

# 屯馬綫效應 土瓜灣紅磡睇樓飆30%

## 代理：近期偷步入市增 部分業主反價封盤

爭相搶購

屯馬綫2期提早於下月通車，在新站啓用效應下，周邊二手屋苑備受追捧，土瓜灣有租客決定「租轉買」，以740萬元購入翔龍灣2房戶；紅磡海逸豪園有用家睇樓2日即火速拍板入市。業界指出，隨着交通網絡趨完善，土瓜灣及紅磡一帶屋苑的預約睇樓量急升，其中紅磡睇樓量升30%，外區客比例佔一半。

大公報記者 林惠芳

美聯物業高級分區營業經理易秉中表示，隨着屯馬綫新站宋皇臺、土瓜灣落實下月底啟用，將連接何文田站和紅磡站，之後再駁通現有西鐵綫，令東南九龍一帶交通網絡更添完善，其中紅磡站鄰近較大型屋苑選擇，吸引不少外區客進駐，本周末預約睇樓量急升30%，外區客佔一半。

### 用家睇樓2日即買海逸

他透露，隨着通車日期逼近，加上最近疫情緩和，不少買家提早入市，最新一宗是海逸豪園4座中低層B室，實用面積538方呎，屬2房間隔，享開揚景觀，用家睇樓僅2天，即拍板以1026萬元購入，實用呎價19071元。

易秉中表示，紅磡另一指標屋苑黃埔花園本月暫錄15宗買賣，比上月同期44宗滑落67%，平均實呎17173元，按月升2.6%。他解釋，上月二手暢旺，大批批市價筍盤被消化，本月部分業主反價封盤，市場需時填補盤源，料通車消息公布後，二手交投步伐有望加快。

屯馬綫土瓜灣站落實啟用，區內租客看好發展前景，決定租轉買。美聯物業聯席區域經理黃森傑表示，土瓜灣的翔龍灣和傲雲峰是區內大熱屋苑，其中翔龍灣2座中層H室，實用面積361方

呎，屬2房間隔，望開揚遠景，獲一名於土瓜灣租樓多年的人士以740萬元購入，實呎20499元。據悉，買家見將有新鐵路站準備通車，有感規劃發展成熟，故睇準時機入市。

事實上，受惠於交通基建優勢，土瓜灣傲雲峰日前已率先破頂，單位是2座高層C室，實用面積691方呎，獲用家以1448萬元買入，實呎20955元，無論樓價或呎價均破盡屋苑紀錄。

黃林傑補充，提前通車消息公布後，土瓜灣本周末預約睇樓量增加20%，不少屬於外區客，他預計通車後會吸引更多外區客流入。

### 新界西指數升3周 撲頂峰

另邊廂，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報184.49點，為連升5周後回軟，按周跌0.09%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界西CCL Mass 升勢持續，最新報172.84點，按周升0.11%，連升3周共1.87%，兼創95周新高。CCL八大指數中，新界西指數最接近自己的歷史高位（176.99點），相差僅2.34%，相信新界西樓價走勢持續向升，未來數周有望率先重返歷史高位，帶領整體大市繼續向上。



土瓜灣的翔龍灣是區內大熱屋苑。

屯馬綫2期通車在即，土瓜灣有租客決定於翔龍灣置業。

### 屯馬綫二期通車相關二手成交

| 成交單位          | 實用面積(平方呎) | 成交價(元) | 實用呎價(元) | 備註                    |
|---------------|-----------|--------|---------|-----------------------|
| 土瓜灣傲雲峰2座高層C室  | 691       | 1448萬  | 20955   | 樓價及呎價創屋苑新高            |
| 土瓜灣翔龍灣2座中層H室  | 361       | 740萬   | 20499   | 一名土瓜灣租樓多年的人士購入        |
| 土瓜灣喜點低層C室     | 327       | 638萬   | 19511   | 原業主持貨5年賬面大賺約182萬元或40% |
| 紅磡海逸豪園4座中低層B室 | 538       | 1026萬  | 19071   | 用家睇樓僅2天即拍板買入          |

## 啓德十盤排隊推 區內樓價料升30%



▲林達民(中)昨出席中原啓德THE HENLEY I專門店，舖內放置該盤的大樓模型。旁為陳永傑(左)及中原九龍董事劉瑛琳(右)。

【大公報訊】屯馬綫通車效應，料對沿線相關概念物業起刺激作用。恒地(00012)認為，受該線通車帶挈，啓德區未來2年可升價30%。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，屯馬綫即將全線通車，勢必帶動啓德區發展潛力，有助加快樓價上升速度，料未來2年該區樓價可望上升30%，升幅將跑贏大市。他又稱，未來2年區內將有約10個新盤排隊推出，區內將會面對極大變化。

### HENLEY I 下月或賣179伙

旗下啓德THE HENLEY I，將受惠屯馬綫通車帶動，6月有機會展開新一輪銷售，並會集中主打園景單位，價格有上調空間。項目已累售179伙，吸金約22億元。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，本月一手成交量錄逾1900宗，料全月可達2300至2500宗。

### SEA TO SKY 晒冷171伙

其餘新盤方面，長實(01113)將軍澳日出康城SEA TO SKY昨日晒冷最後一批171伙，市場消息共售63伙，套現9.2億元。項目累售1314伙，佔92%，套現146.5億元。

建源地產旗下啓德天寰再錄成交。高座第3座地下及1樓連花園複式單位，實用面積1540方呎，4房雙套及儲物房間隔，花園966方呎，連兩車位賣5082萬元，呎價約3.3萬元。項目累售817伙，連車位套現逾100億元。目前僅剩餘5伙單位待售，其中4伙特色單位。

## 鄧成波家族賣九龍城舖 蝕300萬

【大公報訊】舖王鄧成波家族近日於市場上放售一籃子物業，其中一個位於九龍城福佬村道的地舖，受屯馬綫效應帶動，項目於短時間內獲投資者以3500萬元承接。

中原(工商舖)商舖部市務經理馬振順表示，上述項目位處九龍城福佬村道27號地下連閣樓，地舖面積約1200方呎，另入則閣樓面積約600方呎，總樓面面積約1800方呎，以約3500萬元沽出，呎價約1.94萬元。物業以交吉形式易手，預計現時市值租金約8萬元，待疫情放緩及通關後，該舖租金可望上升至10萬元，按此計算，回報可提升至約3.4厘。

據悉，該舖早年透過公司轉讓形式買入，作價約3800萬元，即是次帳面蝕讓約300萬元或約8%。

馬氏稱，新買家為資深投資者，看好屯馬綫效應，待宋皇臺站及土瓜灣站於6月27日正式通車後，區內交通配套將更為完善，認為物業中長線投資潛力優厚，因此決定入市。

馬氏續稱，九龍城區一向予人舊區

概念，隨着屯馬綫正式通車，交通配套將進一步完善，預料可帶動外區人流，市場對該區前景相當憧憬，不少投資者已率先偷步入市區內物業。

連同上址，綜合市場消息，鄧成波家族過去兩周至少已沽出4項物業，包括元朗地皮、深水埗基隆街地舖及長洲全幢商住物業，套現共約1.44億元。有消息稱，該家族持有的荃灣楊屋道立坊地下A、B、C、D舖連1樓商業部分，面積共約9000方呎，意向價1.3億元，最近亦獲市場洽購至尾聲。



▲鄧成波家族剛賣出九龍城福佬村道27號地舖。

## 梁錦松女兒8580萬買御花園

【大公報訊】二手豪宅再錄名人入市。據土地註冊處資料，半山御花園2座高層A室，實用面積2072方呎，以8580萬元連2個車位易手，實用呎價41409元。

新買家為梁司(LEUNG SZE YU)，與前財政司司長梁錦松的長女梁司的姓名相同，不排除為同一人。

翻查資料，梁錦松與國家隊前跳

水運動員、被稱為「跳水皇后」的伏明霞早於2002年結婚，翌年誕下長女梁司。換言之，司渝今年剛滿18歲就榮升豪宅業主。

據資料，原業主於1992年以969.8萬元買入上址，賬面獲利7610.2萬元，物業29年大幅升值近8倍。

半山不乏名人業主，其中影帝任達華近月亦斥資3740萬元，購入御花園2座低層單位。



▲半山御花園。

## 劉麥嘉軒：積金易平台明年測試

【大公報訊】剛上任不久的積金局主席劉麥嘉軒(見圖)，昨日首次與傳媒聚會。她透露，未來三大工作目標是保障計劃成員權益、建構積金易平台及推動數碼轉型。她強調，不會低估積金易平台涉及的複雜性，指會盡全力去克服挑戰，確保項目按既定時間表推進。

### 降低成本 推動減費

劉麥嘉軒透露，她上任的第一日，就要求同事第一時間幫她約見工會，並已經與兩個主要工會見面，並聽到很多有用的意見。她表示，做重大決策時，一定會照顧打工仔利益，以他們退休福祉為依歸，因為打工仔就是積金局老闆。

至於積金易平台是積金局的重大項目，積金易平台項目將會分三階段進行：第一階段是現在至最快2022

年底建立及測試平台；第二階段是2023年初至2024年底強積金計劃分階段遷移至平台運作；第三階段最快2025年年內完成遷移及積金易平台全面運作。

她表示，會盡力確保積金易平台項目按計劃推行，而平台全面啟用後，可望降低強積金成本，從而創造更大減費空間。

劉麥嘉軒續稱，會全力推動業界數碼轉型，提升他們數碼能力，同時協助業界新血，可以趁科技浪潮進軍強積金市場，提高業界競爭力。她說，不會等到積金易平台推出才行動，局方現時多個作業系統都要更新，以銜接積金易平台，局方亦已預留儲備做這方面的工作。事實上，疫情關係，積金局亦加快機構數碼轉型，例如推出更多數碼化作業系統，運用合規科技，令各項工序更具效率。

她表示，截至2020年年底，強積金總資產值達到1.1萬億元，已超越目前政府的財政儲備，是一筆保障退休生活應對人口老化問題的重要資產。每個計劃成員平均擁有25.1萬元強積金，較2019年上升15%。而累積50萬元以上的強積金賬戶數目，由2019年的34萬個，上升至接近50萬個；而累積超過100萬元以上的賬戶數目，則由6.29萬個，上升至去年接近10萬個，當中有2萬個更累積超過200萬元以上。

強積金可扣稅自願性供款(TVC)自2019年4月推出以來，反應理想，截至2021年3月，已開設的TVC賬戶總數約5.31萬個，總供款額達39億元。而由2020年4月1日至2021年3月31日的課稅年度，可扣稅自願性供款共計22.14億元，較上一個年度增加5.08億元，增幅達30%。

## 未來工作是「加減乘除」

劉麥嘉軒會計師出身，從事會計工作33年，現時為畢馬威

中國合夥人和香港區管理合夥人。她笑言，30多年來從未轉工，故只有一個強積金戶口。她又說，將於今年9月自畢馬威退休，以專注履行積金局主席一職。

劉麥嘉軒表示，自己是一個專業會計師，與計數特別有緣，所以用「加減乘除」形容積金局未來的工作。「加是增加強積金投資回報；減是進一步減低強積金收費；乘是積金易平台啟用後，管理強積金將會非常方便易用，用家滿意度將會乘大數倍；除是消除公眾對強積金的誤解。」

「加減乘除」之外，還有「等號」。她說，當積金局做了「加減乘除」這條方程式之後，就會得出結果，證明強積金是可以滿足香港工作人口基本退休需要。