

400萬以下上車盤 屯門選擇最多

新樓有舊雋 二手熱門「置樂三寶」

本港疫情漸受控，樓價呈「報復式」反彈，新盤連環開價搶客，惟銀碼「4球」以下選擇寥寥可數。對於資金預算有限的上車客，若錯過了年初入市時機，現400萬元以下仲有無得揀？根據地產代理資訊，目前400萬元以下的二手放盤尚有約260伙。屯門仍是上車樂園，現有近百伙400萬元以下有交易，連樓齡頗新的私人屋苑亦有選擇。

上車盤大搜羅

大公報記者 林惠芳

隨着近年多個納米新盤陸續入伙，400萬元以下放盤已非清一色來自舊樓或公屋，原來新入伙屋苑也有選擇，據該行放盤平台資料，長沙灣海柏匯、馬鞍山蒼朗、紅磡必嘉圍御悅以及屯門豐連等，都有少量平價盤源。雖然單位面積較細，全屬開放式，但樓價400萬元以下有交易，正好迎合單身一族胃納。屯門區仍屬上車樂園。根據主力經營新界西二手樓的祥益地產統計，截至5月15日，屯門區400萬或以下二手放盤量約96伙（包括私人屋苑及已補地價的公屋居屋）。撇除公營房屋，屯門區400萬以下私樓放盤約62伙，比去年同期約50伙增加24%，主要是受到納米樓舊雋的入伙刺激帶動。

樓價飆 放盤量6年瀕94%

儘管如此，隨着樓價近年飆升，屯門上車盤供應量與6年前比較明顯減少。據祥益地產資料，2014年1月屯門400萬元以下放盤達1559伙，同年底已減至1041伙，翌年跌穿千伙後持續拾級回落，直至目前不足百伙，較6年前大跌94%。

祥益地產區域董事林偉光表示，屯門區平價私樓集中於俗稱「置樂三寶」的萬寶大廈、麗寶大廈及利寶大廈，單位實用面積234方呎至279方呎，入場門檻較細，雖然樓齡近38年，但位置鄰近屯門市中心，向來深得上車客歡迎，也

是收租客的投資選擇之一。「置樂三寶」現時買賣放盤量共約50伙，當中有35伙叫價400萬元以下。本月「三寶」暫錄7宗二手成交，平均呎價約1.34萬元。

全港上車盤約260伙

至於去年9月開始收樓的屯門舊雋，全屋苑共356伙，主打小型單位，實用面積由128方呎起。林偉光表示，舊雋現有5伙放盤，全屬400萬元以下的開放式單位。近期舊雋開放式單位月租徘徊7500至8000元，參考近期叫價約380萬元計算，收租回報約2.5厘。

據中原地產網頁，目前全港400萬元以下放盤約260伙，以新界西供應最多，涉179伙，佔整體「4球」以下盤源的66%。反觀新界東、九龍及香港島分別只有35伙、33伙及16伙400萬或以下平盤選擇。



▲去年9月開始收樓的屯門舊雋



麗寶大廈中層G室

實用面積: 248方呎
連租約叫價350萬元

祥益地產區域董事林偉光表示，麗寶大廈為屯門「置樂三寶」之一，參考按揭中介網上供款計算資料，若以六成按揭計算，攤分30年還款，上述單位月供約8300元，而目前此類物業市值月租約8000元，換言之供樓與租樓支出相近。



舊雋中低層2室

實用面積: 165方呎
連SSD叫價: 387萬元

去年入伙的舊雋現有5伙二手放盤，屬唯一「交吉」單位，業主於2019年9月購入，偶爾作為度假之用，若買家願意支付樓價15%的SSD，價錢減至330萬元，連SSD計成本共379.5萬元，差價7.5萬元。單位意向呎價達2.3萬元貼近港島樓，但勝在入場門檻夠低。



舊朗1座高層B02室

實用面積: 221方呎
連租約叫價: 400萬元

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，入伙不足3年的舊朗現有1伙「4球」放盤，呎價約1.8萬元，比市價約420萬便宜約5%。據悉，單位現以1.05萬元租出，租金比市價1.15萬元低8.7%，放盤物業無論叫價或租金均比市場低，原因是同層有其他單位曾發生事故。



寶明苑B座高層5室

實用面積: 212方呎
市場叫價: 365萬元

將軍澳區400萬以下放盤全數來自公營房屋。世紀21物業分行經理黃永佳表示，將軍澳居屋寶明苑B座高層5室，自由市場叫價365萬元，為全屋苑最平，呎價約1.36萬元。寶明苑樓齡約22年，位置旺中帶靜，鄰近商場及街市，公共圖書館及體育館亦近在咫尺。



嘉宏中心B座中層A室

實用面積: 293方呎
開價: 400萬元

利嘉閣高級區域董事陳永強透露，粉嶺現有2伙400萬以下放盤，其中樓齡近28年的嘉宏中心，現時最平放盤是B座中層A室，呎價約1.36萬元。另同區粉嶺華明邨信明樓低層5室，實用面積264方呎，自由市場叫價370萬元，呎價約1.4萬元。

OMA by the Sea加推108伙 賣貴7%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新界西大混戰打頭陣的永泰（00369）屯門OMA by the Sea，首日售逾210伙反應不俗，發展商「打蛇隨棍上」，加推108伙削優惠變相加價1%，折實平均呎價13416元，較首批折實平均呎價12548元賣貴7%。

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，OMA by the Sea周日售逾210伙，佔供發售單位約八成，昨日連隨加推108伙，並將置業優惠由原先2%減至1%。加推單位包括首度登場的3房戶，實用面積619方呎。

另邊廂，資策（00497）奉頭渣甸山皇第，昨日以4.38億元連沽2伙，成交呎價均達7.7萬元，創今年一手分層物業最高呎價。單位分別為17樓A室和18樓A室，實用面積同為2848方呎，成交價同達2.19億元，共套現逾4.38億元。

宏安地產（01243）沙田薈雋早前



▲OMA by the Sea趁旺加價

終止交易單位的1翼地下及1樓A07室，實用面積803方呎，2房套房複式間隔，另連172方呎花園，剛以1590萬元重沽，呎價19801元。比去年10月時成交價1509.6萬元賣貴80.4萬元或5.3%。

新地（00016）天水圍Wetland Seasons Park第2期氣勢如虹，連日累收4000票，相對已推出的210伙超額18倍；另恒地（00012）旺角利奧坊·曦岸連日收約250票，超額1.5倍。

樓市回勇，新盤起哄出籠。其士國

際（00025）夥市建局合作發展的大角咀福澤街項目，命名傲寓。其士集團物業發展部總經理司徒世華表示，傲寓為單幢式住宅，基座設有商舖，住宅樓層25層，提供144伙住宅單位，包括46伙開放式、88伙1房開放式廚房單位及10伙特色單位。該項目以1房型單位為主，佔約項目可供應單位數目之6成。預計最快可於下月取得售樓紙，旋即展開銷售部署及開放示範單位，價格參考同區港鐵沿線物業。

顯徑綠表呎售逾8500元 冠新界

【大公報訊】樓市再癲升，沙田公屋顯徑邨未補價賣每呎逾8500元，登上新界綠表公屋王寶座。另有買家為求置業，不惜購入曾轟動全港的銅鑼灣伊利沙伯花槽藏屍案凶宅同層單位，成交價890萬元，低市價約2成。

據房委會資料，全港公屋及居屋上月共錄198宗買賣，按月減少23%，但量跌價照升，大圍顯徑邨一伙高層375方呎單位，上月以320萬元未補價易手，每呎8533元，為新界呎價最貴的綠表公屋王，較青衣長發邨低層單位於3月份造出的每呎8252元舊紀錄，高出3.4%。代理指出，沙中線大圍顯徑站年初通車，加上該邨用家主導，現有放盤不足5伙，綠表客遂高追。

東涌私樓再破頂。美聯高級區域經理田國輝表示，藍天海岸4期水藍·天岸1座高層戶，實用1342方呎，剛以2150萬元成交，貴絕東涌分層標準戶，實呎16021元。

樓價飆升，有用家轉投另類物業。中原副區域營業經理李志豪表示，伊利沙伯大廈A座高層7室，實用612方呎，獲用家以890萬元購入，實呎14542元，比市值1150萬元低22.6%。據悉，此物業與花槽藏屍案凶宅同層，但座向相反。原業主早於1979年以43萬元買入，單位41年升值逾19倍。

地產代理高層趁旺出貨。消息指出，利嘉閣九龍豪宅區高級營業董事林松偉持有的紅磡黃埔花園3期1座極低層F室，實用面積681方呎，剛以1000萬元賣出，屬市價，持貨11年帳面賺670萬或2倍。

惟市場仍有個別蝕讓。消息指，灣仔星域軒1座高層B室，實用1510方呎，屬複式戶，以5400萬元賣出，實呎35762元，比估價平10%。原業主為內地客，於2017年11月以5558萬元買入，帳面貶值158萬元，計同SSD及其他雜費，料實際損手約990萬元。