

# 元朗舊樓上車盤重上「3球」 四日漲60萬

## 區內上周末錄19宗二手成交 創逾兩年最多

### 成交轉活

百元印花稅效應持續發酵，多個新盤熱銷，帶動買家入市信心，元朗區過去周末錄19宗二手成交，創逾兩年新高，區內上車盤好順意大廈重上「3球」（即300萬元），達340萬元，創該屋苑2年新高價，較同類4日前成交價急彈60萬元或逾兩成。另一上車重鎮荃灣區本月交投逾80宗，為近半年最旺。

大公報記者 林惠芳

中原地產副區域營業經理王勤學表示，新盤暢銷，不少向隅客轉投二手市場，帶動二手交投，過去周末元朗區錄得19宗二手買賣，創逾2年來周末新高，其中10宗成交是400萬元或以下，比例約53%。

王勤學續說，成交回暖，個別上車盤造價反彈，早於1987年初落成的好順意大廈，其B座中層5室2房戶型，實用面積283方呎，附裝修，上周六（22日）以340萬元沽出，為相隔近1年來首次重上300萬元大關，實呎重登1.2萬元水平，同座中層6室同面積單位，景觀相若，上周二（18日）僅以280萬元易手，相隨只有4天，今次中層造價大幅反彈60萬元，短短4日實貴21.4%，惟原業主於2021年11月以440萬元高位入市，賬面虧蝕100萬元，蝕幅22.7%。

翻查成交紀錄顯示，上述單位造價創好順意大廈近2年新高，對上高價是2023年3月錄得，屬B座中層3室，實用面積268方呎，成交價350萬元，實呎13059元。

### 朗城滙322呎戶 7年賬蝕79.5萬

市況好轉，元朗朗城滙有低價筍盤獲承接，王勤學透露，成交是3座中層D室1房戶型，實用面積322方呎，以475萬元沽出，創屋苑入伙後造價新低，實用呎價14752元，原業主2018年以554.5萬元買入，7年賬蝕79.5萬元。

美聯物業高級分區營業經理葉偉珠表示，元朗蝶翠峰10座低層H室2房

戶，實用面積509方呎，以428萬元成交，實呎8408元，原業主持貨約13年，賬賺171.4萬元或67%。

至於荃灣區亦見交投轉熾，美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，過去周末荃灣連錄10宗二手買賣，本月累計約83宗，比2月同期約40宗大升逾一倍，為近半年同期最旺，本月有約四成買賣為400萬元或以下住宅。

鍾家豪續說，受惠財政預算案，荃景園一帶細價樓成交量激增，連換樓市場亦開始接力，例如荃景花園本月暫錄5宗買賣，佔4宗屬3房單位，最新一宗屬5座低層H室3房戶型，實用面積495方呎，以429萬元易手，實呎8667元。

### 內地客「一筆過」345萬購康德

青衣指標屋苑亦造價回穩，利嘉閣地產高級區域事務董事彭錦添稱，青衣區於過去周末錄至少11宗二手買賣，為今年最旺周末，全區暫錄43宗。青衣指標屋苑之一的灝景灣，過去周末連錄2宗買賣，其中5座中層D室2房戶，實用面積531方呎，成交價708萬元，樓下低數層D室今年2月以680萬元易手，僅1個月回升28萬元。

屯門有蝕盤讓內地客以「一筆過」付款方式吸納。祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門康德花園3座中層F室2房戶，實用面積363方呎，獲內地家長垂青，考慮到屋苑鄰近小朋友上學地點，加上樓市已經撤辣，遂「一筆過」支付345萬元購入，實用呎價9504元，稍高於市價。

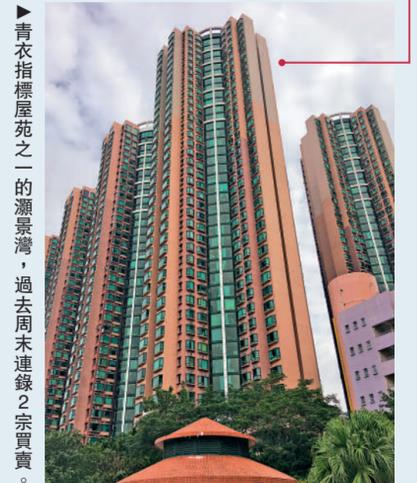
### 最新二手住宅部分成交

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
元朗好順意大廈B座中層5室	283	340.0	12014	比同座中層6室同呎戶4日前造價高60萬元
青衣灝景灣5座中層D室	531	708.0	13333	比同座低層上月造價高28萬元
馬鞍山觀瀾雅軒5座中層F室	586	716.8	12232	租客睇樓3星期後決定購入自住
粉嶺綠悠軒7座低層E室	706	599.8	8496	區內租客趁樓價調整入市
屯門邁亞美海灣6座高層F室	466	400.0	8584	租客趁100元印花稅措施出沽趁機置業
大圍柏傲莊5B座高層B室	657	1325.0	20167	一手原業主逾4年前入市，賬蝕180.5萬元

大公報記者整理



▲元朗過去周末二手成交量創逾兩年新高。



▶青衣指標屋苑之一的灝景灣，過去周末連錄2宗買賣。

## 「轉租為買」增 租客斥400萬購邁亞美海灣2房

【大公報訊】租金持續上漲，樓市「轉租為買」個案增加，其中屯門邁亞美海灣有家庭租客見100元印花稅措施推出，大幅減輕入市成本，睇樓2日即拍板入市。

中原地產資深分區營業經理劉俊雄表示，租金上升，反觀樓價持續穩固，「供平過租」情況愈見明顯，促使不少租客「轉租為買」，屯門近月睇樓氣氛活躍，本月累錄約78宗二手買賣，其中邁亞美海灣6座高層F室2房戶，實用面積466方呎，望開揚海景，附裝修，放盤1個月即以400萬元成交，實用呎價

8584元。劉俊雄指出，買家為家庭租客，租住鄰近屋苑單位，小朋友於附近讀書，有見樓價已大幅回落，加上特區政府放寬100元印花稅的樓價上限，進一步減輕入市負擔，所以把握時機置業，睇樓2天即拍板承接。原業主則於2012年以205萬元買入單位，持貨約13年，賬面獲利195萬元或95%。

### 租客睇樓3周 拍板購觀瀾雅軒2房

美聯物業高級分區營業經理楊震霆表示，馬鞍山觀瀾雅軒5座中層F室2房戶，實用面積586方呎，以716.8萬元

成交，實用呎價12232元，買家原為租客，認為現時租金高，並心儀單位享馬鞍山海景，故連續睇樓3星期決定購入。資料顯示，原業主2010年以404萬元入市，持貨15年賬賺312.8萬元，單位升值約77.4%。

中原地產高級分行經理麥偉成表示，粉嶺綠悠軒7座低層E室套3房戶，實用面積706方呎，以599.8萬元易手，實用呎價8496元。他指出，新買家為區內租客，原業主於2011年以403.5萬元購入上址，持貨約14年，賬面賺196.3萬元，單位期內升值49%。

## 今年首月私宅入伙紙涉1886伙 按月跌66%

【大公報訊】屋宇署資料顯示，今年1月份獲批入伙紙的私人住宅單位共有1886個，按月大跌66.2%，較去年同期也跌約47.5%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，特區政府預期今年私人住宅落成量約2.09萬個，雖較去年近2.43萬個少近18%，然而今年首月落成量接近全年預測約一成。當中主要啟德海灣

第2期，共有1121個單位；深水埗連方II，有378個單位；何文田瑜一的第1C期有214個單位；及西環堅尼地城吉喆，有173個單位。

劉嘉輝指出，值得注意的是，近年土地供應已逐步回落，去年發展商吸納土地供應可建單位估計約8930個，為有紀錄以來的十五年新低。不過，土地供應逐步回落，對短期樓市

供應未會有太大影響，只是影響未來幾年後的落成量會逐步回落。

另一邊廂，利嘉閣綜合屋宇署資料分析認為，該署於今年1月份只接獲來自發展商的2份私人住宅動工通知，共涉164個單位，較去年同期減約54%，主要是太古地產（01972）發展的灣仔皇后大道東269號，提供162個單位。

## 上然2期添食69伙 均呎11714元

【大公報訊】萬科香港旗下的大埔樓盤上然，昨日公布第2期第2批共69個單位的售價，平均折實呎價約11714元。另新世界（00017）安排西貢傲濠10個樓訂及貨尾單位，大劈價高達五成後於本周五發售。

萬科香港於上周五上載上然樓書兼公布第2期首批137個單位的售價，該公司董事總經理周銘禧表示，有見市場反應不俗，回應需求，故公布第2批69個單位的售價，訂價由382.1萬至831.5萬元，以最高折扣率計，折實售價由約321萬至698.5萬元，呎價約由9907至14830元。至於第2期首批單位的折實價約由267.2萬至990.6萬元，折實呎價10303元至13701元，平均折實呎價約12018元。

### 傲濠1920呎大宅劈價50%

另邊廂，西貢傲濠的成交紀錄冊顯示，該盤昨日連錄9單取消交易個案，該批單位均於2019年底至2021年

初售出，成交價約由1054.1萬至6610.5萬元不等，買家採用發展商新世界提供的1440日（約長達4年）超長成交分期付款計劃。該批單位的實用面積由423方呎至2699方呎不等。估計今次買家擡大訂，會被沒收共約4277萬元，每個單位被殺訂約105萬至660多萬元。新世界隨即將該9個單位的定價大幅下調17%至32%，由約804.3萬至6138.3萬元，同時將第1座7樓A室單位，實用面積1920方呎，訂價由1.44億元降低約50.6%至7118萬元。該10個單位被安排在本周五以先到先得方式出售。

此外，恒地（00012）安排九龍城南首8個單位於本周五以先到先得方式發售，折實價由399.74萬至581.62萬元，折實呎價由19987元至22199元。而建源地產計劃下周以招標方式出售九龍城文曜30樓頂層單位兼2個車位，單位實用面積2183方呎，附有價值約1680萬元裝修。

## 新地源順圍地建1幢純住宅 總樓面逾16萬呎

【大公報訊】私人住宅供應目前雖仍充裕，但發展商對零售商業前景卻較審慎、對未來住宅需求仍有期待，屋宇署今年1月份批出的住宅及商住發展建築圖則中，來自新地（00016）、嘉華國際（00173）及遠洋集團的項目，都放棄或減建零售樓面，增加住宅樓面。其中新地去年投得沙田小瀝源源順圍地皮，獲批興建1幢純住宅連社福設施大廈，總樓面約16.77萬方呎。

### 屋宇署1月共批14份建築圖則

屋宇署於1月份共批出14份建築圖則，包括8份住宅及商住發展則。新地去年7月份以6.19億元投得的源順圍地皮，地契的總可建樓面約15.66萬方呎，並容許所建樓宇最低3層可作零售商業用途，而社福設施等公用樓面則獲豁免。據所批圖則顯示，該項目為1幢28層高住宅及住客會所連社福設施大廈，另有2層地庫停車場，住宅樓面達15.66萬方呎，另非住宅樓面有逾1.11萬方呎。非住宅樓面主要是作興建長者日間護理中心、家居照顧服務處所和公眾停車場。

另外，嘉華前年斥約4.7億元購入的北角英皇道31至33號地盤，去年初已獲批1份建築圖則，興建1幢26層高商住大廈，住宅及商場樓面各約3.7萬

方呎及2673方呎。現獲批修訂圖則，則為1幢29層高的商住大廈，可建住宅樓面增至3.98萬方呎，增約7.6%；商業樓面則大降近29%至約1902方呎。

遠洋集團於2022年統一業權的九龍城街前望道3至13號舊樓，曾在2023年中獲批建築圖則，擬建1幢連4層平台共24層高商住大廈，住宅及商業樓面各約4.98萬方呎及逾1.2萬方呎。現獲批的修訂圖則，則是1幢連3層平台共23層高商住大廈，住宅樓面增至約5.27萬方呎，商業樓面減至約6614方呎，減幅更達45%。

此外，信置（00083）及招商局置地2022年投得市建局土瓜灣榮光街／崇安街商住項目發展權，該項目現獲批建2幢連4層平台共26層高商住大

廈，可建住宅及商業樓面各約23.22萬方呎及4.64萬方呎。南豐及相關人士收購的東半山畢拉山徑24至38號地盤，於前年初獲批在1層地庫之上建5幢3層高洋房，可建樓面約2.67萬方呎；現獲批修訂圖則，在1層地庫之上只建4幢3層高洋房，可建樓面約2.82萬方呎，即每幢洋房平均面積由之前約5340方呎，增至7050方呎。

### 港深創科園准建2幢9層高大樓

其他獲批的非住宅及商住發展的建築圖則，包括河套港深創科園的2幢9層高商業及工業大樓、可建樓面約58.56萬方呎。沙羅洞發展有限公司在大埔船灣的高爾夫球練習場連會所設施等，可建樓面約16.15萬方呎。



▲新地源順圍地皮將興建1幢28層高住宅及住客會所連社福設施大廈，另有2層地庫停車場，住宅樓面達15.66萬方呎。



▲周銘禧（左）公布上然第2期加推共69伙，平均折實呎價約11714元。旁為市場營銷與客戶關係部主管劉淑貞。

## 香島道銀主盤洋房 4.8億易主

【大公報訊】豪宅銀主盤獲富豪趁低吸納，淺水灣香島道33號一幢實用面積逾5000方呎的洋房，銀主新近以4.8億元沽出，實呎9.5萬元，預料為近10年來最大宗住宅銀主盤成交。

據資料顯示，香島道33號雙號屋，實用面積5039方呎，屬5房間隔，

連約2247呎花園，最近以4.8億元易手，實用呎價95257元。代理透露，原業主為內地著名酒商五糧液代理商銀基集團主席梁國興或相關人士，物業淪銀主盤後，銀主曾以6億元放盤，惟市場一直乏人問津，最終累減1.2億元以4.8億元售出，減幅達20%，但造價仍屬該豪宅屋苑次高。