

# 「車位價」催旺銷情 上車客投資者齊追捧 黃金海灣·珀岸首輪沽近八成 發展商擬加推

新盤低開帶旺銷情，累收逾4,500票、「玩具大王」蔡志明旗下旭日國際以「車位價」（折實入場價242.2萬元）推出的屯門青山灣「黃金海灣·珀岸」昨發售首輪280伙反應理想，吸引上車客及投資者追捧，市場消息稱，截至昨日晚上8時售出218伙，銷售率達77.8%。旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，該盤的一房單位近八成已獲認購，開放式單位亦有逾七成獲認購，兩房單位除特色戶已全數沽清，集團正積極考慮加推單位。有代理表示，項目屬春節前壓軸全新盤，同時價格亦吸引用家及投資者入市。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



●屯門「黃金海灣·珀岸」昨日發售首輪280伙反應理想，售樓處現場非常熱鬧。 記者馬翠媚攝

「黃金海灣·珀岸」首輪發售280伙，涵蓋開放式至三房，折實價由242.2萬元至733.6萬元，折實呎價介乎7,941元至12,073元。該盤昨日早上在尖沙咀售樓處發售，首輪銷售分為3個時段，其中S組以先到先得形式銷售，買家需為獲邀請人士，包括旗下公司員工。A組買家需購買1伙指定兩房或三房單位，或選購2伙至5伙，其中不可多於1伙一房單位，至於B組買家則可買1伙至2伙。現場所見，B組散客時段人頭湧湧，多為家庭客等，亦不乏外籍人士。

## 大手客青睞 兩房及三房最搶手

李炳餘指出，S組員工組別售出2伙，A組大手客時段共沽出41伙，當中有8組大手客，以購入2伙為主，當中兩房及三房最為受歡迎。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，A組大手客時段該行約有4組至5組買家購入2伙，每組涉資約700萬元，購入一房及兩房戶為主。

他認為，項目屬農曆新年前壓軸全新盤，亦保持上一期的吸引價，以「車位價」入場，吸

引用家及投資者入市，該行出席的客戶中，用家佔約七成，包括不少年輕上車客、居屋客等。此外，受鄰近學校的學生、教職員、機場人員等租務需求支持，預計項目呎租可達35元至45元水平，租金回報料超過4厘。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，該行有大手客購入2伙作投資用途，涉資約700餘萬元。他指，項目入場門檻吸引，又鄰近多間大專院校，受年輕上車客及長線收租客追捧，投資客佔比約30%，估計入伙後單位呎租可約40元水平，租金回報約5厘。該行客戶以新界區為主，佔比約80%，其餘約20%為港島及九龍區客。

## 豪宅逾5663萬購2伙「BEACON PEAK」

其新盤成交方面，世茂集團位於九龍筆架山延坪道9號豪宅「BEACON PEAK」昨透過招標售出3伙大宅，其中更有一組客斥資逾5,663萬元購入第2座19樓B及C室，實用面積分別為1,276平方呎及1,304平方呎，呎價分別為21,854元及22,050元，成交日期均為90天。另1伙為第6座17樓A室，實用面積1,555平方

呎，成交價3,703萬元，呎價23,814元，成交日期90天。

## 「滙都」單日沽兩伙一房戶

泛海國際集團執行董事關堡林表示，洪水橋「滙都」昨日沽出2伙，單位包括第2期第5座2樓A11單位，屬一房單位，實用面積338平方呎，成交價逾347.7萬元，呎價10,288元；另一伙則為第5座7樓A11單位，一房單位，實用面積338平方呎，成交價352.4萬元，呎價10,427元。

據了解，買家購入單位主要因為項目價錢非常吸引，另看好項目交通便利，坐擁三鐵優勢，周邊生活配套選擇多元，鄰近設有大型商場、民生配套齊備，因而斥資入市購入單位自用。

## 「DOUBLE COAST I」一房戶逾571萬沽

會德豐地產等合作發展的啟德「DOUBLE COAST I」昨以571.3萬元售出1伙一房戶，單位為第3座30樓L室，實用面積320平方呎，呎價17,853元。

### 買家心聲

買家余先生：以首置客身份，斥資逾280萬元入市一伙開放式單位作自住用途，現時居於天水圍，心儀項目的景觀及出行均較方便。

●圖、文：香港文匯報記者 馬翠媚

▲旭日國際李炳餘（左）指，集團正積極考慮加推單位。右為美聯物業布少明。

## 本月一手成交量料達800宗 樓市有望迎「小陽春」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2025年伊始，6個新盤已爭相出擊，其中筲箕灣「傲華」、黃竹坑站「海盈山」及屯門「黃金海灣·珀岸」均以減價或低開搶客突圍而出，加上北角「皇都」及筆架山「BEACON PEAK」亦於月內首推招標單位，陸續有成交，而「日出康城 GRAND SEASONS」以高價推出亦見成交，帶動本月一手盤成交量回升。業內人士估計，1月一手成交量料達800宗，按月回升約16%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於本月底已是農曆新年，多個新盤於本月起應市，預期1月份一手成交量錄約800宗，按月錄得升幅，相信隨着節日因素過後，2月份一二手交投均會向好，樓市亦將出現「小陽春」，2月一手有望錄得1,500宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，臨近年尾，樓市走勢仍然看好，「黃金海岸·珀岸」銷情暢旺，估計本月一手市場成交可達約800宗。另外，特朗普明天正式上任美國總統後，種種不確定性將陸續消除，預料購買力將重新釋放，農曆新年後將迎來「小陽春」。

## 屯門新盤低開搶客 同區二手交投承壓



●兆康苑錄得新成交，累計減價40萬。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屯門青山公路「黃金海灣·珀岸」低開搶客，令區內二手樓市場受壓。中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，農曆新年將至，近日市民忙於準備過年，

業主及買家普遍按兵不動，加上「黃金海灣·珀岸」推售，凍結大量購買力，嘉湖山莊近日交投亦趨緩慢，本月累錄14宗買賣成交，平均實用呎價則跌穿8,000元，創11個月低位，相信短期內二手交投維持低迷，過年後才有望見起色。

同區新盤低開，個別屯門區業主亦要調整叫價沽貨。世紀21天置業營業董事鄭少坤表示，屯門瑜翠園1座低層B室，實用面積1,143平方呎，三房連工人房間隔，物業原叫價858萬元，獲用家洽購，累減108萬元，減幅12.6%，終以750萬元連車位成交，呎價僅6,562元。

### 瑜翠園三房750萬易手 減幅12.6%

原業主於2001年11月購入上址，當時作價308

萬元，持貨24年至今轉售，賬面仍賺442萬元，單位升值1.4倍。

### 兆康苑兩房290萬沽 累減40萬

有投資者趁低吸納，祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門居屋兆康苑C座高層3室，實用面積455平方呎，兩房兩廳，原業主放盤不足10日便速獲區內客垂青。雖然單位室內環境較陳舊，但由於價格吸引，加上原業主增加議價幅度，累計減價達40萬，買家遂決定趁低吸納，以290萬元（自由市場價）購入上址作長線投資之用，呎價為6,374元。

古文彬指，該單位若作投資收租，現時市值月租約1.2萬元，租金回報率高達約5厘。

### 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 新樓入伙「上會」申請高成數按揭「有計」

踏入2025年，早年前推售的新盤樓花開始陸續落成入伙，當時採用建築期付款的買家們亦要開始準備上會事宜，這批買家一般會傾向借較高成數按揭貸款，然而銀行提供物業的按揭成數最高只有七成，那麼現時有什麼方法可以幫助他們承造更高的成數按揭？

最普遍的做法是透過按揭證券公司提供的按揭保險計劃，申請七成以上的按揭。物業估價1,000萬元或以下最高可借九成；1,000萬元以上至1,125萬元以下可借八成至九成（貸款額上限900萬元）；1,125萬元或以上至1,500萬元可借八成；1,500萬元以上至1,715萬元可借七成至八成（貸款額上限1,200萬元）。買家要留意，透過此計劃申請高成數按揭，需要支付一筆保費，保費視乎按揭成數及年期而定，並可分攤入每月供款中。

此外，去年金管局放寬樓花物業最高按揭貸款的監管要求，2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業，銀行可向買家提供最高八成的按揭貸款，申請人無須額外繳付保費，而「供款與入息比率」上限亦由一般最高五成增加至最高六成，即申請人可更易通過銀行入息審查。但要注意去年購買樓花的買家不涵蓋在上述日期，因此不能使用此方法上會。

### 3000萬以內物業可申請 需付額外費用

若閣下所購中高價物業，想申請高達九成按揭亦有辦法，市面上有提供按揭保險以外的另類高成數按揭計劃，3,000萬元或以下物業均可承造最高九成按揭，審批條件與一般銀行按揭計劃類同，買家需要提交相關入息證明文件並通過入息審查。但要注意，透過此計劃申請高成數按揭，需要額外支付一筆參與費，與按揭保險保費一樣亦可分攤入每月供款中。

### 按揭審批準則不一 宜委託中介協助

以上幾種高成數按揭申請的審批準則不一，建議即將上會的買家透過大型按揭轉介公司，協助配對至最合適的銀行或其他金融機構。

## 全港分區去年二手成交量 屯門市中心稱冠



●屯門市中心去年二手樓盤成交量稱冠全港分區。圖為位於該區的屯門市廣場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯物業研究中心綜合土地註冊處買賣註冊登記個案，並將全港劃分為130分區分析，2024年二手住宅註冊量首10位中，有7區宗數按年增長，當中更有3區增加超過兩成；屯門市中心全年錄得1,655宗二手註冊高踞榜首。

### 大圍全年成交增逾27% 升幅領跑

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年二手最活躍的10區中，宗數升幅最大的是大圍，2024年

### 2024年二手成交量分區十大排行榜

| 地區             | 二手註冊量    |          |        | 平均實用呎價(港元) |           |        |
|----------------|----------|----------|--------|------------|-----------|--------|
|                | 2024年 全年 | 2023年 全年 | 變幅     | 2024年 12月  | 2023年 12月 | 變幅     |
| 屯門市中心          | 1,655宗   | 1,501宗   | +10.3% | 9,581      | 10,321    | -7.2%  |
| 元朗市中心          | 1,100宗   | 1,033宗   | +6.5%  | 9,536      | 11,285    | -15.5% |
| 馬鞍山            | 1,053宗   | 1,097宗   | -4.0%  | 12,031     | 12,950    | -7.1%  |
| 天水圍            | 997宗     | 975宗     | +2.3%  | 8,517      | 8,782     | -3.0%  |
| 荃灣市中心          | 993宗     | 867宗     | +14.5% | 10,000     | 10,497    | -4.7%  |
| 北角、炮台山         | 950宗     | 771宗     | +23.2% | 12,607     | 13,350    | -5.6%  |
| 大圍             | 831宗     | 654宗     | +27.1% | 13,761     | 15,903    | -13.5% |
| 將軍澳市中心         | 814宗     | 856宗     | -4.9%  | 14,512     | 15,837    | -8.4%  |
| 粉嶺、粉嶺北、沙頭角、打鼓嶺 | 770宗     | 625宗     | +23.2% | 9,744      | 10,453    | -6.8%  |
| 青衣             | 693宗     | 777宗     | -10.8% | 11,405     | 12,812    | -11.0% |

資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心，數字並不包括村屋且或會作修訂。 註：每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。

全年共錄得831宗二手註冊，較2023年全年增約27.1%。另外，北角及炮台山錄得950宗；粉嶺、粉嶺北、沙頭角及打鼓嶺則錄得770宗，兩區宗數均按年增加約23.2%。

不過有3區宗數按年下跌，當中青衣去年共錄693宗二手註冊，較2023年全年減少約10.8%；將軍澳市中心錄814宗，按年減約4.9%；而馬鞍山則錄1,053宗，按年亦減約4%。

宗數排名方面，屯門市中心全年錄得1,655宗二手註冊高踞榜首，宗數按年增加約10.3%；元朗市

中心按年亦增加約6.5%，並以1,100宗排名第二；而另一全年錄逾千宗二手註冊的馬鞍山則緊隨其後打入三甲。

樓價方面，「美聯樓價指數」去年跌約6.86%。而上述10個最活躍區份中，平均實用呎價全數按年下跌，以元朗市中心呎價跌幅最大，按年錄得約15.5%的跌幅；大圍及青衣呎價分別亦錄得約13.5%及約11%的跌幅。至於呎價跌幅較輕的區份則包括天水圍及荃灣市中心，呎價按年分別下跌約3%及約4.7%。