

# 樓市小陽春 荃灣二手交投急增60%

## 愉景新城樓價反彈18% 睇樓客2小時速購萬景峯

通關效應持續擴大，二手私樓造價谷底反彈，荃灣愉景新城有3房單位以865萬元賣出，樓價較去年12月低位急升18%；青衣指標屋苑盈翠半島2房更重上838萬元，為同類近4個月新高價。二手價量俱升，用家憂遲買更貴，荃灣萬景峯有租客睇樓僅2小時即拍板落訂入市。

大公報記者 林惠芳

美聯聯席區域經理鍾家豪表示，荃灣區本月已錄近40宗二手買賣，較上月同期25宗急增約60%，大部分買家睇樓1星期內已決定入市，隨着低價盤被消化，個別屋苑造價明顯回升，例如愉景新城7座高層E室3房戶，實用面積610方呎，望開揚山景，剛以865萬元易手，實呎14180元。

### 屯門本月成交50宗 升三成

翻查資料，屋苑大單邊的第8座高層D室，實用面積600方呎，同屬3房間隔，去年12月底僅以735萬元賣出，相隔不足2個月，今次成交的3房造價回升130萬元，升幅達17.7%。

美聯高級營業經理戴偉強表示，準買家見樓價回穩，紛紛加快入市，萬景峯1座中層G室3房單位，實用面積674方呎，獲區內租客睇樓2小時即落訂，以1330萬元承接，實呎19733元。據悉，買家見通關後區內交投明顯增加，平價盤逐漸被消化，故加快入市決定。

青衣二手亦持續暢旺，利嘉閣高級分區事務董事彭錦添表示，青衣區本月暫錄20宗二手買賣，當中以藍澄灣及翠怡花園最旺，各錄3宗買賣，至於盈翠半島則暫錄2宗成交。

美聯聯席區域經理樊志聰稱，盈翠半島剛錄2房好價成交，單位是7座低層H室，實用面積521方呎，屬單邊

2房，享上海景，新近以838萬元易手，創屋苑2房單位去年10月下旬以來新高價。樊又稱，盈翠半島7座單邊2房單位造價於2021年曾撲1000萬元，而去年第四季樓市劈價潮，同類叫價跌至不足800萬元，可見市況高低，同類單位差價達兩成。

不乏上車盤選擇的屯門區交投大旺。中原分行經理陳家富表示，本月樓市比農曆新年前更旺，屯門暫錄50宗二手成交，較上月同期升逾三成，其中翠林花園D座高層3室3房戶，實用面積747方呎，享河景，減至718萬元易手，實呎9612元。買家多年前已沽樓獲利，後來租樓居住，有感樓價已明顯回落，所以再次上車。原業主於2018年以738萬元入市，賬面蝕20萬元。

### 會景閣持4年連雜費蝕275萬

二手豪宅再錄掛手，消息指，灣仔會景閣中層18室，實用面積623方呎，近日以1560萬元易手，實呎25040元，原業主於2019年以1738萬元買入物業，持貨約4年，賬面貶值178萬元或10.2%，連雜費料虧損約275萬元。

另外，筲箕灣香島3座中層F室2房戶，實用面積695方呎，成交價1160萬元，原業主2017年以1214.5萬元入市，賬面蝕54.5萬元。



荃灣區本月成交量按月急增約六成，其中兩大屋苑萬景峯（圖）及愉景新城造價均告反彈。

### 近日部分二手成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
荃灣萬景峯 1座中層G室	674	1330	19733	區內租客睇樓2小時即落訂入市
荃灣愉景新城 7座高層E室	610	865	14180	比屋苑同類3房戶去年12月造價反彈130萬元
青衣盈翠半島 7座低層H室	521	838	16084	屋苑2房單位去年10月下旬以來新高價
屯門翠林花園 D座高層3室	747	718	9612	獲一名已沽樓業主購入，重新「上車」

大公報記者整理

## 柏傲莊兩房租2.35萬 較去年底升6.8%

【大公報訊】大圍站柏傲莊第二期近日陸續收樓，屋苑租賃持續活躍，昨單日錄3宗租賃成交，其中2房單位月租約2.35萬元，比去年12月預租階段反彈約7%。

中原高級區域董事歐偉基稱，柏傲莊至今暫錄約180宗租賃成交，項目二期約180伙放盤，部分租盤業主願擴大議價空間，租賃交投更活躍。

該屋苑昨日連錄3宗租賃成交，包括3B座高層A室，實用面積550方呎，屬2房間隔，業主以2.6萬元放租，讓價至2.35萬元以全包方式租出，實用呎租42.7元。

歐偉基指出，上述單位租客為家庭客，見屋苑交通方便，亦有全新會所，即承租單位。據了解，業主於2020年以約1075萬元購入單位，是次租出可享約2.6厘租金回報。屋苑同呎戶去年12月租金約2.2萬元，即最新租金漲了約6.8%。

## 內地客1750萬購長沙灣商廈單位

【大公報訊】隨着內地與香港全面通關，有「北水」再湧本港寫字樓市場。新世界(00017)長沙灣南商金融創新中心高層單位，近日獲內地資金以逾1750萬元購入，單位面積約1118方呎，呎價逾1.56萬元。

據成交資料顯示，長沙灣荔枝角道888號南商金融創新中心



南商金融創新中心外形。

於通關前後共錄8宗買賣，合共套現近1.5億元，反映市場對九龍西核心商業區前景充滿信心。

通關後經濟逐漸復常，不少企業重新出發，投資者亦伺機推出物業招租。亞洲地產主席蔡志忠早前斥資約4000萬元翻新新的新蒲崗三祝街10號工廈「迷你坊MINI CUBE」，推出市場放租。利嘉閣(工商舖)聯席董事鍾淑瑜表示，項目推出數層樓面招租，以全層約11800方呎計，月租約16萬元，呎租13.6元起，至於項目地庫單位，面積約6000方呎，租金約28萬元，呎租46.7元起。

消息指出，尖沙咀寶勒巷1號地下E及F1號舖，面積約500方呎，以4500萬元易手，呎價9萬元。據了解，舖位現由餐廳以6萬元租用，原業主於2018年5月以5318萬元購入，持貨逾5年，賬面蝕818萬元或15%。

# Silversands 面向海星灣 私隱度高

### 靚盤逐區巡

港人生活緊張工作壓力巨大，人人都想買間隱世又貼近大自然的Dream Home，作為「啱啱氣」減壓的Comfort Zone。已入伙約一年的信置(00083)馬鞍山Silversands，可能非常適合上述需求的您，樓盤對正海星灣，堪稱最前的海，兼前臨大遍綠化區，藍天白雲綠林清海，猶如置身外國隱世芳島的湖泊中，想想已令人很放鬆。

大公報記者 連風

項目總共160伙，開賣至今累售122伙，套現逾15億元，可售單位僅餘38伙，意味只餘38個機會，想買的買家要趁手把握機會了。

### 已屆現樓 貨尾不足40伙

Silversands的單位戶型涵蓋1房至4房，實用面積介乎266至1654方呎。屋苑前臨海星灣，可遠眺赤門海峽、船灣淡水湖，另一邊更面向吐露港，與屋前的一遍綠化區，再配上藍天白雲，完全映照出低密度豪宅的氣派，環境相當煞食。

信置早前向傳媒開放2座3樓A單位(附裝修)及法式會所。

上述單位實用面積1111方呎，3房1套加工作間連廁所間隔。客飯廳橫廳設計，長約23.6呎(7.2米)、闊約13.1呎(4米)，客飯廳實用面積約310方呎，客飯廳連接約52方呎的特大露台，遠眺廣闊及一望無際的



飯廳盡覽海星灣美景。

赤門海峽及吐露港，景觀怡人。單位層與層之間的高度最高達3.4米，區內極罕。

單位選用德國名牌GAGGENAU煙囪式抽油煙機、煤氣煮食爐及雙頭電磁爐，以及選用一系列SIEMENS嵌入式裝置，包括微波燒烤爐、蒸焗爐、雪櫃、二合一洗衣及乾衣機等，設備一應俱全。

項目會所由得獎設計團隊via.以法國蔚藍海岸Cote d'Azur為靈感匠心打造，讓住戶於法式會所中體驗悠逸假期。法式大屋會所，搭配無邊際泳池(22米長)，一面盡覽海星灣美景，一面享受酒店式度假般生活。會所大堂迎向面前的海星灣，陽光、樹影與戶外寫意透過落地玻璃灑入室內。宴會廳、健身室、兒童玩樂區，每一隅均以天然石材與木材搭配，質樸自然中，瀟灑度假氛圍。其他設施包括多功能宴會廳、健身室、兒童玩

樂區等。除會所設施一應俱全，屋苑本身周邊配套尚算完善。項目鄰近馬鐵線烏溪沙站，由最近屋苑的出口，經過商場迎海薈接連有蓋行人天橋，步程約10分鐘左右。耀沙路本身設有巴士站，早上繁忙時段有車前往沙田及尖沙咀等。

### 沿海單車徑 馬鞍山至屯門

Silversands生活配套亦不錯，迎海薈商場有足夠商店照顧日常起居，若然想去他區走走，最近可乘坐一個站到馬鞍山，總有一個大型商場「係左近」；區內亦不乏消閒娛樂設施，如白石燒烤場，若然是水上活動發燒友，可步行至烏溪沙碼頭(10分鐘左右)挑選你最愛的活動。沿海而建超級單車徑，全段全長60公里，由馬鞍山連接至屯門，是消磨時間的好節目。



滑梯的設計極具空間藝術感。

### Silversands小檔案

地址	耀沙路8號
座數	4座
樓高	9層
單位總數	160伙
戶型	1至4房
實用面積	266-1654方呎
入伙日期	已入伙
現樓開放日期	已開放

▼宴會廳一隅。



### 屋苑配套

會所	總面積2.4萬方呎，設施包括室外泳池、宴會廳、燒烤區、兒童樂園等
交通	鄰近烏溪沙站，步程約10分鐘；耀沙路設有巴士站，有車前往沙田及尖沙咀區域
民生配套	鄰近馬鞍山多個民生商場，距離迎海商場約10分鐘步程
社區設施	單車版屯門線2021年已開通，由馬鞍山貫通至屯門；馬鞍山海濱長廊適合愛跑人士，邊跑邊欣賞美景



▲會所入口另一邊設有休閒雅座。



▲長長的室外泳池。



▲健身室配備各式各樣器材。



▲主人房空間十足，床尾對開尚有位置擺放書枱。



▲主人房浴室。



▲廚房兩面工作平台。