座中層B室，實用面積633方呎，3房套房間隔，叫價550萬元，最新以508萬元成交，呎價8025元。買家為同區分支家庭上車客，眼見低息環境重臨，樓市重拾暢旺，樓價亦開始反彈，遂加快入市。原業主於2015年以312萬元購入，持貨10年，賬面獲利196萬元或63%。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門居屋悅湖山6座中層F室，實用面積484呎，2房2廳，獲區內客探盤，睇中單位企理及睡房可望開揚避風塘景觀，加上鄰近女兒學校方便上學，遂決定「一炮過」以440萬元（自由市場價）購入，呎價9091元。原業主2010年以約147.8萬元（自由市場價）購入，是次轉手賬面獲利約292.2萬。

大埔黃宜坳農地申建住宅 涉500單位

【大公報訊】大埔區有不少具發展潛力的農地，其中由中資財團所持黃宜坳一幅荒廢農地，現申請改為中密度住宅發展，擬提供約500個單位。

該擬發展地點位於雍怡雅苑及靈糧堂劉梅軒中學以南的山坡之上，由龍騰發展有限公司及中華有限公司提出申請，總地盤面積約16.02萬方呎，其中政府地佔約3.61萬方呎，現規劃為綠化地帶。持有大部分業權財團，現擬改為住宅（乙類）用途，由地盤築建一條接駁雍宜路及主幹道大埔公路。項目擬以地積比率2.4倍發展，可建樓面約38.44萬方呎，興建4幢11至13層高住宅大廈，初步建議提供500個單位及255個私家車車位，所建單位以中小型單位為主，面積431至753方呎的中小型單位佔409個，753至1400方呎的中大型單位約有48個，1400至1722方呎的大型單位約有11個，1722方呎以上的超大型單位則有32個。

恒地擬將農地改建國際學校

此外，恒地（00012）多年前曾有意在古洞南興建國際學校，最近構思又再上馬。今次申請興建國際學校的地點位於天巒及上水坑頭村以南、雙魚河兩旁的農地，由恒地及有關人士等持有，包括政府土地在內的總地盤面積約136.7萬方呎，發展商擬將土地用途改為「政府、機構或社區」地帶，興建一所國際學校，以回應特區政府現時推動北部都會區優質國際教育的政策方針。若申請成功，該校將成貝賽思國際學校的香港校區，採用「一條龍」辦學模式，涵蓋幼稚園、小學及中學教育設施，為幼兒教育及K–12（幼兒園到十二年級）教育體系提供創新且獨特的學習環境。校園內同時建有學生與教職員宿舍，料可容納約3000名學生及190名教職員居住。

▲黃宜坳農地申請改建中密度住宅位置。

根據初步資料，該國際學校將建24幢最高達10層校舍及宿舍，校舍及附屬設施佔樓面約111.68萬方呎，幼兒園至中學共有141個課室。學生及教職員宿舍的樓面約72.39萬方呎，各有350及571間宿舍。

新田科技城地盤平整工程招標

【大公報訊】特區政府加速落實北都的創科發展，土木工程拓展署（土拓署）昨日為新田科技城第一期「第一階段（西）合約三」，有關地盤平整和基礎設施工程進行招標，截標時間為2026年2月13日。工程預計於2026年6月展開，需時約78個月完成。土拓署已委託艾奕康—合樂聯營負責工程的設計和監督。

資料顯示，工程主要包括：為土地進行工地清理和平整（包括土地除污）；擴闊新田公路（介乎新潭路與新田交匯處）；興建石湖圍交匯處；興建地面道路；興建連接石湖圍路及青山公路（新田段）的高架行車道；重建古洞路橫越新田公路的高架路段；興建行人天橋及行人隧道橫越新田公路；興建一座污水泵房；興建相關工程，包括水管、排水和污水收集系統工程、道路工程、單車徑、行人路、箱形暗渠、公用設施共同溝、斜坡工程、護土牆、街道設施、園景美化工程、機電工程及其他附屬工程。另外，中標者需為上述工程實施緩解環境影響措施（包括隔音屏障和低噪音路面）和環境監測工程。

廣東省興寧市人民法院
公 告

劉金靈公民：

本院受理原告伍振森訴被告劉金靈、劉美平民間借貸糾紛一案，因你（劉金靈，男，1970年5月19日出生，漢族，香港家庭住址：新界上水新康街74號2FB宅，香港身份號：M12XXXXX）無法直接送達，現依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你公告送達本院（2025）粵1481民初2297民事判決書。判決如下：一、被告劉金靈應在本判決生效之日起十日內向原告伍振森償還借款本金150000元；二、被告劉金靈應在本判決生效之日起十日內向原告伍振森支付以剩余借款本金為基數自2018年4月27日起至還清之日止按年利率12%計算的利息（應扣減已付的利息5000元）；三、被告劉美平對上述第一、二項承擔連帶清償責任；四、駁回原告伍振森的其他訴訟請求。如果當事人未按上述期限履行給付金錢義務，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。本案受理費2856元，由被告劉金靈、劉美平負擔；公告費2850元，由被告劉金靈負擔。受理費已由原告伍振森預交，原告伍振森可在本判決生效之日起七日內向法院申請退回2856元受理費，被告劉金靈、劉美平應在本判決生效之日起七日內向法院繳交受理費2856元。公告費2850元由被告劉金靈在履行判決義務時一並支付給原告伍振森。自發出本公告之日起，經過六十日，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於廣東省梅州市中級人民法院。

特此公告！

廣東省興寧市人民法院
二〇二五年十二月一日

中華人民共和國
廣東省廣州市天河區人民法院
公 告
（2025）粵0106民初44256號

何華敏、何州生：

本院受理的原告何華生與被告何華敏、第三人何州生共有物分割糾紛一案，因依照《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他送達方式無法向你方送達民事起訴狀副本、證據副本、舉證通知書、開庭傳票等訴訟材料。現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條的規定，向被告及第三人公告送達起訴狀副本、證據副本、應訴通知書、舉證通知書、訴訟須知、民事裁定書等訴訟材料。原告訴請本院判令：1、法院將原告占有三分之一份額的位於廣州市天河區中山大道西1號1棟904房依次變價分割；2、本案訴訟費由原告和被告承擔。本公告自發出之日起，經過六十日，即視為送達。被告何華敏、第三人何州生提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期滿後的三十日內。本院定於2026年3月26日15時45分在本院第二十二法庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。

特此公告。

廣州市天河區人民法院
二〇二五年十二月二日

中華人民共和國
廣東省廣州市白雲區人民法院
（2025）粵0111民初16104號

謝麗華：

原告謝永達與被告謝國泰、蘇秀芬、謝麗華、謝美華所有權確認糾紛一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條規定，向你方公告送達（2025）粵0111民初16104號原告遞交的民事上訴狀（上訴請求：一、撤銷廣東省廣州市白雲區人民法院（2025）粵0111民初16104號民事判決；二、改判確認謝永達享有廣州市白雲區南悅東一街9號（J10棟）1808房五分之一的產權份額；三、改判謝永達享有廣州市白雲區南悅東一街9號（J10棟）1808房居住權，並判令謝國泰協同謝永達辦理該房屋的居住權登記手續；四、判令本案一審、二審訴訟費由謝國泰、蘇秀芬、謝麗華、謝美華共同承擔）。自本公告發出之日起，經過六十日即視為送達。

特此公告。

廣州市白雲區人民法院
二〇二五年十二月六日

中華人民共和國
廣東省廣州市白雲區人民法院
公 告
（2025）粵0111民初16104號

謝麗華：

原告謝永達與被告謝國泰、蘇秀芬、謝麗華、謝美華所有權確認糾紛一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條規定，向你方公告送達本院（2025）粵0111民初16104號民事判決書（判決：駁回原告謝永達的全部訴訟請求）。自本公告發出之日起，經過六十日即視為送達。若不服上述民事判決書，可在判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴至廣東省廣州市中級人民法院，逾期本判決即發生法律效力。

特此公告。

廣州市白雲區人民法院
二〇二五年十二月六日

中華人民共和國
廣東省廣州市荔灣區人民法院
公 告
（2025）粵0103民初22176號

區錫齡、區錫鎏、區錫鏗：

原告張傑民與被告李仲玉、區錫齡、區錫鎏、區錫鏗房屋買賣合同糾紛一案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條的規定，向你公告送達（2025）粵0103民初22176號案起訴狀副本、開庭傳票、應訴及舉證通知書等訴訟材料文書。原告的訴訟請求為：1、請求判決四被告協助原告張傑民辦理廣州市荔灣區多寶路77號房地產「產權證號碼：穗房地證字第0856573號（持證人區錫齡）、穗房地共證字第102075號（持證人區錫鎏）、穗房地共證字第102076號（持證人區錫鏗）」的產權登記過戶手續，將上述產權證變更登記至原告張傑民名下；（房屋總價款580萬元）；2、本案案件受理費、財產保全費等訴訟費用由四被告承擔。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。答辯期和舉證的期限均為公告送達期屆滿後的三十日內，本案將於2026年3月9日下午14:30時在本院第十五法庭開庭審理。無正當理由拒絕到庭的，本院依法缺席裁判。

特此公告。

廣州市荔灣區人民法院
二〇二五年十二月二日

責任編輯：呂泰康 美術編輯：曾兆宇