



碼上看

3 將取得奧運資格 香港帆船隊 27 日赴法國集訓



掃碼睇文

瑞銀維持恒指目標 20600 點 看好 10 隻港股



掃碼睇文

港深 300 師生參加 「一小時都市圈」體驗行



掃碼睇文

林達民 (右) 表示, THE HADDON 項目發展年期長, 單位總數日後仍有機會調整。

# 港二手樓價連跌四周 撒辣後升幅幾近蒸發

## 業界冀政府再出招穩樓市

【香港商報訊】記者韓商報道：反映香港二手樓市表現的中原城市領先指數 CCL 最新報 144 點，按周跌 1.43%，創 9 周新低。儘管近期香港多個新樓盤熱賣，但 CCL 連跌 4 周共 1.97%，今周跌幅擴大，向下逼近撒辣前 143.02 點低位。樓市撒辣效應似乎逐漸消失，撒辣後 10 周 CCL 五升五跌，僅升 0.69%。業界呼籲政府不可掉以輕心，宜準備政策支持樓市。



本港樓價連跌四周，反映香港二手樓市表現的中原城市領先指數 CCL 最新報 144 點，按周跌 1.43%，創 9 周新低。

### 二手樓價指數走勢

資料來源：中原城市領先指數

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL 指數反映 5 月 2 日美國連續 6 次會議維持利率不變，以及元朗 The YOHO Hub II 公布首張價單當周市況。中原其他八大指數本周齊跌為今年首現，樓市有下調跡象，樓價反覆爭持局面可能結束。新盤繼續低價促銷搶客，二手樓市受壓情況未變，而且指數仍未反映銀行收緊按揭的影響，相信 CCL 將進一步跌穿 143 點水平，預期 6 月底下試 140 點，料上半年樓價跌約 5%。

CCL 重返 2016 年 11 月中時的水平，處於逾 7 年半低位。今周指數較 2021 年 8 月 191.34 點歷史高位跌 24.74%，較 2023 年 4 月 168.40 點高位跌 14.49%，而 2024 年暫時累跌 2.18%。5 月 25 日將軍澳日出康城第 12B 期 PARK SEASONS 次輪銷售 154 伙，對本地二手樓價的影響將於 6 月中旬公布的 CCL 才開始反映。

中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 144.63 點，按周跌 1.36%。CCL (中小型單位) 報 143.59 點，按周跌 1.30%。CCL Mass 及 CCL (中小型單位) 齊跌 3 周，分別累跌 1.54% 及 1.56%，指數在 2016 年 10 月中及 11 月初水平徘徊。CCL (大型單位) 報 146.15 點，按周跌 2.02%，連跌 2 周共 2.38%，指數低於撒辣前 148.21 點低位，創逾 7 年新低，重返 2017 年 2 月初水平。

### 陳永傑：可參考當年「孫九招」

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑坦言，在政府撒辣消息刺激後，對本港樓市起到止跌作用，帶旺 3 月樓市交投，但到 4 月份樓市交投已減了近一半，到 5

月份樓市又再縮減一些。而最新 CCL 反映，撒辣後利好消息已消化得七七八八，樓市正處於爭持整固階段，倘若缺乏利好因素支持，後市可能無以為繼。

陳永傑對政府積極推出不同方案如盛事經濟等刺激經濟表示肯定，他呼籲政府宜及早準備避免樓市惡化，他想起 2002 年 11 月港府曾為穩定樓市推出多項救市措施的「孫九招」（當時房屋及規劃地政局局長為孫明揚），建議政府可以參考，還可考慮參考新加坡政策，容許市民動用自己的強積金資金做買樓首期，相信對樓市均可產生相當的刺激作用。

### 施永青：關注內地資金來港問題

本月初，中原創辦人施永青在報章上撰文，讚揚及時全面撒辣是政府近年一項收效明顯的佳績，但他提醒政

府不可以撒辣後，就袖手旁觀，什麼都不做了；而是要不斷推出新的政策去鞏固撒辣的效果。他指出，其實現時不少內地人想來港置業，但他們沒法把內地的資金調來香港買樓。他指如果能在這方面通融一下，香港樓市就不愁沒有資金捧場。

另外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，撒辣後的強勁入市意欲隨著時間流逝而逐漸轉淡，市場將焦點重投一些基本因素，如供應、經濟表現及息口去向等；而有見近期對於何時減息的預期就如最近的天氣般時陰時晴，捉摸不定，令部分買家表現審慎，減慢睇樓及入市步伐。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港 50 個指標屋苑共錄 1025 組客戶於周末預約睇樓，較上週的 1030 組減少 0.5%，連續三週在逾千組邊緣反覆上落，整體表現平穩偏淡。



# 上年度私樓供應 1.5 萬伙 超目標兩成

【香港商報訊】本港上年度私人房屋土地實際供應單位，高於 2 月時的預測。

政府公布，2023 至 2024 年度的私人房屋土地實際供應共可提供約 15410 個單位，較今年 2 月公布該年度回顧時所預計約 1.4 萬個單位為高，主要受惠於該財政年度第四季毋須修訂地契的私人發展項目。有關總供應超過年度供應目標（12900 個單位）約兩成。此數字已計及該年度的所有政府賣地、市區重建局項目，以及私人發展/重建項目所帶來的私人房屋土地供應。

差估署今年 4 月發布的《香港物業報告 2024》初步統計數字，預計今年私人住宅落成量將升至 22267 伙，按年增加 60.7%；明年則攀升至 25531 伙，按年升 14.66%。

### 未來兩年九龍城供應佔 26%

今明兩年供應量最多的區域是九龍城。今年計，九龍和新界將分別佔新供應量的 47% 和 45%，港島區則佔 8%；九龍城的供應量佔新落成單位的 26%，其次是元朗的 16%。2025 年，新界和九龍將分別佔新供應量的 44% 和 41%。九龍城將再度成為新單位供應量最多的地區，佔落成量 27%。

# 發展商爭相重推貨尾盤

【香港商報訊】記者宋小茜報道：樓市交投轉旺下，發展商也爭相重推一手貨尾。其中，恒地 (012) 旗下的紅磡重建項目 MIDTOWN SOUTH (原稱必嘉坊)，其中一處重點規劃項目命名為 THE HADDON，共提供 450 伙，主打 1 房戶。THE HADDON 昨日按先前預告改則，將增加大單位供應，捨棄開放式戶型。MIDTOWN SOUTH 總住宅單位數目將減至 2440 伙，較兩年前公布數字減少 360 伙。

### THE HADDON 增大單位供應

恒地物業代理營業 (一) 部總經理林達民表示，由於近年市場對於大單位需求增加，因此將項目部分單位修改圖則，增加實用面積，導致單位數目減少。他亦表示，該項目發展年期長，單位總數日後仍有機會調整。林達民又指，作為 MIDTOWN SOUTH 的其中一處重點規劃項目，THE HADDON 提供約 450 伙單位，戶型涵蓋 1 房至 3 房及少量特色單位，當中主打 1 房戶型。林達民指，最快一星期內上載售樓說明書，6 月賣樓。同時，會留意市場反應，如反應良好會加快

推出價單及開示位。

2022 年 6 月至今，MIDTOWN SOUTH 已推出 3 期項目，合共提供 882 伙，涉及至今累計售出 632 伙，套現約 38 億元，平均成交呎價約 21200 元，貨尾剩 250 伙。

此外，會德豐地產發展的啓德現樓 GRANDE MONACO 昨日首度開放天際特色戶參觀。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，上述同類特色戶呎價達 4 萬元水平。MONACO 系列至今已售 1581 伙，佔全盤單位逾 93%，套現逾 202 億元，平均每伙成交價約 1279 萬元，而平均成交呎價約 25758 元。另外，PARK SEASONS 將於今日 (25 日) 進行新一輪銷售共 154 伙，折實呎價 14018 元起。

### 21 BORRETT ROAD 四房大宅 1.15 億沽

新盤豪宅市場也持續錄得大額成交。其中，長實 (1113) 旗下半山豪宅 21 BORRETT ROAD 於本月錄得第二宗成交，昨日以招標形式售出 3 樓 6 號室，實用面積 2169 平方呎，4 房雙套連儲物



房間隔，連 1 個車位，成交價 1.15 億元，實用呎價約 53020 元。長實營業經理陳詠慈表示，相信項目未來的成交量及售價，將繼續被市場看高一線。

另外，建灝地產赤柱黃麻角道豪宅項目 ONE STANLEY，昨日售出 27 號洋房，為開售以來成交面積最大的洋房。洋房成交價 1.46 億元，呎價 4.42

萬元，兩者均同創項目新高。建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目至今已售 11 伙，總成交金額逾 9.56 億元。同時，集團最快將會在未來一至兩星期內首度開放前排臨海皇牌獨棟洋房供預約參觀，該批精選皇牌洋房僅設 11 間，全屬首推戶型，實用面積由約 3600 至 7000 平方呎，全屬超級大宅級別。