

屯馬綫屋苑半年成交統計

屋苑	2019年 上半年	2020年 上半年	2021年 上半年	按年比較	21年與19年 上半年比較
紅磡黃埔花園	130宗	160宗	184宗	+15.0%	+41.5%
紅磡海逸豪園	75宗	72宗	82宗	+13.9%	+9.3%
紅磡海濱南岸	56宗	56宗	78宗	+39.3%	+39.3%
紅磡半島豪庭	36宗	53宗	57宗	+7.5%	+58.3%
土瓜灣翔龍灣	29宗	50宗	73宗	+46.0%	+152.0%
土瓜灣傲雲峰	30宗	42宗	59宗	+40.5%	+96.7%
土瓜灣欣榮花園	5宗	10宗	14宗	+40.0%	+180.0%
土瓜灣帝庭豪園	6宗	5宗	11宗	+120.0%	+83.3%

大公報製表

屯馬綫

紅磡連兩線效應點燃沿途樓市

15%

價
量
俱
升

全城引頸以待的港鐵屯馬綫全線投入服務！鐵路網絡向來為周邊樓價帶來增值效益，隨着屯馬綫通車，紅磡站變身兩線匯聚最強樞紐，區內4大屋苑上半年買賣按年大增26%；而樓價相對落後的土瓜灣，挾新站啓用優勢，當區4大屋苑上半年交投量更飆近五成，可見鐵路盤效顯著。業界相信，新鐵路基建一向被視為推升區內樓價的引擎，屯馬綫全線啓用，沿線屋苑升值潛力將看高一線。

大公報記者 林惠芳

烏溪沙站



紅磡站可駁通西鐵綫，形成往來屯門站至烏溪沙站的屯馬綫。除了屯馬綫和東鐵轉線站外，紅磡站更可直達金鐘，加上巴士線路往返港九新界，強勁交通網絡為當區樓市帶來效益，區內4大指標屋苑上半年價量俱升。

資金偷步入市 上半年成交增26%

美聯物業黃埔德民街分行高級分區營業經理易秉中表示，紅磡站鄰近較大型屋苑選擇，隨着區內交通網絡日趨發達，吸引不少外區客。綜觀區內4大熱門屋苑，包括黃埔花園、海逸豪園、海濱南岸及半島豪庭，上半年（截至6月21日）成交量達401宗，比去年上半年增加25.7%；若與2019年上半年、即屯馬綫1期（大圍至啟德站於去年2月啟用）仍未通車時比較，今年成交量較之大增35%。

受惠於鐵路基建，紅磡4大屋苑樓價全線上揚，其中以海逸豪園升幅最勁，屋苑最新平均實呎19825元，按年升20.3%；其次是鄰近紅磡站的海濱南岸，本月平均實呎升穿2萬元，暫錄20120元，比去年6月漲約12%。至於黃埔花園本月平均實呎17622元，按年升10.4%；半島豪庭最新實呎報19442元，按年升2.9%。

易秉中補充說，屯馬綫效應推升區內樓價，例如海濱南岸5座高層F室2房戶，實用432方呎，望海景，原業主本月初放售，僅半個月即獲用家以918萬元承接，比同類單位今年4月造價高48萬元或5.5%。基於大批盤源早前被消化，現時市場流通的放盤以優質戶為主，叫價比之前調升約4%至5%，買家需時消化及適應，所以紅磡區屋苑本月交投略為放緩。展望下半年，屯馬綫2期（紅磡至啟德站路段，當中包括宋皇臺及土瓜灣2個新站）通車後，紅磡成為兩線匯聚的樞紐，他相信樓價有更大上升潛力，加上本港疫情受控，通關在望，下半年紅磡區樓價看升約10%至15%。

新站啓用 土瓜灣四大屋苑搶手

宋皇臺站和土瓜灣站正式啟用，在新站的「光環」下，不少買家早已偷步入市。據土地註冊處資料，今年首5個月土瓜灣二手住宅註冊量逾520宗，按年大增約70%。綜合中原地產網及前線代理資料，土瓜灣4大熱門屋苑，包括翔龍灣、傲雲峰、欣榮花園及帝庭豪園，今年（截至6月21日）暫錄157宗買賣，比去年上半年共107宗大增47%，比2019年上半年更飆升1.2倍，可見鐵路盤威力相當！

在鐵路效應下，鄰近宋皇臺站的傲雲峰錄破頂價，單位是2座高層C室，實用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。同區帝庭豪園亦錄高價，利嘉閣地產高級經理黃育華表示，帝庭豪園5座高層F室，實用469方呎，以910萬元沽出，實呎19403元，創該屋苑2房單位呎價新高。

業界相信，在近日樓市趨旺的情況下，加上鐵路效應「助燃」，區內樓價將進一步推升。

宋皇臺站

土瓜灣站

紅磡站

尖東站

屯門站

屯馬綫全港最長鐵路線 設27站長56公里



話你知

屯馬綫全線通車，現有啟德站將延伸至宋皇臺、土瓜灣2個新車站，再經何文田、紅磡連上現有港鐵西鐵綫。屯馬綫全長達56公里，有27個車站，是全港最長的鐵路線，全程需時73分鐘，成人八達通及二維碼車費價格為23.5元。

銀湖·天峰頂層 連天台複式戶

面積
方呎 **1869**
叫價
呎價 **3400萬元**
呎價 **18192元**



已售 靚盤

荃灣西半新盤升值 四年飆三成



沿線受惠

屯馬綫1期於去年2月14日投入服務，由大圍站至鑽石山站的車程由以往17分鐘縮短至9分鐘，沿線屋苑交投量隨之大升。美聯物業以通車前15個月及通車後15個月的買賣註冊量作比較，其中鑽石山站星河明居於通車後的註冊量大升83.7%；車公廟站濠畔8號亦升65.1%；大圍站名城則升53.8%，沙田第一城也上升51.7%。上述屋苑註冊量的升幅，皆較全港同期二手註冊量升42.6%為高，反映基建帶動交投的實況。

至於近年有多個新屋苑落成的荃灣西半，新屋屋苑樓價表現跑贏大市。美聯物業指出，以海之戀為例，近期二手平均呎價較2017年5

月首日售出單位平均呎價高約17.1%，同區全、城匯二手平均呎價亦較2017年8月首日售出單位呎價高出約30%，鄰近的柏傲灣二手呎價則較2017年1月首日售出單位呎價高約32.6%，至於環宇海灣二手呎價較2014年5月首日售出單位呎價更高出62.9%。

烏溪沙特色戶破頂 呎價1.8萬

屯馬綫全線開通前夕，作為總站的烏溪沙站上蓋銀湖·天峰，率先錄得破頂價成交。據土地註冊處資料，屋苑7座頂層連天台複式戶，實用1869方呎，上月以3400萬元易手，實用呎價18192元，成交價創屋苑二手新高。據代理提供圖片，上址首層為客廳飯廳，第2層為4房雙套房，單位附設雙平台，可飽覽優美海景及山景。

黃埔3房海景 放盤不足5伙



紅磡站

紅磡黃埔花園距離紅磡站約10分鐘路程，黃埔站只需4分鐘路程，屋苑盡享兩大港鐵站優勢，交通便利之餘，社區配套齊全，自設購物商場及民生商舖，住戶消閒娛樂不假外求。美聯物業黃埔德民街分行高級分區營業經理易秉中表示，黃埔花園有逾1萬伙單位，戶型選擇多元化，今次介紹的12期8座高層G室，實用面積607方呎，原則3房間隔，業主自行改為2房，令主人房空間更寬敞，單位特點是睡房外望開揚球場及對面海景觀，現叫價1058萬元，呎價約17430元。現時同類質素單位放盤量不足5伙，對上成交追溯至3月份，為12期3座高層F室，面積一樣，成交價1068萬元。

黃埔花園12期8座高層G室

面積
方呎 **607** 叫價 **1058萬元**
呎價 **17430元**



優質 靚盤

傲雲峰反價至950萬 半年調高6.7%



宋皇臺站

中原地產中九龍傲雲峰分行經理范佩波表示，今次介紹的傲雲

峰3座中層H室，實用面積479方呎，屬2房間隔，業主半年前放盤，開價890萬元，見整體樓價不斷上升，土瓜灣二手屋苑輪流破頂，業主邊賣邊反價，最新叫價已950萬元，比半年前開價上調60萬元，加幅約6.7%，意向呎價19833元。

翔龍灣海景2房 索價930萬



土瓜灣站

土瓜灣欣榮花園及帝庭豪園以用家主導，二手罕有放盤，加上市場憧憬屯馬綫新站啟用，去年底已陸續偷步入市，中原地產中九龍傲雲峰分行經理范佩波表示，目前2大屋苑盤源更短缺，業主叫價高企，帝庭豪園極低層2房開價達880萬元，比半年前同類成交價貴80萬元或10%。目前土瓜灣二手盤源主要來自傲雲峰或翔龍灣，例如翔龍灣2座中高層C室，實用427方呎，開價930萬元，單位享東南海景優勢，為市場較罕有。



翔龍灣2座中高層C室

面積
方呎 **427** 叫價 **930萬元**
呎價 **21780元**

優質 靚盤