

港樓價見逾八年半新低 業界料上半年見底

貨尾消化及息口漸回落 樓市料轉穩全年升5%



●有分析表示，特區政府新一份財政預算案將100元印花稅措施由300萬元提升至400萬元或以下的物業後，令3月樓市氣氛好轉，預期3月私人住宅售價指數將會輕微回升。

香港樓價持續跌勢，根據差餉物業估價署最新資料，私樓售價指數連跌三個月，2月報284.7點，較1月份的287.2點按月跌約0.87%，指數創自2016年8月以來逾八年半新低，與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累跌近28.5%。業界分析認為，今年財政預算案減印花稅利好細價樓，料樓價在上半年見底，隨着息口及貨尾量漸漸回落，樓價下半年會開始回升，全年最多上升5%。

●香港文匯報記者 黎梓田

各類戶型樓價指數全線報跌。當中跌幅最多為C類單位（實用面積753至1,076平方呎）報269點，按月跌約1.21%；B類單位（實用面積431至752平方呎）報277.5點，按月跌約1.03%；D類單位（實用面積1,076至1,721平方呎）報263.7點，按月跌約0.94%；E類（1,722平方呎或以上）單位報256.1點，按月跌約0.85%；A類單位（實用面積431平方呎或以下）報303.8點，按月跌約0.56%。

根據中原地产十大屋苑呎價數字顯示，今年3月呎價較去年2月呎價錄得下跌，跌幅最高為康怡花園及新都城，分別按年

跌19.6%以及10.7%，其餘屋苑跌幅介乎0.4%至7.3%不等。

受惠減印花稅 樓市氣氛好轉

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，隨着預算案宣布減印花稅利好消息，料細價樓的表現將會逐漸向好。王兆麒指出，隨着息口及貨尾量漸漸回落，預測樓價下半年會開始明顯回升，2025年全年上升最多5%。

王兆麒預計，新盤銷情比二手好，但貨尾量仍然高企，預計要再減少1.2萬至1.3萬伙後，才有利樓價回升，以現時銷售步伐，最快在2025年第三四季回落至較低水平。預計今年一二手成交量會上升至5.5萬至5.8萬宗左右。

銷情暢旺令整體樓市出現小陽春走勢。不過，因應新盤仍以低價推售，相信樓價只能收窄跌幅至平穩橫行或微跌0.5%以內，整體樓價在首季有機會跌達1.5%至2%左右。

租金方面，2025年2月份私樓租金指數報193.5點，較2025年1月的192.9點，按月升約0.31%。王兆麒表示，政府各類人才計劃令勞動人口及高收入人士規模稍為回升，對住宅租務需求繼續有剛性支持，中小型住宅租金升幅將繼續跑贏豪宅，未來幾個月住宅租金走勢料保持平穩，2025年住宅租金有望再上升3%至5%，創歷史新高。

十大屋苑過去一年平均呎價變化

屋苑	去年3月 平均呎價 (港元)	今年2月 平均呎價 (港元)	變幅 (%)
太古城	14,835	13,749	-7.3
康怡花園	15,411	12,395	-19.6
海怡半島	13,121	12,250	-6.6
麗港城	11,098	10,338	-6.8
黃埔花園	12,498	12,057	-3.5
新都城	14,543	12,985	-10.7
美孚新邨	9,471	9,365	-1.1
映灣園	9,990	9,899	-0.9
沙田第一城	12,496	12,450	-0.4
嘉湖山莊	8,424	7,974	-5.3

資料來源：中原地产

瑜一·天海 39伙一房戶最多減價6%



●封海倫（右）表示，「瑜一·天海」減價重推的39伙一房戶，以及加推的48伙兩房戶，料最快下周公布銷售安排。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為加快去貨，再有發展商減價實現樓新盤。華懋及港鐵合作發展的何文田站「瑜一」1A期「瑜一·天海」昨天更新4號價單，將1B座其中39伙一房戶減價，並新增1%折扣率至最高16%，付款方法改為「上車置優越360天付款計劃」，成交期達360天。

最快下周推售

該批單位為B及C室，實用面積333及338平方呎，若連同提早成交的5%現金回贈，折實價約675.6萬元至約797萬元，折實呎價19,988至23,808元，實際減幅由0.5%至6%。該盤同時加推48伙兩房戶，實用面積504至591平方呎，扣除最高折扣16%，折實價約1,021.9萬元至2,074.7萬元，折實呎價18,888元至35,105元。另

外，該盤亦將推出26伙三房戶由下周一起招標發售。華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一·天海減價重推的39伙一房，以及加推的48伙兩房戶，料最快下周公布銷售安排。瑜一1A期及1B期上月已展開交樓程序，瑜一系列累售470伙，套現逾80億元。

SIERRA SEA料快批預售

另一邊廂，新地代理執行董事陳漢麟表示，西沙SIERRA SEA料快獲批售樓紙，目標4月推售，昨天起開放西沙GO PARK展銷廳開放予公眾參觀，首日錄逾1,000人參觀。項目物業管理GO INFINITE會融入智能科技，打造一個充滿活力及健康的項目，陳漢麟指，項目每呎管理費約4.38元。

新世界傳抵押 Victoria Dockside 貸款156億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）彭博引述知情人士透露，由於流動性壓力持續加大，新世界發展(0017)已提議將其最具價值的資產之一尖沙咀Victoria Dockside作為抵押，以獲得至多156億元的額外貸款。

知情人士稱，該公司近日向銀行發送了三年期貸款的擬議條款，並表示所得款項將用於提前償還、償付、購買或回購公司現有債務。報道引述新世界發展發言人表示，公司繼續與包括債權人和債券持有人在內的利益相關者接觸，且正在討論符合其償債義務的持續融資選項。

新世界發展積極推動業務增長，集團於今年3月在香港共有2,500伙住宅動工，繼北部都會區首個「PAVILIA COLLECTION」大型商住項目上周動工後，兩個位處西九龍的「BOHEMIAN COLLECTION」系列全新精品住宅項目，最近亦

已舉行動工儀式。承接北角「皇都」和啟德「柏蔚森」兩盤截至今年3月24日止合共售出約840伙，套現約73.7億元，集團勢必把握機遇，加快香港與內地市場資金回籠，包括部署年內推售的港鐵上蓋黃竹坑港島南岸第5期，以及九龍城衙前墾道項目，已開始前期銷售部署工作，合共涉及約1,000伙。

內地樓盤銷情理想

內地方面，廣州凱旋新世界新一期住宅項目「廣粵觀邸」開盤即實現20億元人民幣銷售；杭州新世界城市藝術中心的住宅部分「江明月朗園」已於2024年底順利交付；北京新世界·麗樽項目也全數售罄；瀋陽悅景·新世界加推全新單位應市，7天銷售超過2億元人民幣。北京新景寫字樓、寧波新世界寫字樓順利售出；廣州嶺南新世界、瀋陽新世界等項目的商業部分銷情理想。

城市規劃條例(第131章)

長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年2月3日將《長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》，會根據條例第5條，由2025年3月21日至2025年5月21日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署15樓西貢及離島規劃處；
- (v) 香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓20樓離島民政事務處；
- (vi) 長洲新興街22號地下離島民政諮詢中心(長洲)；及
- (vii) 長洲教堂路2號長洲鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年5月21日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》可供查閱的地點及時間，以及《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/10》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_I-CC_10.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)

對長洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-CC/9所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A7項 — 把位於花坪的一幅用地由「住宅（丙類）6」地帶改劃為「住宅（丙類）9」地帶

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（丙類）9」及其有關的發展限制。
- (b) 修訂「住宅（甲類）」及「住宅（丙類）」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」。
- (e) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」，以修訂發展限制條款，及將「食肆」納入附屬用途。
- (f) 修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025年3月21日

城市規劃條例(第131章)

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/32的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2025年2月3日將《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/32》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》，會根據條例第5條，由2025年3月21日至2025年5月21日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍觀塘道392號創紀之城6期21樓觀塘民政事務處。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2025年5月21日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在有任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》可供查閱的地點及時間，以及《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/33》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K13_33.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)

對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號S/K13/32所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A1項 — 把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。

A2項 — 把位於彩興路的兩塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

B1項 — 把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。

B2項 — 把位於彩霞道的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（甲類）4」及其有關的發展限制條款。
- (b) 刪除「住宅（甲類）2」地帶《註釋》內有關室內康樂中心的「備註」。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表II的第二欄用途內的「教育機構（只限設於地面一層）」、「娛樂場所（只限設於地面一層）」、「宗教機構（只限設於地面一層）」及「訓練中心」。

城市規劃委員會

2025年3月21日

歡迎反饋。財經新聞部電郵：wwpbusiness@wenweipo.com