

# 撤辣釋放購買力 細碼盤樓價反彈

## 嘉湖2房2個月內漲24% 分析：平價盤被快速消化



▲天水圍嘉湖山莊2房單位造價不足2個月貴75萬或24%。

最新二手造價回升個案			
成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	備註
天水圍嘉湖山莊 景湖居5座中層E室	446	390萬	同座低層E室於2月初以315萬元售，相隔1個多月， <b>中層比低層貴75萬元</b>
青衣美景花園 8座低層E室	432	411.8萬	毗鄰6座低層單位於3月初以372萬沽，相隔不足3周， <b>同類造價升39.8萬元</b>
青衣瀟景灣 10座低層F室	498	690.8萬	毗鄰9座低層F室於2月中旬以648萬沽出，比同類單位約 <b>1個月貴42.8萬元</b>
青衣盈翠半島 3座高層A室	769	1360萬	低一層A室（實用752方呎）上月初以1168萬元賣出，不足1個月， <b>高一層呎價急彈13.9%</b>



▲青衣美景花園2房單位樓價於短短18日大升逾一成。

樓市撤辣後，購買力傾巢而出，各區二手交投激增，上車盤重鎮屯門、青衣及荃灣區，上月成交量齊齊升至3年高位，細碼屋苑樓價轉勢反彈，其中青衣美景花園2房單位突破410萬元，身價短短18日大升逾一成；上車天堂天水圍嘉湖山莊2房亦由315萬漲至390萬元，不足2個月賣貴75萬，升幅約24%。業界指出，不少買家趁目前樓價仍處逾7年低位加快入市，導致近期平盤被快速消化。

大公報記者 林惠芳

利嘉閣地產區域董事彭錦添表示，青衣區於3月份共錄97宗二手買賣，比2月的31宗增加2.1倍，是2021年3月錄124宗以來3年最旺。隨着舊盤消化，個別單立造價明顯反彈，例如美景花園6座低層B室，實用面積432方呎，2房間隔，3月9日率先以372萬元易手，其毗鄰第8座低層E室，面積及座向一樣，同月27日以411.8萬元沽出，相隔僅18天，已漲價39.8萬或10.7%。

彭錦添稱，二手住宅價量齊升，業主議價空間收窄至5%至8%，整體成交價比今年初反彈約5%。

撤辣後樓價回升的例子隨處可見，其中嘉湖山莊景湖居5座低層E室2房戶，實用面積446方呎，今年2月初僅以315萬元低價沽出，實用呎價7063元；樓市撤辣後，其上中層E室於3月24日以390萬元賣出，實用呎價8744元，兩個單位相差7層，但樓價賣貴75萬元，升幅達23.8%。據中原地產資料，嘉湖山莊3月成交量達74宗，較2月增加2.7倍，平均實用呎價重上逾8000元，達8634元，按月反彈12%。

### 屯門3月錄260宗買賣 創3年新高

在不少上車盤供應的屯門區，中原地產分行經理陳家富表示，該區3月錄得約260宗二手買賣，較2月反彈近2倍，並創3年新高。踏入4月，市況持續暢

旺，最新成交包括翠林花園D座低層3室，實用面積747方呎，3房套間隔，獲換樓客以552萬元買入，原業主持貨17年，賬面獲利401.2萬元，升值2.7倍。

荃灣區二手交投也升至3年高位。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣區於3月合共錄得約260宗二手買賣，比2月82宗增約2.2倍，成交量是近3年最多。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，各路買家積極入市，元朗區3月錄約187宗二手買賣，按月升逾2.9倍，創2021年7月後新高，當中尚悅最多成交，佔19宗，平均實用呎價10649元。

### 樓價仍較歷史高位低24%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然撤辣後樓價錄得回升，但相比2021年8月歷史高位，目前樓價仍低約24%，中國人傳統觀念寧買當頭起，不少市民趁樓價仍處逾7年低位，積極加快入市，導致近期平盤被快速消化。

二手價量回升，個別蝕讓舊盤成為吸納目標，消息指，中半山騰皇居中層A室，實用面積1520方呎，採3房套間隔，剛以5000萬元沽出，實用呎價32895元，較原業主2019年入價6900萬元大跌1900萬，單位約4年半貶值27.5%。

## 全港上月二手成交料5000宗 將軍澳最旺

【大公報訊】二手交投大反彈，地產代理生意水漲船高。中原住宅部指，該行3月份促成逾1400宗二手買賣，按月升近2倍，創逾2年半新高，是去年3月以來首次重上1000宗水平。

該行表示，以公司在二手市場的佔有率超過三成計算，粗略估計3月份全港錄得近5000宗二手成交，料屬2021年7月錄得5088宗二手登記後最高。

近年不乏新舊屋苑落成的將軍澳區，吸引大批買家尋寶。據中原住宅部3月(截至28日)

錄得的二手買賣個案作分析，成交量最活躍的地區是將軍澳，雖然期內有日出康城大型新盤SEASONS PLACE低價開售，但該區仍錄得123宗二手成交，按月升1.3倍。其次是元朗(86宗)、荃灣(78宗)及屯門(67宗)。

若以成交量升幅統計，升幅最大的地區為長沙灣西，上月錄23宗成交，對比2月僅2宗急升10.5倍。其次是堅尼地城/西營盤，按月升幅近7倍。另外，2月有多個地區出現「零成交」，但撤辣後陸續破蛋，其中包括觀塘3月錄12宗交易。

## 沽樓止賺 豐樂閣3房持貨28年賺千萬

【大公報訊】樓市氣氛回暖，個別長情業主趁旺沽樓止賺。中原地產高級資深區域營業經理簡英誌表示，西半山豐樂閣中層C室，實用面積1367方呎，放盤多時，累計減價770萬，新近以1780萬元連車位沽出，實用呎價13021元。據了解，新買家為同區用家，原業主於1996年以651萬元購入單位，另斥約74萬元買入車位，持貨近28年，現轉手賬面獲利1055萬元或賺幅約1.5倍。

新一批白居二陸續入市，帶動資助房交投回升，早年入市的業主沽樓獲利。世紀21物業

分行經理魏仕良表示，將軍澳景明苑C座中層7室，實用面積554方呎，獲白居二以283萬元購入，原業主於1988年4月以29.35萬元入市，持貨36年，賬面大賺253.65萬元，賺幅超過8.6倍。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，旺角富榮花園9座低層K室，實用面積431方呎，以380萬元透過居二市場易手，實用呎價8817元。據了解，原業主於1998年11月以142萬元未補價購入，持貨26年，賬面獲利238萬元，單位期內升值近1.7倍。

## 天璽·海頂層複式戶2.3億沽 貴絕啟德

【大公報訊】啟德分層呎價王的新地(00016)天璽·海，昨日透過招標連售2伙，套現近3億元；當中一伙為頂層複式單位，位處第5座27至28樓的SKYPLEX，實用面積3156方呎，連861方呎平台及1070方呎天台，成交金額約2.3億元，呎價7.3萬元，成交價及呎價均破盡啟德新發展區紀錄。

新地另一個新盤天水圍Wetland Seasons Bay第3期，加推價單7號涉及52伙，實用面積268至502方呎，扣除最高13.5%折扣後，折實價389.76萬至735.16萬元，折實呎價13833至15801元，折實平均呎價約14777元。另有提早成交最多17%回贈。

同系的大埔白石角雲匯第2期擴大折扣額及回贈。該盤修訂舊價單，調整9伙單位定價，最高折扣率同時擴大至29%，個別單位變相減價約12%，兼享新增的最多14%現金回贈。

以價單2號的10座15樓A3室為例，實用面積564方呎，3房間隔，定價微加0.2%至1348.58萬元，扣除最新的折扣後，折實價由原先1089.94萬元降至957.49萬元，折實呎價約16977元，變相減價132.45萬元或12%。

### 撤辣至今 維港滙共售出105伙

臨海優新盤備受追捧，以信和置業(00083)夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港滙為例，信置執行董事田兆源表示，全面撤辣刺激市場交投，維港滙在撤辣至今累沽105伙，套現逾20.5億元，約七至八成買家屬內地客。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀亦指，撤辣令市場信心提升不少，預料買家仍會積極出動尋寶，趁樓價反彈前入市。

田兆源續指，該盤早前上載價單6號涉及40伙，包括27伙特選兩房戶，實用面積525方



▲天璽·海剛售出頂層複式單位，成交價及呎價均破盡啟德新發展區紀錄。

呎，均屬2座E室，特別提供3.75%的代繳從價印花稅優惠，入場戶為2座2樓E室，折實約1220萬元，折實呎價約23240元。維港滙系列至今累售1178伙，吸金逾200億元。

## 信置商場推活動 鼓勵在港消費

【大公報訊】信置旗下三大商場於今日起舉辦連串活動，以鼓勵港人到來吃喝玩樂一番。

其中，信置會與屯門市廣場的租戶舉辦大型玩具展BANDAI Hobby x GASHAPON BANDAI，及Kidult動漫祭。商場內設有MGSD自由高達與SD Ex-Standard RX-78-2高達的巨大模型立像及Pokémon寶可夢主題打卡位，同時售賣《機動戰士高達SEED FREEDOM》系列產品及7款會場限定產品；場內亦設超過210個扭蛋機，讓市民盡情扭出至HIT玩具系列。Kidult動漫祭則集結多個不同人氣動漫IP及動漫品牌，包括人氣大熱《排球少年!!》漫畫、最強《龍珠》BOARDGAME等。

### 奧海城內設3000呎樂園

至於大角咀奧海城，則設有3000呎室內繽紛吹氣尋蛋樂園，讓家長帶同小朋友盡情放電。荃灣的荃新天地則在1期花園廣場內舉辦「Citywalk x LOCOLOCO復活節動物森林市集」，售賣多款以動物為主題的精品及手工創作。多個本地Busking表演單位將在周末及假期輪流演出一系列流行樂曲。



▲屯門市廣場的大型玩具展，提供7款會場限定產品。

## 黃竹坑新盤累收1.8萬票 超額41倍



▲Blue Coast累收1.8萬票，榮登今年收票王。

【大公報訊】長實(01113)今年頭炮的黃竹坑港島南岸Blue Coast勢如破竹，市場消息指，項目6日共收1.8萬票，相對周六(6日)發售的422伙超額逾41.6倍。

### 長實：或再加價一成

長實營業部首席經理郭子威表示，前日推出的第3號價單輕微提價0.81%至1.73%，調整反映對後市樂觀，但不排除未來加幅有機會擴大至5%至10%不等，視乎樓層及方向景觀，惟加價後「仍然要輸」。項目的登記人士以用家為主，投資客估計佔二至三成。撤辣後及預期減息將至，換樓客入市積極。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，Blue Coast首張價單平絕港島南岸，已成今年收票王，首輪銷售有望「一〇清枱」。他又指，踏入4月，陸續有豪宅新盤登場，料一手成交量仍可達約4000宗。

配合項目銷售，該行及中原按揭為該盤買家推出按揭優惠，中原按揭董事總經理王美鳳稱，公司為項目買家「全城置抵按揭優惠」，按揭成數高達九成，年期長達30年，全期按息低至銀行同業拆息(Hibor)加1.3厘，封頂息率低至最優惠利率(P)減2厘，即實際按息低至4.125厘，計劃更設有高達貸款額2%的現金回贈，並提供高存息戶口。