

二手樓價周升0.9% 半年最勁

中原：樓市已見底 升浪正展開

新冠肺炎疫情緩和，樓市購買力傾巢而出，推動大型屋苑樓價反彈。反映二手樓價走勢的CCL報177.54點，創12周新高，按周升0.91%，升幅為27周（約半年）最大。中原指出，踏入5月份，二手交投明顯急增，相信樓價尋底成功。

形勢轉好

大公報記者 林惠芳

中原城市領先指數（CCL）最新報177.54點，擺脫連續9周於175點低位爭持格局，按周升0.91%，升幅為27周最大。本周指數主要反映4月27日至5月3日時市況，當時本港疫情漸緩和，並連續多日錄得零本地確診個案，準買家積極覓盤，業主趁旺反價，令指標屋苑頻頻出現「跳價」成交個案。

杏花邨呎價按月飆7.4%

本周8大指數之中，只有大型單位指數下跌，最新報171.9點，按周跌0.14%，豪宅樓價已連續12周於172點窄幅徘徊。反觀，中小型住宅備受首置客等追捧，中小型單位指數報178.61點，創13周新高，按周升1.1%；大型屋苑指數報180.74點，創22周新高，按周升1.12%。CCL、大型屋苑及中小型單位同樣連升2周，分別累升1.45%、1.75%及1.69%，上述3項指數本周升幅更齊創27周最大。

若與今年3月低位174.03點比較，CCL累計反彈2%，比去年底微跌0.33%，較去年6月歷史高位跌幅收窄至6.8%。

港島區樓價指數升勢明顯，最新報185.18點，按周升1.75%，升幅為9周最大。指數中個別成份屋苑呎價急升，其中柴灣杏花邨調整呎價（反映整個屋

苑呎價走勢）最新報16780元，按月升7.4%，反映升勢已蔓延至港島周邊地區。

其次，九龍樓價指數最新報176.51點，創12周新高，按周升1.12%。新界東及新界西指數分別報189.19點及165.09點，按周升1.43%及0.19%。港島、九龍及新界西指數同樣連升2周，分別累升2.57%、1.85%及2.12%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓市於復活節長假期周末入市，二手交投明顯急增，確認樓價見底回升，樓市新一輪升浪正式開始。

新盤搶客 二手睇樓跌15%

發展商趁市況回穩推盤，加上小業主反價，導致十大屋苑本周末只錄約520組睇樓預約，按周下跌15.4%，屬6周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周末有4個全新盤開售，發展商普遍開價有折讓，吸引力大，加上近期二手樓價見底回升，一手搶走大量購買力，導致十大屋苑睇樓量回軟。他續說，事實上整體二手交投依然暢旺，只不過入市潮已由一線屋苑蔓延至二三線，成交面廣泛，交投不再集中於指標屋苑，相信本月樓市一、二手成交皆旺。



津堤大戶2050萬轉手 六年蝕逾680萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：中小型屋苑樓價急彈，惟豪宅走勢背馳，連錄損手成交。其中大嶼山愉景灣津堤一伙逾1700方呎大單位以2050萬元易手，賣方6年蝕逾680萬元。

據土地註冊處資料顯示，愉景灣津堤1座12樓1伙單位，面積1732方呎，以2050萬元轉售，實用呎價11836元，原業主2014年1月以2602.1萬元購入，持貨6年，帳面貶值552.1萬元或21.2%，若連同釐印費及代理佣金

等支出計算，估計實蝕逾680萬元。

其次，西半山臻環連環2宗蝕讓，土地註冊處資料顯示，臻環高層A室，實用面積650方呎，登記以1800萬元轉售，實呎27692元。原業主於2010年以1988.3萬元一手買入，持貨10年，帳面貶值188.3萬元或9.5%，若連同釐印費等開支，預料實蝕約280萬元。另一宗蝕讓為同度低層A室，實用面積650方呎，登記以1560萬元售出，原業主持貨10年，帳面貶值119萬元

，連使費料實蝕約200萬元。

另外，股市動盪有買家縮沙。世紀21日昇地產黃文龍透露，將軍澳海天晉7A座中層H室，實用面積450方呎，買賣雙方原傾妥920萬元成交，相約昨晚簽約，惟昨天港股大跌逾千點，買家放棄入市，業主現以同價放盤。同時，消息指出，馬鞍山銀湖天峰昨錄劈價成交，單位是3座高層C室，實用1051方呎，內地業主降價100萬元以1750萬元賣出。

康山三房813萬沽 綠表雙破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：資助屋苑價格升勢凌厲，「富貴居屋王」鯉魚涌康山花園綠表首越800萬元，一伙3房戶剛以813萬元易手，實呎13733元，兩項價錢齊創屋苑第二市場歷史新高。

資助房屋本月至少已錄7宗破頂價，最新來自康山花園。中原地產首席分區經理楊文傑表示，康山花園4座高層F室，實用面積592方呎，採3房間隔，附裝修，本周二以813萬元未補價賣出，

實用呎價13733元。原業主於2013年以450萬元買入，單位8年升值363萬元或81%。

翻查資料，康山花園同座中層F室於去年5月曾以808萬元綠表易手，惟買賣雙方取消交易，撇開此宗個案，今次為屋苑綠表首越800萬元，無論樓價或呎價均創屋苑綠表新高。事實上，康山花園同類高層戶於去年11月綠表造價750萬元，今次較之反彈8.4%，可見資助房在僧多粥少下，升勢非常凌厲。

萬科Campton收逾1500票超購14倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤掀「撲飛潮」，5個等出閘的新盤共凍結逾1.23萬票，其中萬科長沙灣The Campton兩日累收1500票。今日開售鷹一年票王的新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期，最終總票房達10261票，超額50倍。

萬科長沙灣The Campton低開價而號召力強，連續兩日入票氣氛熾熱，市場消息稱，The Campton由前日（5月21日）開始收票截至昨晚8時，兩日共錄得約1500認購登記，以首批94伙計算，超額認購逾14倍。另英皇（00163）西半山的半山捌號傳收約40票；永義九龍塘僑睿傳逾60票，今日開售26伙。

恒地（00012）旺角利奧坊·曦岸鎖定周日發售首批88伙，恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝稱，項目截至昨日累收逾400票，超額逾3.5倍，入票人士以年輕人居多，今日截票。視乎當日銷情，決定下周加推詳情，強調有加價空間。美聯物業行政總裁布少明表示，經該行購入曦岸的首3名買家，可獲贈智能空氣淨化風扇，總值1.65萬元，料該項目落成後平均呎租可達60元。

恒地按計劃貼市價推盤

對於《全國人民代表大會關於建立健全香港特別行政區維護國家安全的法律制度和執行機制的決定（草案）》於下周四全國人大會議閉幕當日進行表決，韓家輝直言，影響樓價的最主要因素是息口及需求等，政治影響只屬短暫，



▲The Campton參觀人數眾多，認購氣氛熾熱

故此不擔心樓價走勢，因為剛性需求仍然存在，不影響集團推盤，按照既有計劃貼市價推盤。布少明指出，本月首20天暫錄1072宗一手成交，全月料2200宗創一年新高。

Wetland今賣200伙萬人爭購

此外，恒地同系馬鞍山迎海特色戶銷情熾熱，過去11日內（5月11日至21日）連環售出6伙限量豪華大宅，包括1伙頂層「天際海景複式屋」、1伙地下「複式花園別墅屋」及4伙四房雙套房連儲物套房大宅「海天名邸」，總銷售金額逾1.92億元。

此外，本月新盤焦點Wetland Seasons Park第2期，今日首度開賣200伙，前日已截止認購登記，惟因入票者眾，發展商延至昨日始確實票數，總共錄得10261份登記，代理佔79個，超額認購50倍，51人爭1伙。昨日已進行抽籤，先揀樓的A組約有40個籌號。

19財團爭鴨脷洲細地 估值約14億

【大公報訊】記者林志光報道：恒生指數昨日瀉近1500點，卻並未影響發展商投地意欲。鴨脷洲1幅小型住宅地皮，吸引19家財團入標競爭。業界估計地皮會興建市場需求較強的小型住宅為主。

該幅窄長形的地皮，緊貼豪宅屋苑南灣，但位置較後，未必享有較多海景，相信發展商興建豪宅的意欲不大。不過，地皮仍吸引最少20家本地及內地發展商入標，其中麗展（00488）及建灝地產更首度合作，以財團方式入標；近期較少投地的新世界（00017），今次也有遞標書。地政總署共接獲19份標書。

最近曾兩度入標中小型住宅地皮的大昌集團（00088），其執行董事李永修表示，集團過往主力發展豪宅項目，可是現時地皮供應越來越少，遂嘗試發展其他住宅類別。現時多是用家入市，樓市需求仍在，此地皮適合興建中小型單位。

佳明控股（01271）項目經理曾嘉敏稱，地皮形狀窄長，項目布局上具難度，加上考慮近期市況，公司出價會較審慎。至於近年開始活躍的佳兆業（01638），集團資本市場部總

鴨脷洲地皮資料

地點	香港仔鴨脷洲海旁道
地段	鴨脷洲內地段137號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	12150方呎
地積比率	7.26倍
可建樓面	88282方呎（純住宅）
入標者	長實，新地，新世界，信置，會德豐地產，嘉華，嘉里，佳明控股，大昌集團，麗展夥建灝，中海外及佳兆業等共19家

大公報記者林志光製



監蔡晉認為，港島南區現時有鐵路到達，基建完善；且土地供應很少，及大灣區概念下，相信本港樓市可穩定發展，今次獨資入標。

鴨脷洲地皮除形狀不理想外，背後還有一大幅天然斜坡，發展商須負責進行勘探，有需要時更要維修及保養，此或令發展成本大增。而前方是船廠，發展商亦要進行空氣及噪音評估。地皮可作純住宅、或項目最低不多於3層可作商場之用，市場預計該地的地皮成交價約10至14億元。

中原測量師行執行董事張競達表示，該幅海旁道地皮，規模適中，所涉投資不多，較少限制及港島地皮較罕有等原因，令其投標發展理想，估計會作純住宅發展，以可建住宅樓面約8.8萬多方呎計，估值約10.6億元，每呎樓面地價約1.2萬元。

美聯測量師行董事林子彬估計，發展商或會在項目地下提供少量商舖，故項目的可建樓面約達9.2萬多方呎，以每呎樓面地價約1.3萬元估算，地皮約值12億元。

黃竹坑站上蓋項目增建至5200伙

【大公報訊】記者林志光報道：為善用土地及市場靈活提供多類單位，港鐵（00066）將南港島線黃竹坑站上蓋項目兩度提高可建單位數目，最新是達5200伙，較原計劃增近11%。

黃竹坑站上蓋項目首4期的發展權已成功招標，預計最多可建約3400個單位，該站餘下兩期的發展權，亦將在本年度內招標，整個上蓋項目，原擬最多提供不多於4700個單位。不過，基於市場對中小型住宅的需求，即使在目前經濟環境逆轉下，仍未減退，為能令整個項目在提供單位面積種類上更具彈性，及增可建單位量，港鐵去年底已將項目總單位量微增200伙至4900伙，現向城規會申請，再將數量增至最多5200伙，較最初多500伙

，增幅約10.6%，由於項目總住宅樓面不變，約為逾386萬方呎，即單位平均面積由最初約821方呎，降至約742方呎。

土瓜灣工廈擬重建商廈

另外，內房禹洲地產（01628）或有關人士收購土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈，現擬重建為1幢30層高商住大廈，提供208個單位。該地盤面積約1.11萬方呎，總擬建樓面約9.41萬方呎。至於由建築商方利集團持有上水古洞南一幅約20萬方呎農地，現擬以平均住宅地積比約1.58倍，興建3幢9至12層高層住宅，及1幢3層高獨立屋，共有400個單位，總樓面約31.88萬方呎。分層住宅的平均面積約790方

呎，獨立屋面積約3800方呎。

此外，由余彭年家族持有的九龍塘根德道3至7號，雖已獲批准建4幢住宅及1幢商用物業，然而該家族現不放棄酒店發展意向，再向城規會申請重建1幢4層地庫加8層酒店房的商用物業，地庫停車場內有178個私家車車位及14個輕型巴士車位，緩解區內公眾車位不足的問題。酒店則提供299間房間。而鄧成波家族持有的葵涌打磚坪街57至61號中央工業大廈，現擬重建為1幢31層高酒店，提供1196個酒店房，總樓面約27.6萬方呎。由大昌行持有的九龍灣啟祥道20號大昌行集團大廈，現擬在3層地庫之上，重建為2幢29層高商廈，總樓面約147.75萬方呎。