

新盤低價搶客 十大屋苑交投削半

4月僅麗港城錄增長 第一城插八成最傷

多個新盤群起低開，加上二手劈價盤被消耗，令準買家入市積極性大減，十大屋苑交投明顯回落。大公報綜合市場資訊，十大屋苑本月暫僅172宗買賣，較3月全月368宗大削逾五成，多達8個屋苑成交量減少，上車盤天水圍嘉湖山莊及沙田第一城價量齊跌，交投量按月縮減近八成外，平均呎價亦分別下跌1.7%及2.4%。

大公報記者 林惠芳



沙田第一城本月交投量急挫近八成，跌幅為十大屋苑中最大。

十大屋苑4月成交量價情況				
屋苑	成交量(宗)	按月變化	平均實用呎價(元)	按月變化
鯽魚涌太古城	27	-25.0%	15399	+1.9%
鯽魚涌康怡花園	11	無升跌	13340	-0.4%
鴨脷洲海怡半島	14	-56.0%	14204	+4.3%
荔枝角美孚新邨	30	-47.4%	10055	-0.5%
藍田麗港城	23	+4.5%	11418	-0.6%
紅磡黃埔花園	19	-42.4%	13232	+2.6%
將軍澳新都城	7	-61.1%	14334	+1.8%
沙田第一城	11	-79.6%	13057	-2.4%
天水圍嘉湖山莊	18	-76.3%	8470	-1.7%
東涌映灣園	12	-58.6%	10244	-0.7%
總數	172	-53.3%	--	--

綜觀十大屋苑4月成交量，只有藍田麗港城報升，按月增加1宗至23宗，鯽魚涌康怡花園則按月持平，本月暫11宗，其餘多達8個屋苑交投量報跌，按月減少25%至79.6%不等，以沙田第一城跌幅最大，本月成交量只有11宗，比3月全月54宗急挫79.6%。樓價方面，有6個屋苑平均呎價下跌，跌幅介乎0.4%至2.4%。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，近期市場焦點落於新盤，二手交投減慢，沙田第一城本月平均實用呎價約13057元，較3月回落2.4%。該屋苑最新成交為14座中層A室，實用面積819方呎，套3房間隔，議價至920萬元易手，實用呎價11233元。

嘉湖成交月跌76% 呎價降1.7%

新界西熱門上車屋苑亦價量齊跌。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，二手筍盤消化，加上新盤爭相減價，嘉湖山莊本月至今僅錄約18宗買賣成交，較3月全月約76宗大跌76.3%，平均實呎8470元，按月回落1.7%。他稱，現時買家吸納低價盤為主，例如嘉湖山莊翠湖居2座低層D室，實用面積546方呎，3房間隔，叫價480萬元，議價至455萬元成交，減幅5.2%，實用呎價8333元；原業主於2022年以545萬元買入，賬面蝕90萬元，單位2年貶值16.5%。

將軍澳新都城本月成交量跌至個位數，按月急挫61%，暫時只有7宗，平均實用呎價14334元，按月升1.8%。中產屋苑鯽魚涌太古城本月成交量亦見回軟，暫錄27宗，按月減少25%，平均實呎15399元，按月升1.9%。

柏傲莊2房995萬沽 4年輪32萬

二手承接轉弱，愈來愈多業主讓步減價。中原地產分區營業經理鄭子揚表示，大圍區本月暫錄42宗二手成交，較上月同期大跌逾四成，其中柏傲莊2期7B座中層E室2房戶，實用面積500方呎，以995萬元易手，實用呎價19900元；原業主2020年以1026.9萬元購入，持貨約4年，賬面蝕31.9萬元或3.1%。

中原地產分行經理蔡天賜表示，粉嶺上水區4月暫錄約90宗成交，按月跌約四成，上水維也納花園本月首宗成交即損手，單位是2座低層C室套3房戶，實用面積732方呎，以523萬元易手，實用呎價7145元。據了解，原業主2017年以590萬元購入單位，持貨7年，賬面蝕67萬元或11.4%。

二手居屋亦蝕讓離場，消息指，沙田康林苑C座中層3室2房戶，實用面積401方呎，以338萬元連地價沽出，實呎8429元，原業主持貨9年，賬面蝕52萬或13.3%。

朗賢峯原價加推150伙 周末次輪開賣

【大公報訊】新盤爭相搶五一黃金週檔期。鷹君(00041)夥港鐵(00066)的何文田站上蓋朗賢峯走勢銳不可當，主力招標出售的IIA期，剛成功標售25伙，呎價最高逾2.7萬元，創屋苑新高。由於反應理想，IIB期即加推150伙，折實平均呎價2.2萬元，料周末進行次輪銷售。此外，資本策略(00497)旗下鄰近佐敦站的高臨加推52伙，日內公布銷售安排，兩盤有機同日短兵相接。

朗賢峯IIA期早前推出招標的單位，昨日開標。鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，IIA期透過招標售出25伙，連IIB期開售以來累計285伙，套現逾35億。當中第3座1樓C室平台戶，實用面積846方呎，3房1套連工作間及洗手間，以及794方呎平台，成交價2358.8萬元，呎價27882元，創項目新高。最高成交價單位為第1座20樓D室的高層4房大宅，實用面積1333方呎，4房2套連工作間及洗手間，成交價高達3644.9萬元，呎價27344元。

由於市場反應熱烈及向隅者眾，該股加推IIB期150伙，折實

701.1萬至1943.4萬元，折實呎價18597至28350元，折實平均呎價22122元；計及推出座向、樓層及景觀略有不同，是次屬原價加推。售價及呎價最低單位為第5B座2樓E單位，實用面積377方呎，1房連開放式廚房間隔，折實701.1萬元，折實呎價18597元。

高臨周五推110伙

資本策略旗下高臨搶先成五一黃金週首個開賣新盤。該公司執行董事何樂輝表示，截至昨午暫收約1100入票，內地客初步約佔三成。該盤決定原價加推52伙，折實490.2萬至1783.8萬元，折實呎價17633至25231元。最低呎價屬A1座12樓E室單位，實用面積278方呎，1房戶型，折實490.2萬元，呎價17633元。項目同步上載銷售安排，周五(3日)推出110伙發售，包括已推出的兩張價單共104伙，以及6伙招標。

高臨已推出的兩張價單共涉104伙，佔全數259單位約四成。該公司副常務董事(住宅銷售)畢子鴻早前表示，開賣當日將設立大手時段，購

買伙數或不設上限。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，5月內該行購入高臨首3名買家，可獲贈1萬元尖沙咀區購物禮券，優惠先到先得，送完即止。

此外，新地(00016)旗下元朗站頂The YOHO Hub II，鐵定今日公布首張價單，搶佔黃金週檔期開放現樓，料首批將較兩年多前The YOHO Hub第B期折實平均近2萬元有極大折讓。

黃金海灣1323伙 七成享海景

旭日國際旗下屯門青山公路青山灣段新盤，命名為黃金海灣，第1期定名意嵐，取得售樓紙後隨時候命。該集團地產開發部董事總經理李炳餘表示，黃金海灣分兩期發展，並同步申請售樓花同意書，現正待批中，相信已到最後階段。

黃金海灣建有4座住宅，每期各佔2座，合共提供1323伙，料約七成單位可享海景。預計關鍵日期為2025年11月。第1期意嵐提供692伙，戶型涵蓋開放式至3房間隔，主打1房及2房戶型，另設有特色戶。

撤辣助出貨 銀主盤存量減20%

【大公報訊】撤辣後樓市回暖，住宅銀主盤獲市場承接，今年首季數量降至207個，按季大減50個或約二成，為連升三季後回落。中原指，4月起二手交投放緩，料次季銀主盤量回升。

康樂園洋房9年貶值52%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年截至3月，住宅銀主盤存量共207個，比上季的257個跌50個或19.5%。其中，私宅銀主盤以700萬至1000萬元和2000萬元以上類別跌幅較多，雙雙按季減少27%，分別錄19個及22個；而500萬元

以下、500萬至700萬元亦分別減少22%及18%，存量分別有66個及28個。

豪宅銀主盤方面，今年首季售出的2000萬元以上私宅銀主盤共12宗，逾九成單位於2000年至2017年期間購入，其中有7宗成交價低於買入價，全部貶值幅度約二成或以上，蝕幅最大包括大埔康樂園第三街一幢洋房，實用面積2526方呎，原業主2015年以4200萬元買入，最終僅以2000萬元沽出，賬面貶值52%。

楊明儀指出，撤辣後銀主盤售出不俗，惟4月起二手成交放緩，相信第二季銀主盤存量將會回升。

YOHO商場擴充 人流料增15%

【大公報訊】新地(00016)旗下元朗YOHO系列商場再有新成員，全新「YOHO MIX元點」及「YOHO PLUS加點」商場將於今年6月開幕，屆時YOHO三個商場將提供逾430間商戶為新界最具規模，料人流將額外增加15%。

新地代理租務部副總經理(租務)黃佩玲表示，YOHO MALL形點出租率逾95%，YOHO MIX元點及YOHO PLUS加點的出租率近85%，呎租約50至200元，將於6月1日正式開業，屆時YOHO系列3個商場樓面擴至逾120萬方呎，商舖由320間增至逾430間，屬新界擁最多商舖的系列商場。

據了解，YOHO MIX元點提供逾70個商舖，主打年輕人路線，提供不少特色輕食店；YOHO PLUS加點提供近40個商舖，以全面教育空間作定位，提供逾800個車位，方便家長客群。隨著加點投入服務，YOHO系列商場車位將由約1500個增至約2300個。

新地代理租務部副總經理(推廣)陳潔儀表示，配合YOHO MIX及YOHO PLUS開業，集團將斥資600萬元作推廣及消費獎賞。她預計，兩個YOHO新商場開幕後，人流及車流量各增15%及25%，YOHO系列商場假日及平日單日人流將達18萬及16萬人次，每月車流量逾12萬架次。



黃佩玲(右)表示，兩個YOHO新商場將於6月1日正式開業。



陳永傑(右二)稱，買家經中原購入高臨有機會獲取購物禮券。



李炳餘(左)及辜錦波公布青衣灣項目命名為黃金海灣。

君柏撻訂戶重售 成交價6年跌23%

【大公報訊】新盤銷售進入要錢不要貨年代。據一手銷售資訊網資料顯示，長實(01113)旗下的馬頭角君柏再有撻訂單位減價重售。相關單位為6座5樓A室，實用面積1624方

呎，4房間隔。最初於2018年2月以3745.7萬元售出，惟單位於去年10月終止買賣，剛以2900萬元重新售出，呎價17857元，較6年前的舊價勁插845.7萬元或約23%。

長實營業部首席經理郭子威指出，該單位位處低層，是次成交價屬於市價，發展商對做價感滿意，並重申對今年香港樓市感樂觀，預期今年整體樓價會錄得升幅。

近兩年私樓動工僅2.8萬伙

【大公報訊】近年發展商減慢買地及建樓步伐，令私人住宅動工量也下降。仲量聯行最新發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，過去兩年私人住宅動工量總共約2.8萬個單位，回落至約20年前的水平，今年或仍處低水平。

該報告顯示，2022及2023年的私人住宅動工總量只約2.8萬個單位，已回落至2003至2004年的水平，該行研究部資深董事鍾楚如表示，從土地供應的數據可以看出供應的下降趨勢。2023至24財政年度，私人住宅土地供應預計可提供的單位數量降至1.4萬個，較過去兩個財年

分別下降12.8%和32%。本財年，雖然特區政府的土地供應目標(包括政府賣地、一鐵一局及私人市場)料可達15150個私人住宅單位，但由於當前市場狀況，此目標似乎難以達到，尤其是考慮到本財年賣地計劃中的一些用地，存在較高的流標風險。

報告又提到發展商去年向土地審裁處申請強拍令的新申請，創下2004年以來的新低，而今年首季更未有新申請。該行項目策略及顧問部資深董事李遠峰認為，通過收購土地和業權的私人發展和重建項目，已成為市區土地供應的重要來源，但現時通過強拍推動的重建進度已經放緩，

反映市場氣氛仍較審慎。他指，特區政府撤辣後，發展商在統一業權以進行重建的過程中得以免除買家印花稅，金管局亦已放寬了物業發展項目融資比率。

希雲大廈強拍 申請下調底價

此外，早前在強拍中流拍的銅鑼灣希雲大廈，金朝陽(00878)公布，昨日已向土地審裁處提出申請，包括延長舉行進一步拍賣之時間額外3個月，自下月29日起至8月29日，並同時申請下調底價，以便與該地段的當前市價一致。希雲大廈之前的強拍底價為24.25億元。