

啟德新盤暢銷馬鞍山樓破頂 料新界九龍樓價差距收窄

# 屯馬綫開通 一二手樓新熱點

港鐵(0066)屯馬綫於上月27日全線開通，至今日剛滿一個月。這一個月來屯馬綫沿線物業項目成為市場焦點，其中啟德站鄰近跑道區首個一手新盤維港1號經歷兩輪銷售售出487伙，為其推售686伙單位之70.99%銷售率；二手市場則以馬鞍山站屋苑觀瀾雅軒和蒼朗紛紛破頂成交，凸顯屯馬綫成為地產市場最新熱點。



屯馬綫其實並非一條全新鐵路線，而是把經已通車多年的馬鞍山鐵路線、西鐵綫、由昔日曾稱沙中綫之一段串連而成。全條屯馬綫長56.4公里，包含27個車站連接屯門區之屯門站和馬鞍山的烏溪沙站，而新落成串連之車站(即舊稱沙中綫)為顯徑站、鑽石山站、啟德站、宋皇臺站、土瓜灣站、何文田站和紅磡站。

鑑於屯馬綫貫通新界西北經九龍與新界東北，在其規劃時曾稱為東西走廊，亦打破了香港長久以來南北貫通幹線。仲量聯行香港主席曾煥平表示，隨着屯馬綫全線通車，新界對外交通更加完善，預期新界與九龍樓價差距收窄，而新界區鐵路沿線住宅更可看高一線，很大機會跑贏大市。

## 維港1號兩輪70%售出

事實上過去一個月來，受惠屯馬綫開通，沿線一、二手樓盤都見暢旺。其中，啟德站鄰近跑道區首個樓盤維港1號，於全線開通後的周六(7月3日)作首輪銷售400伙，結果即日售出370伙，銷售率92.5%。隨於下一個周六(7月10日)作次輪銷售286伙，亦錄得117伙售出，兩輪合計售出487伙，銷售率70.99%。維港1號涉及1,059伙，是下半年大型新盤之一，錄得七成銷售率表現令人滿意。

一手新盤暢銷，二手市場亦迭見破頂成交，其中尤以馬鞍山區顯

著。世紀21奇豐莊瑞生表示，馬鞍山觀瀾雅軒4座頂層一伙單位，實用面積600方呎，另天台428方呎，剛以980萬元賣出，刷新該屋苑2房戶型樓價新高，呎價16,333元。原業主於2000年以279萬元買入，賬面勁賺701萬元。

## 蒼朗新港城齊新高

同時，主攻細單位的馬鞍山蒼朗亦破頂，蒼朗2座頂層單號單位，實用面積310方呎，另天台268方呎，獲上車客以692萬元承接，呎價22,322元，呎價不但為該屋苑二手新高，更貴絕同區二手屋苑。原業主於2016年以545萬元一手買入，持貨近5年，賬面獲利147萬或27%。

同區迎海5座高層A室，實用面積496方呎，亦以905萬元易手，比同座中層戶年初造價高105萬元，兼為屋苑同類單位樓價新高。最新升穿2萬元呎的馬鞍山新港城，屋苑第5期海濤居亦破紀錄，海濤居3座高層A室，實用面積654方呎，剛以1,198萬元賣出，呎價18,318元，是屋苑同類單位首次突破1,000萬元水平。

曾煥平表示，交通網絡改善，影響樓價變化，新界和九龍樓價距離因素已隨着交通時間縮短而減少，九龍和新界樓價差距已於過去10年顯著收窄。他預期新界區鐵路沿線盤有機會率先破頂，並以中小型單位為主。

## 沿線新盤 逾4000伙待登場

屯馬綫全線通車一個月以來，一手新盤暫有啟德站鄰近跑道區維港1號推出，尚有屯門景秀里2號(兆康站鄰近)上嵐推出。據統計，地產商將於下半年推出之屯馬綫沿線樓盤最少9個，涉及單位4,398伙(詳見附表)，當中包括經已公布詳情之維港1號、上嵐、何文田芳菲和啟德The Henley II。

其實，屯馬綫並不算是一條全新鐵路線，作為組成部分之馬鞍山鐵路線和西鐵綫早已通車多年。例如，烏溪沙站的銀湖·天峰、車公廟站的漆岸8號、柯士甸站的The Austin、西鐵荃灣西站四大屋苑(海之戀、全·城滙、柏傲灣和環宇海灣)等。

依據發展商已公布資料顯示，屯馬綫沿線樓盤尚有9個，涉及單位4,398伙，未算太多。不過，潛在發展還有不少供應。其中西鐵錦上路站第二期，估計最快明年底或後年便可推出。政府亦就馬鞍山村部分寮屋土地，改為私人住宅發展，亦進入規劃程序，最快或後年可招標出售。

## 屯馬綫即將推售新盤

啟德維港1號*	1,059伙
啟德沐泰街10號1期	492伙
啟德The Henley II	301伙
何文田 Prince Central	101伙
何文田芳菲*	71伙
天水圍 Wetland Seasons Bay	1,224伙
元朗站 YOHO Hub B期	1,030伙
屯門景秀里上嵐*	112伙
屯門畔海	8伙
*已推售中	合計:4,398伙

## 啟德5商業地改住宅

至於在啟德發展區內的啟德站和宋皇臺站，政府因啟德商業地不太受市場歡迎，更曾出現多幅商業地流標情況，現已着手研究將啟德5幅商業地改為住宅用途，應在下個財政年度便可有序標售。該5幅地有2幅在宋皇臺站附近，3幅在前啟德跑道區，估計5幅地皮提供單位最少6,000伙。

另外，西鐵柯士甸站附近西九文化區，政府早已將土地撥歸西九文化區管理局所有，不過，區內有7幅可建寫字樓、酒店、住宅及零售的混合式發展用地，會由該局推出招標，尋找合作夥伴，所得資金作為支撐文化區內其他藝術項目的發展之用。該局原在去年推出首幅招標，惜遇疫情而取消，市場相信該局在不久將來便會重啟招標程序。7幅用地可以提供的總樓面超過500萬方呎，其中住宅佔約180多萬方呎，料可提供3,000至4,000伙單位。

## 八鄉車廠重建逾萬伙

屯馬綫沿線尚有兩個潛在龐大供應，其一便是佔地超過300萬方呎的西鐵八鄉車廠，政府正研究發展一個大型公私營混合發展的上蓋物業，提供約萬伙單位，如以長遠房屋策略所訂的公私營房屋七三比例計，私人住宅也佔約3,000伙。

另一個供應便是西鐵屯門南延綫，由現時屯門站向南伸延至屯門碼頭區，其中在屯門泳池增設一個車站、連同前巴士廠及建造業訓練局訓練場的土地，同樣用來發展公私營住宅，估計私人住宅供應佔約3,000伙。換言之，屯馬綫未來數年仍有最少17,000伙供應。