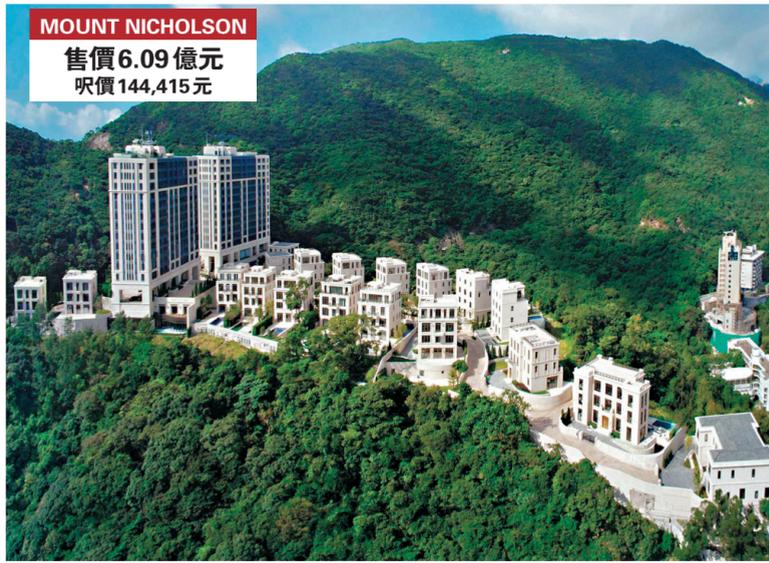


# 拆息近三年最低 豪宅成交勢倍增

## 上月成交30宗 本月料達60宗

隨着港元拆息回落、股市向好、人民銀行減息降準、中美關稅戰緩和，市場信心轉強，本月以來本港豪宅市道明顯轉旺，山頂亞洲樓王 MOUNT NICHOLSON 更創出 14.4 萬元亞洲分層住宅單位新高呎價。美聯物業住宅部行政總裁布少明接受香港文匯報訪問時表示，受惠於上述利好因素，本月以來逾 3,000 萬元豪宅新盤成交明顯回升至少 60%，由上月全月錄得約 30 宗成交升至本月以來至少錄得 48 宗，當中不乏本地、內地以至外國富豪入市，尤以啟德區最受惠，發展商亦因應買家要求提供針對性付款方法，加快成交步伐。布少明相信，豪宅後市會持續向好，多個豪宅新盤部署推售，料 5 月至少約有 60 宗成交，6 月份會進一步升至 100 宗。

●香港文匯報記者 梁悅琴



**MOUNT NICHOLSON**  
售價 6.09 億元  
呎價 144,415 元



**ST. GEORGE'S MANSIONS**  
5 周 14 宗成交



**啟德天龍**  
售價 5,633 萬元  
呎價 39,447 元



**九肚山「富豪·山峯」**  
大手客逾 8000 萬元  
連掃 2 伙

### 本月逾 3000 萬元一手豪宅成交個案(部分)

	樓盤	實用面積	成交價	呎價
山頂	MOUNT NICHOLSON 第二期 Penthouse B	4,217 方呎連 3,112 方呎天台(連雙車位)	6.09 億元	144,415 元
	「天璽·海」第 5 座 9 樓 A 單位	1,401 方呎	5,229 萬元	37,323 元
	天龍第 2 座 22 樓 A 室	1,173 方呎	4,111 萬元	35,047 元
	天龍第 6 座 11 樓 A 室	1,085 方呎	3,600 萬元	33,180 元
	天龍第 7 座 10 樓 B 室	1,173 方呎	4,037 萬元	34,416 元
	天龍第 5 座 17 樓 A 室	1,382 方呎	5,080 萬元	36,758 元
	天龍第 5 座 17 樓 B 室	1,382 方呎	5,080 萬元	36,758 元
	天龍第 1 座 17 樓 A 室	1,428 方呎	5,633 萬元	39,447 元
	天龍第 5 座 21 樓 B 室	1,382 方呎	5,195 萬元	37,590 元
啟德	天龍第 7 座 19 樓 A 室	1,002 方呎	3,472 萬元	34,651 元
	加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 第 1 座 8 樓 B 單位	1,841 方呎	7,838 萬元	42,575 元
	加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 第 1 座 19 樓 B 單位	1,841 方呎	8,800 萬元	47,800 元
	加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 第 3 座 5 樓 A 單位	2,087 方呎	8,020 萬元	38,428 元
	加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 第 2 座 15 樓 B 單位	1,868 方呎	8,250 萬元	44,165 元
	加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 第 2 座 15 樓 A 單位	1,870 方呎	8,149 萬元	43,578 元
沙田	九肚山「富豪·山峯」第 1 座 6 樓 B 單位	2,023 方呎	3,803.3 萬元	18,800 元
	九肚山「富豪·山峯」第 1 座 8 樓 B 單位	2,023 方呎	4,196.8 萬元	20,745 元

製表：記者 梁悅琴

過去兩周港元銀行同業拆息全線向下，與樓按相關的一個月拆息(HIBOR)更連跌 6 日，於上周五更跌至 0.58964 厘，再創近 3 年新低，較 2023 年 11 月底創出的 5.66 厘近年高位，足足減少 5 厘；「H 按」低見 1.89 厘，持續低於封頂息率 3.5 厘。拆息向下，定期存款息率亦急降，本港大型發鈔銀行的三個月大額定期存款息率已由本月初的 3 厘大幅減至最新只有 1.4 厘，促使部分資金流入樓市。

### MOUNT NICHOLSON 呎價 14.4 萬 成亞洲樓王

本月以來豪宅新盤持續錄成交，當中最矚目的為九倉夥南豐合作發展、會德豐地產負責銷售的山頂現樓豪宅項目 MOUNT NICHOLSON，其中第二期早前上載最新銷售安排，推出實用面積 4,217 方呎、連 3,112 方呎天台的四房四套 Penthouse B 特色單位連雙車位招標，最終於日前以 6.09 億元成交，呎價達 144,415 元，再創亞洲一手分層物業的新高成交呎價紀錄，略高於該盤於 2011 年 11 月的成交呎價 14.08 萬元。是次為項目首度售出頂層特色大宅。

### 啟德多個大額新盤獲內地客承接

另一邊廂，一向受內地客垂青的啟德區，本月以來頻錄成交。恒基地產等合作發展的啟德前跑道區「天龍」於過去兩週內售出 15 伙，連車位套現約 7.2 億元，當中不少成交逾

3,000 萬元。新地旗下啟德「天璽·海」月內亦錄大額成交。信和置業及中電集團合作發展的何文田加多利山 ST. GEORGE'S MANSIONS 最近五週已錄 14 宗成交，買家不少為大家族大手買入，亦不乏看好加多利山租金回報投資者。據市場消息，最近 14 宗成交，有 12 宗為三房或以上大戶型，其平均售價每單位近 7,500 萬元。除本地大家族外，項目亦甚受外國金融高才和專才歡迎，他們鍾情項目的高尚地段及低密度環境，且位處精英學府區。據市場人士透露，最近成交中，有 5 組為同一客人同時購入兩伙或以上的大手交易。

百利保集團及富豪酒店集團合作、位於沙田九肚山麗坪路 23 號的「富豪·山峯」近日亦錄大手客透過招標斥資 8,000.1 萬元購入兩個分層單位。

### 豪宅新盤陸續推售 下月成交或破百

布少明指出，隨着內地經濟持續向好，中美關稅戰緩和，本港拆息回落，美息下半年有機會下調，吸引資金流入本港豪宅市場，加上多個豪宅新盤部署推售，如黃竹坑站激晨已推出 91 伙三房至五房戶於明日起招標，勢令本月逾 3,000 萬元豪宅新盤成交升至 60 宗，下月亦有其他豪宅新盤計劃推售，有望帶動 6 月逾 3,000 萬元豪宅新盤成交進一步升至 100 宗。

## 西沙 SIERRA SEA 不足一個月沽逾 1500 伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港元拆息回落，減輕供樓負擔，刺激用家以至投資者入市置業意慾。累收逾 26,000 票的新地旗下西沙 SIERRA SEA 第 1B 期今日發售第三輪，亦是最後一批 216 伙價單單位，包括 18 伙一房、164 伙兩房及 34 伙三房戶，實用面積 302 至 807 平方呎，折實價由 325.9 萬至 1,102.2 萬元，折實呎價 9,951 元至 13,761 元。消息指，至下午 3 時 15 分全數沽清。SIERRA SEA 第 1A 期及第 1B 期於不足一個月累售逾 1,500 伙，開售 6 輪均告沽清，創集團新紀錄。

該盤昨日發售 216 伙價單單位依然受捧，早上 10 時開始報到的大手客 A 組，合共售出 38 伙；早上 10 時 45 分開始報到的 B 組，有逾百名準買家到場候報到，人龍一度延伸至下層位置。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，

SIERRA SEA 第 1B 期持續吸引向隅客及年輕買家，加上低息環境帶動，該行錄得投資者豪擲 1,200 萬元計劃購入 1 伙三房及 1 伙一房單位，擬作自住及收租之用。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，SIERRA SEA 第 1B 期熱銷情況不減，該行出席率高達九成，近日拆息回落，H 按息率創三年新低，令供平過租情況更明顯，吸引投資者入市，今輪銷售料投資者比例增至四成。

### 本月一手成交料增 1.5 倍

連同其他新盤，昨天全港一手盤合共售出 244 伙，按周升逾 6 倍。陳永傑指，本月利好消息增加，例如中美關稅戰緩和，股市回升拆息回落，都對物業市場有利，增加投資者入市信心。多家發展商亦密鑼緊鼓推售新盤，預料 5 月一手宗數可達 2,500 宗，按月升 1.5 倍。



●SIERRA SEA 昨日推售單位 極速沽清。

## 銀行估價未反映需求增 十大屋苑估價跌

香港文匯報訊(記者 殷考玲)近期拆息回落，置業人士的供樓負擔得以減輕。根據中原按揭的分析，平均供平過租幅度已擴闊至約 12%，加上今年租務旺季即將開始，租務需求上升將繼續推升租金，推動轉租為買及買樓收租的需求增加，惟銀行網上住宅物業估價未有反映。根據香港文匯報追蹤的十大屋苑估價，對比去年 9 月，絕大部分住宅物業估價均下跌，跌幅最大的屋苑為北角和富中心，跌幅逾 22%，其次是觀塘麗港城及粉嶺花都廣場，分別跌 11.2%、8.5%；僅得鯉魚涌太古城的估價錄得 3% 升幅，以及牛頭角淘大花園的估價錄得持平。

### 和富中心較去年 9 月估低 22%

根據香港文匯報追蹤的十大屋苑估價顯示，對比去年 9 月，北角和富中心 14 座 12 樓 A 室於滙豐及恒生銀行的網上估價均跌 22.4%；此

外，觀塘麗港城 4 期 20 座 20 樓 B 室於中銀的網上估價亦跌 11.2%，而粉嶺花都廣場 2 座 32 樓 F 室於滙豐及恒生銀行的網上估價也錄得 8.5% 跌幅。當中僅得鯉魚涌太古城恒山閣 9 樓 G 室於中銀網上估價有 3% 升幅，以及牛頭角淘大花園的估價錄得持平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明接受香港文匯報訪問時表示，近期租金上升有原因因為來自內地的專才、學生等來港租樓推高了租金價格。他留意到市場有轉租為買的情況出現，但數量不是太多，暫時未形成一個大趨勢，因為在全球經濟環境不明朗之下，特別是中美貿易戰，從事出口相關的工作的人會預期未來經濟氣氛有可能轉差，所以部分準買家轉為觀望，導致單位成交放緩。

### 新盤定價保守 壓抑二手樓價

曹德明又提及，近期新盤定價趨於保守，新

盤定價接近二手價格，對二手市場造成壓力，加上一手新盤庫存都比較多，樓市氣氛也是一般，要待經濟、息口和貿易戰等多個因素好轉，樓市氣氛才有機會回暖，惟以上因素暫未見到有改善跡象，僅得市場普遍預期 6 月份可能會減息。

### 短期樓價仍於低位反覆徘徊

此外，中原於 5 月 22 日公布的中原估價指數(主要銀行) CVI 重上 40 點水平，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表示，CVI 報 40.38 點，按周上升 4.19 點。過去兩周 CVI 跌穿 40 點水平，5 月 22 日則反彈重上 40 點好淡分界區，銀行估價取態趨向正面但仍保守，預示短期樓價仍於低位反覆徘徊。中原指出，中美局勢降溫，內地救市振經濟，港股重上 23,000 點，整體市況改善。再者，拆息急跌 H 按實際按息跌穿 3 厘創近 3 年新低，供平過租重臨。

香港文匯報訊(記者 殷考玲)展望下半年的樓市走勢，中原按揭董事總經理王美鳳接受香港文匯報訪問時表示，今年 3 月樓市有「小陽春」，但 4 月份因貿易戰等因素導致急劇波動。然而，隨着市場逐漸消化貿易戰的影響，並預期對美國本土的影響日益明顯，市場開始傾向於認為貿易戰的波動性不會長期持續，她預期今年下半年利好樓市的因素會逐步浮現。

### 價格合理 買家仍會入市

她續指，雖然樓市氣氛受到貿易戰的影響，對比 3 月樓市「小陽春」，現時的交投有所減少，但樓市交投並未如預期般大幅下跌，用家覺得價格合理仍會入市，發展商推出大型新盤銷情亦不俗。

王美鳳表示，今年中至下半年樓市的利好因素將逐步增加，包括美國有機會減息，新盤銷情理想增加市場信心，一手向隅客重投二手市場，加上今年的租務旺季有機會提早至 5 月左右來臨，多種利好樓市因素之下，供平過租的形勢愈來愈顯著，刺激樓市沉底的時間縮短，增加樓價逐步回穩的機會。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受香港文匯報訪問時表示，整體經濟環境和氣氛影響了市場的置業意慾，尤其是貿易戰的談判進展，所以今年樓市成交量如果與去年持平已屬不錯。

張翹楚續稱，據房屋局數據顯示，截至 4 月底，落成但仍未賣出的現樓貨尾單位約 2.8 萬伙，創歷史新高，在庫存高企的情況下，發展商在定價上不敢過於進取，新盤定價貼近二手價對二手市場較為不利。

### 租抵過買 只限於大單位

談及市場有否轉租為買的情況，張翹楚解釋若按單位的面積劃分，A 類物業(40 平方米以下)，回報率約 3.7%，3.7% 高於存款放在銀行做定存，如果買 40 平方米以下的單位某程度上算不上是租抵過買，所以要視乎物業面積大小。

## 二手減價求售 帝柏海灣減價 122 萬沽

香港文匯報訊(記者 殷考玲)近期一手樓以貼近二手價開售，導致二手市場部分業主需要減價去貨，美聯物業奧運站分行(5)區域經理劉志偉表示，奧運站帝柏海灣 5 座中層 C 室，實用面積約 698 平方呎，屬 3 房套連儲物室間隔，該單位以 1,450 萬元放盤，經買家議價後獲減價 122 萬元成交，減幅約 8%。原業主於 2022 年 3 月以約 1,328 萬元購入上述物業，持貨約 3 年，是次交易賬面平手離場。

另外，屯門海翠花園減價 35 萬元後，獲投資

客以 415 萬元承接。祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門海翠花園 4 座低層 C 室，實用面積 521 呎，獲區外投資客購入作收租之用，原業主提升議幅，累積減價 35 萬元，以 415 萬元成交，實用面積計算平均呎價為 7,965 元。

### 收租客呎價 7965 元買海翠花園

黃慶德續稱，該單位若作投資收租，現時市值租金大約為 1.4 萬元，租金回報率高達 4 厘。反映樓價走勢表現的中原城市領先指數

CCL，5 月 23 日報 136.24 點，按周跌 0.34%，指數為財政預算案後近 9 周次低。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，整體樓價繼續好淡爭持，CCL 連續 8 周於 136 點水平窄幅波動，最高 136.90 點，最低 136.24 點。雖然 H 按實際按息跌穿 2 厘，創近 3 年新低，但二手買家仍持觀望態度，加上發展商以低價策略促銷多個新盤，相信短期二手樓價受壓，走勢反覆調整。CCL 距離第二季目標 133 點，現時相差 3.24 點或 2.38%。

貿易戰影響逐步減 樓市將回穩