

屯馬綫

貫穿新界東至西萬伙新盤受惠 啟德位置優勢大 樓價望升

30%

打通經脈

屯馬綫全長約56公里、總共27個站，隨着土瓜灣及宋皇臺最後2個站投入服務，成就全條鐵路正式通車，進一步打通全港經脈之餘，亦為已熨熨的樓市火上加油，沿線內多個大型新盤蠢蠢欲動，原先只能連接鑽石山站的啟德站，變身全線開通，該區準備「升呢」九龍站2.0，業界睇好該區未來2年樓價有望升三成；另一個同食正效應是新界西的大地主新地(00016)，屯門、天水圍及元朗均有多个大型樓盤部署今年殺入市場，總數超過4000伙，勢成屯馬綫項目單位勢超一萬伙。

大公報記者 梁穎賢

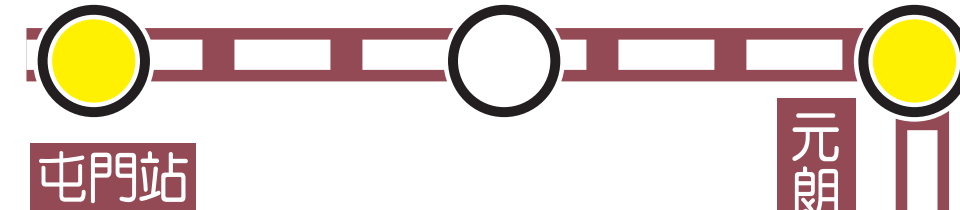
►御海灣系列銷情理想。加上鐵路概念之下，將成為新盤焦點。



御海灣擁三鐵路概念

屯門——新地(00016)發展的御海灣 I 及 II 位於海皇路23號，鄰近輕鐵屯門泳池站，乘搭輕鐵約5分鐘轉往西鐵屯門站前往各區，交通方便。項目除受惠屯馬綫通車外，同時亦食正屯赤隧道開通之便，前往機場只需10分鐘，不過現

在疫情未過，大多市民無法感受隧道帶來的暢快。此外，項目又鄰近未來港鐵屯門南延線的中途站，擁鐵路概念。項目兩期共提供669伙，推出至今已共售約450伙單位，I 期河景單位不多，售出的單位平均呎價約1.86萬元；II 期以河景單位為主，故呎價亦較高，售出的逾210伙平均呎價直撲2萬元。



屯門站

Wetland Seasons毗鄰濕地公園

天水圍——新地發展的全新一期濕地項目 Wetland Seasons Bay，位處濕地公園路1號，與Wetland Seasons Park 分布于香港濕地公園的出入口左右兩旁，毗鄰濕地公園兼緊貼深圳灣，並有天橋接駁至輕鐵濕地公園站。第1期建有6座9至10層高低密度住宅、10座6層高別墅，單位數共1224伙，提供開放式至四房戶型，標準戶佔85%，其中70%屬兩房或以下，最細由開放式起，其餘30%屬三房以上大戶。項目正待批售樓紙，一旦取得連隨展開銷售前奏，最快下月發售。預計關鍵日期為2022年6月30日。項目分3期發展，共提供約2000伙。

同為新地發展的天榮站上蓋項目，最是受惠屯馬綫通車。項目約1976伙，主打小型單位，因受站台沉降暫停施工，地基工程已在去年首季恢復，惟未必趕及年內登場。新地副董事總經理雷雲透露下半年推盤部署時，未有提及相關項目，項目亦未申請預售樓花同意書，相信今年應市機會微。天水圍區主要是靠輕鐵連接多個小社區，從來沒有一個正式的鐵路項目，而天榮站正正是天水圍區首個鐵路物業盤，市場料受惠屯馬綫通車效應，價錢可看高一線。

YOHO新成員下半年出擊

元朗——新地新界西版圖的重鎮元朗區，由Yoho系列湊合而成一個小社區，包括YOHO Town、YOHO MIDTOWN及Grand YOHO等，而最新一期的發展項目，為元朗站上蓋The YOHO Hub。整個項目提供約2000伙，而第1期1030伙正申請售樓紙，項目主打1至4房，新地已部署下半年出擊。



▲錦上路站最快年底賣樓花。

錦上路站項目 新供應2200伙

錦上路——來到錦上路站，終於擺脫新地的包圍。錦上路站項目由信置(00083)夥中海外(00688)及嘉華(00173)合作投資。項目分兩期發展共2200伙，第1期位於錦河路及東匯路交界，前身為停車場，位置毗鄰鐵路站，提供1520伙；至於第2期提供約680伙，初步預計於2022或2023年落成。惟項目仍未申請預售樓花同意書，能否趕及年內推出有待揭曉。

匯璽與維港匯瓜分南昌站

南昌站——又是新地的傑作，幾乎雄霸屯馬綫上蓋。南昌站上蓋匯璽系列，其實匯璽 I 早於2017年3月應市，當時首批折實平均呎價近1.9萬元，經過樓市多年升浪，來到匯璽 III 最後一批單位，平均呎價已升至2.8萬元，升幅近5成。項目的升幅相信除來自坐擁鐵路運輸網絡及觀景外，就是樓下的30

萬方呎商場，雲集超過150間商舖，衣食住行樣樣有，同時設有行人天橋連接周邊大型屋，為項目大幅增值。由會地夥信置(00083)牽頭發展的西南九龍維港匯共分三期，並不屬站項項目，但距望南昌站步程約5至10分鐘，亦享受到南昌站的交通便利。項目的 I 及 III 期已於今年較早時間開賣，兩期共賣近300伙，套逾42億元。項目海景最煞食 II 期尚未推出，料價錢必高於 I 及 III。



尖東站

►維港一號部署七月登場。

烏溪沙站

Silversands 擁無敵海景



烏溪沙站——信置發展旗下面臨無敵海景的Silversands，是馬鞍山區內最新開賣的全新盤，項目於本月中加推3

號價單涉21伙，折實平均呎價21914元，並於周六開賣，項目至今累沽約80伙。

其餘新盤尚有新的雲海、恒地的迎海系列、碧桂園的泓碧以及中信的峻源等。



Silversands

啟德站

維港1號對撼HENLEY



THE HENLEY 及維港1號

啟德站——於較早時間通車的啟德站，由原先只能連接鑽石山站，變成大通車，進一步實現九龍站2.0，區內新盤勢更搶手。最新開賣中的恒地(00012) THE HENLEY I，累售逾200伙，最後一批單位平均呎價達2.8萬元；THE HENLEY II 將緊接7月登場。

跑道區第一個樓盤即將面世。位於跑道的中海外(00688)維港1號，已準備就緒，提供1059個單位，涵蓋一房至四房，實用面積由約330至1790方呎。繼上周四公布首批212伙單位的售價後，昨日加推2號價單，共涉106伙，折實平均呎價24302元，較首批單位的22977元提價約5.77%，最快於本周末開售。

碧桂園細盤成焦點



賈炳達項目

土瓜灣、宋皇臺站——土瓜灣及宋皇臺是成就屯馬綫的靈魂，惟鄰近該兩站的新盤大部分已沽清，如臻尚及Downtown 38，而位於出入口附近的津匯只餘下不足10伙待售。全新而較具規模的有碧桂園位於賈炳達道138號項目，與宋皇臺站較接近，提供190伙單位。

何文田站

何文田站第2期末季登場



上蓋第2期及天鑄

何文田站——講到何文田站，自然會想起毗鄰港鐵站旁的標誌性地標天鑄，項目分2期發展，提供520個分層及7幢洋房，2期各於2015年6月及2016年3月開售，至今售近500伙，項目單位造價屢創新高。1期7座28及29樓A複式戶，實用2373方呎，連670方呎平台，於2月近1.59億元售出，呎價6.7萬元創項目分層新高。除樓價常破項外，車位成交價於2020年勇闖660萬元晉身當時全港車位王，紀錄維持一年被山頂Mount Nicholson的1188.8萬元打破。

何文田站上蓋1期物業發展，原由高銀投得並原定去年出售，惟高銀屢傳受財困影響，項目的持有權轉落入鷹君手中，項目提供約918伙，預計落成日期為明年。何文田站上蓋第2期，由華懋於2018年投得，項目較1期稍為靠近漆咸道北，提供約843伙，預期落成日期為2024年。華懋早前透露，項目有機會第4季登場。

至於高銀持有的傲攻，於2019年底開賣時大行銀彈政策，不但邀請影帝周潤發拍廣告代言，更請來英皇多個歌手助陣，惟可惜發展嗌價過高滯銷，全盤401伙，2019年開始招標至今僅沽26伙。