

400萬以下上車盤 屯門選擇最多

新樓有菁雋 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、紅磡必嘉園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%，主要是受到納米樓菁雋的入伙刺激帶動。

樓價颯 放盤量6年瀉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」的麗寶大廈、麗實大廈及利寶大廈，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，向來深得上車客歡心，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月開始收樓的屯門菁雋，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，菁雋現有5伙放盤，全屬400萬元以下的開放式單位。近期菁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月開始收樓的屯門菁雋



*號為400萬以下二手住宅放盤量
包括私樓、自由市場公屋及居屋
資料來源：祥益地產

置業殷切 細價樓蝕讓潮已退卻

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港樓價多年以來大漲小回，為圓置業夢，上車一族蜂擁400萬元以下的上車盤，皆因這類單位可申請9成按揭。不過，自從寬按保措施出台後，大批供款能力較強的首置客流入中價樓，納米樓一度掀減價蝕讓潮，究竟新措施下細價樓優勢是否已失？

特首林鄭月娥去年10月發表的施政報告中宣布，放寬首置人士按揭保險，以協助市民上車。新措施下，樓價1000萬元以下住宅最高可借8成，而800萬元以下最高更可借9成，令不少中價屋苑交投爆升，尤以600萬至800萬元屋苑最受歡迎。反觀，樓價400萬元以下的二手樓似失去光芒，近年入

伙的市區納米樓更連錄損手成交。

業內人士分析認為，寬按保新措施出台之時，適逢修例風波持續發酵，樓市氣氛淡靜，再加上去年底屯門接連有新盤細單位發售，在搶客戰之下，新界西400萬元以下二手樓率先受到影響。踏入2020年，疫情肆虐進一步重擊樓市，市區納米樓以投資主導，業主憂經濟前景慌忙拋售，形成細價樓蝕讓潮。

隨着上述納米新盤被市場消化，加上疫情緩和，樓市明顯回穩，細單位造價已明顯反彈。以屯門麗寶大廈為例，該廈中層A室，實用239方呎，今年3月僅以295萬沽出。本月初，同座高層A室同呎戶，以326萬元賣出，

樓價2個月內反彈近11%。值得一提的是，該廈中層D室一伙238方呎單位，因為附設豪裝，放盤後隨即吸引5組客排隊睇樓，終以340萬元成交，可見細價樓仍大受上車一族歡迎。

事實上，本港住屋剛性需求龐大，細價樓無論買賣或租賃需求甚殷，除了首置人士外，也頗受投資者歡迎。隨着二手樓價回升，業界相信400萬元以下二手樓選擇將買少見少。

不過，業界人士補充說，疫情打擊下，環球經濟前景仍面臨許多挑戰，香港作為外向型經濟體系，難以獨善其身，樓價走勢仍存在不明朗因素，準買家入市需量力而為。



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。



菁雋中低層2室
實用面積：165方呎
連SSD叫價：387萬元

去年入伙的菁雋現有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。



蒼朗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年的蒼朗現有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，租金比市值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1.72萬元。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）牽頭漁甸山皇第，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，成交價同逾2.19億元，共套現逾4.38億元。宏安地產（01243）沙田薈薈早前



▲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Vwetland 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大廈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，綠表客逐高追。

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43萬元購入，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。