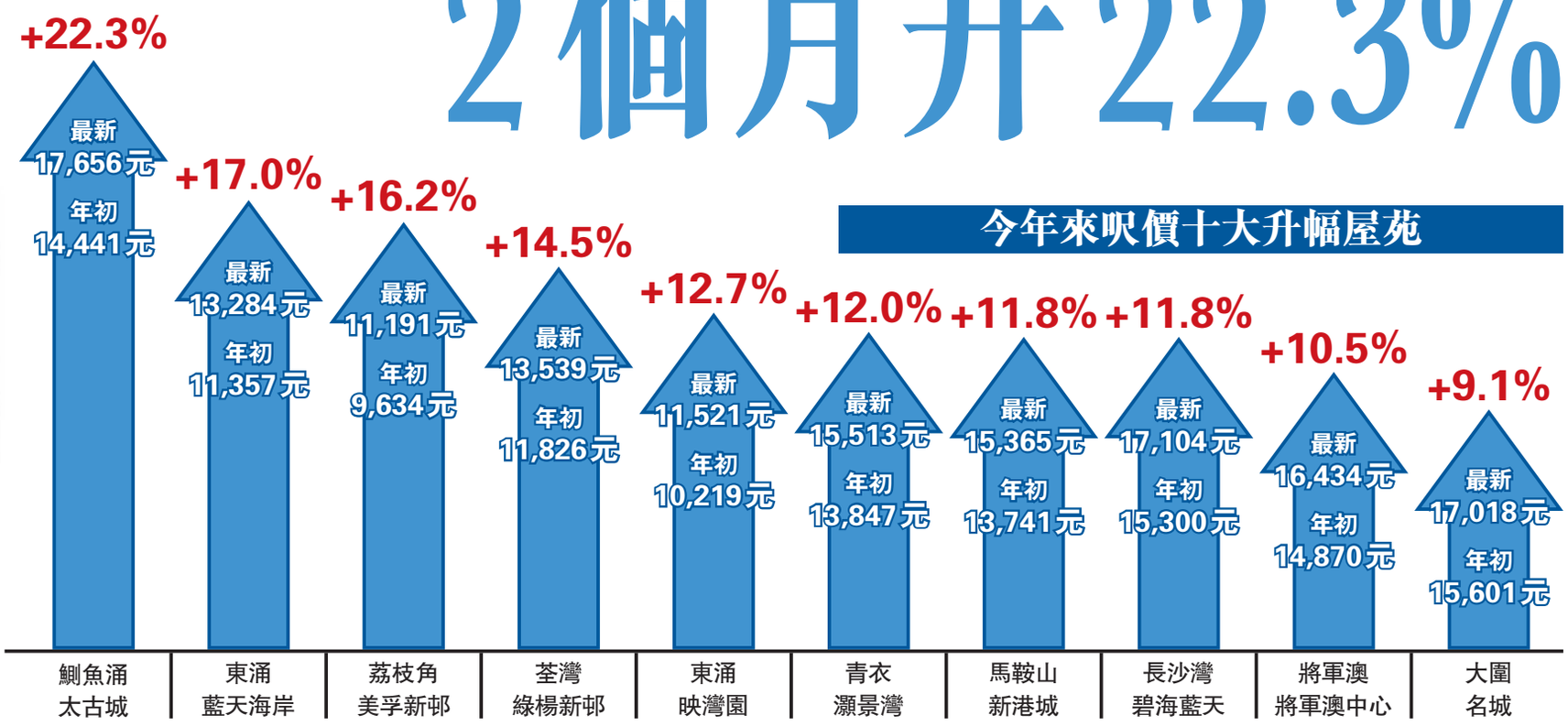
通關及加息步伐放緩利好 樓價加速回升

太古城呎價最勁 2個月升22.3%

受惠香港與內地恢復全面通關及美國加息步伐放緩等利好，樓市氣氛改善，一二手成交增加，樓價止跌回升。新公布的1月差估指數按月升0.6%，結束7連跌，各類型單位樓價全線反彈。至於坊間更為貼市的中原CCL及美聯樓價指數，更顯示樓價在最近數周上升速度加快，前者按周升2.09%，升幅是2016年10月以來最大，後者繼1月升0.73%後，2月再升1.34%，在指數統計的138個屋苑中，今年來57%（即79個）屋苑呎價上升，以太古城呎價升22.3%最勁。

◆香港文匯報記者 蔡競文

◆地產代理數據顯示，太古城1月成交量達37宗，較2022年每月平均宗數高出54.2%。 資料圖片



註：以美聯樓價指數138個成份屋苑呎價統計；年初數據以1月2日爲準；最新數據截至2月20日 資料來源：美聯物業房地產數據及研究中心

據中原地產昨日公布，本周CCL報163.33點，為15周來新高，按周升2.09%，升幅是2016年10月以來最大。統計顯示，本周CCL八大指數齊升，是升市9周以來首次出現。CCL由低位反覆上升計，近9周「七升二跌」，累升4.45%。現時CCL距離復活節前後目標170點，相差6.67點或4.08%。

CCL周升2.09% 逾6年最勁

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，本周的指數是根據2月13日至19日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中逾八成交易是在1月30日至2月5日簽臨時買賣合約，是反映1月22日至25日農曆新年長假後第1周市況，以及2月2日美國聯儲局宣布加息0.25厘當周市況。

他分析，相關指數表現，是反映新春長假後，香港與內地恢復全面通關，及美國加息步伐放緩，以及特區政府大規模撤銷防疫限制，社會經濟民生走向復常的情況。

首置稅利好下月中反映

至於財政預算案下調樓價千萬元以下物業的首置印花稅率對樓市利好作用，他指將會在3月中旬公布的CCL才開始反映。

另一間地產代理的統計亦顯示近期樓價加速回升。美聯樓價指數顯示，1月指數升0.73%，是連跌7個月後回升，2月升幅擴大，至今升1.34%，即年內迄今已升2.08%。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨亦指出，隨着內地與香港通關的利好效應，本港經濟逐步復常，令累積多時樓市購買力逐步釋放，樓市價量齊升。

57%美聯成份屋苑呎價升

劉嘉輝表示，以美聯樓價指數的138個成份屋苑來分析，今年來共有79個屋苑呎價上升，即佔約57.2%。升幅最大的是太古城，最新呎價報17,656元，今年來上升22.3%，為眾成份屋苑之中最高。呎價升幅排第二的是藍天海岸，今年來升17%；第三位的美孚新邨升約16.2%；綠楊新邨、映灣園、灝景灣、新港城、碧海藍天、將軍澳中心則錄10.5%至14.5%升幅；至於升幅排名第十位的名城，年內亦升9.1%。

上月購買力大舉出現

他指出，現時樓價升幅主要由成交量較多的屋苑帶動，以太古城為例，1月成交量達37宗，較2022年每月平均的24宗高出54.2%；而美孚新邨1月成交達34宗，亦較2022年每月平均的28宗高出21.4%。大型屋苑成交價由大跌變急升，足可反映樓市轉旺，買家敢於追價之外，亦可見個別屋苑去年於淡市中樓價「跌過籠」，今年購買力大舉出現帶動此批屋苑「追落後」。

劉嘉輝預料，現時社會經濟民生走向復常，隨着樓市氣氛持續向好，刺激住宅交投上升，料樓價將進一步向上，估計首季升幅可達5%，升幅創近4年新高。

◆KOKO ROSSO賣樓現場排起長長人龍，為近期難得一見盛況。

售樓處逼爆 KOKO ROSSO即晚沽清148伙

香港文匯報訊（記者 周曉菁）財政預算案後首個全新盤昨日傍晚開賣，銷售告捷。會德豐發展的藍田KOKO ROSSO首輪發售148伙，位於港威大廈的售樓處人頭攢動，人龍一度延至海港城商場之外，為近期難得一見盛況。市場消息指，全數單位至晚上約11時售罄，共套現11.4億元。市場反應熱烈，加上政府放寬首置印花稅以及樓價指數回升，會德豐常務董事黃光耀昨稱，項目短期會輕微提價加推。

料短期內輕微提價加推

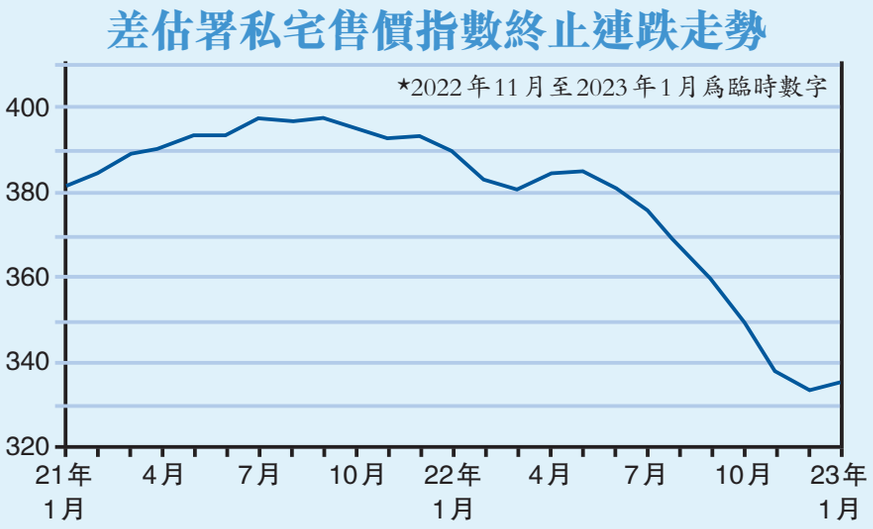
KOKO ROSSO發售的148伙，折實價554.5萬至921.5萬元，全數單位均可受惠於首置印花稅新政策。發展商在昨日傍晚6時開始安排入場揀樓，但半小時前已有多組買家和代理在電梯口排隊等待入場，到傍晚6時半約有500名買家及代理於商場外圍排隊。黃光耀指，項目開售不足半小時，大手時段已沽出18伙，全屬兩房單位。

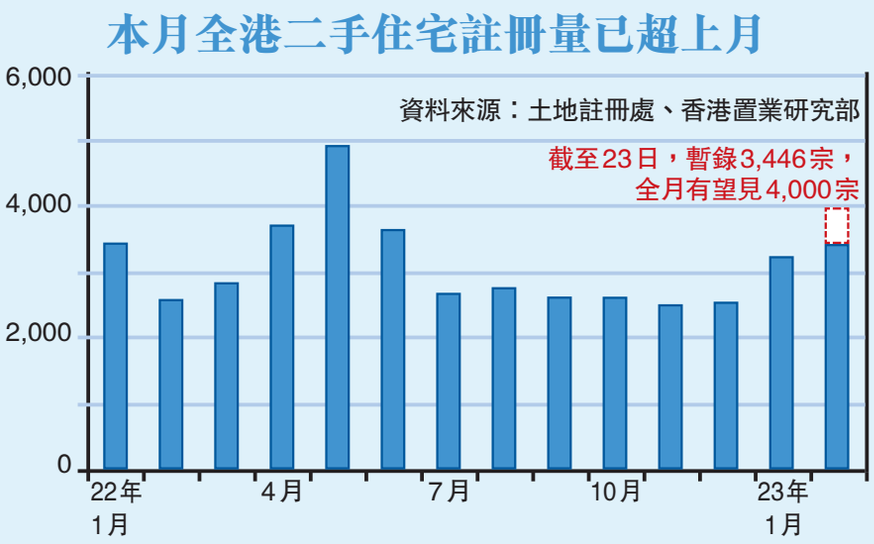
美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明透露，該行客戶出席率高達八成，為近期新盤出席率最高，其中80後、90後年輕買家佔七成，自用居多。有買家擬斥資約1,900萬元連購2伙2房單位。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑透露，該行客戶最大手打算斥近2,000萬元購兩伙兩房。

NOVO LAND第2B期收票超16倍

此外，新地發展的屯門NOVO LAND第2B期昨首日收票，截至下午6時，錄得逾2,500票，以首張價單推出146伙單位計算，超額認購約16倍。新地代理總經理陳漢麟表示，有機會於未來兩天進行加推部署，預計不少於75伙，以一房及兩房為主。價單1號中所有單位均受惠放寬首置印花稅，相信對銷情有幫助。

據悉，項目自周二起開放示範單位予公眾參觀，截至昨晚已錄得逾16,000參觀人次，參觀人士約八成以上為用家，預計周末參觀人次將達到高峰。





利好湧現 差估指數上半年料升9%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市受到通關利好影響，差估署昨日公布最新數據顯示，今年1月私人住宅售價指數報336.1點，較去年12月的334.1點微升0.6%，為連跌7個月後首現反彈，終止過去7個月合共累跌13.33%的跌勢，各類型單位樓價全線反彈。分析認為，3月樓價指數升幅可再擴大至2%，即首季有機會累升達3.6%，如第二季無突發利淡消息，樓價有機會再升5%，即上半年樓價有望累積升近9%。

豪宅成交續低企

對比2021年9月的歷史高位398.1點，上月私樓售價指數仍累挫達15.57%。若再細分各類戶型，上月升最多為C類（753至1,076方呎），報307.2點，按月升0.85%；D類（面積1,076至1,721方呎）單位則報305.3點，升0.76%；B類（431至752方呎）單位報324.7點，升0.68%；A類單位（面積431方呎或以下）報368.2點，升0.52%。E類（1,722方呎或以上）單位報300.4點，連升兩個月，按月升0.07%，值得留意是E類單位連續九個月錄得少於20宗成交。

租金指數五連跌

至於租金指數則稍為回軟。1月租金指數報173.9點，按月跌0.63%，連跌5個月，按年跌3.98%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，A至E類單位樓價在上月均回升，主要反映內地與香港通關的利好消息帶動整體樓市氣氛好轉，加上政府大規模撤銷防疫限制，社會經濟民生走上復常之路，準買家恐遲買更貴而紛紛追價入市，推動樓價出現比預期中快到來的反彈。

首置稅調整利好

展望2月，受惠進一步全面通關，美國加息幅度收窄，本港未有跟隨加息，各類買家入市速度將陸續加快，2月樓價指數升幅將擴大至1%。至於3月良好勢頭持續，加上財政預算案下調樓價千萬元以下物業的首置印花稅率，進一步鞏固目前良好氣氛，料3月樓價指數升幅可再擴大至2%，即首季樓價有機會累積升達3.6%。

陳海潮相信，如目前一切良好勢頭持續，而第二季亦沒有不可預期的利淡因素，樓價在傳統旺市的第二季可繼續實現價量齊升，樓價有機會再升5%，即整個上半年樓價有望累積升近9%，由之前預計的U型回升加速至V型反彈。

萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，官方樓價指數反映二手樓價為主，雖然1月指數按月回升0.6%，但有可能是因傳出通關消息而帶來的報復式反彈，短期內不明朗因素會繼續阻礙樓價回升，預料未來幾個月官方指數走勢將較為反覆。高息口及購買力不足等因素依然繼續影響樓市表現，預計今年第一季樓價仍會在低位徘徊，成交量則會逐步回升。

◆利嘉閣地產研究部主管陳海潮稱樓價將由之前預計的U型回升加速至V型反彈。 資料圖片

萊坊：購買力仍不足

他又指，雖然美國開始減慢加息步伐，但預計到下半年加息因素才會淡化，短期內香港整體借貸成本仍有機會上升，影響上車人士及新造按揭。此外，政府決定全面不撤辣，令樓市氣氛不能一下子逆轉，需要較長時間才會見明顯改善。自全面通關後，整體成交量已明顯回升，但市場購買力仍然不足，相信部分發展商開始會重新加推新盤，但受貨尾囤積影響，相信發展商推盤時會提供更多優惠及財務計劃去吸引買家。