

# 預算案滿月 一手成交2194宗勁升近倍

## 中細價盤主導 每伙平均金額700萬跌17%

### 新盤熱賣

財政預算案為樓市加甜刺激一手爆發推盤潮，預算案至今滿月新盤共錄近2200宗成交，涉及金額約153.5億元，各較預算案發表前的同期勁升近1倍及近64%。售出伙數升幅跑贏金額，主要是過半數為600萬元以下的成交，令每伙平均成交金額由847萬元降17%至約700萬元。

大公報記者 梁穎賢

財政預算案宣布將400萬元或以以下物業印花稅降低至100元，配合近月港股造好，帶動樓市氣氛好轉，發展商趁勢推出多個新盤，市場反應熱烈，一手無論成交量抑或成交金額均較財案公布前激增。據美聯綜合一手成交紀錄冊及市場消息，財政預算案發表後（2月26日至3月24日）的27日計算，全港新盤成交量共錄2194宗，比預算案發表前27日（1月30日至2月25日）的1108宗大升約98%。金額方面，由預算案發表前27日一手成交涉及約93.9億元，升至發表後27日約153.5億元，升幅亦達63.5%。宗數升幅較金額顯著，主要因預算案後推出的全新盤以中細價為主，導致平均每宗金額由發表前約847萬元減至發表後約700萬元，減少逾17%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以不同金額劃分，期內一手成交量超過一半為逾400萬至600萬元，共錄1121宗，佔約51.1%；其次是逾600萬至1000萬元，期內錄464宗，佔約21.1%；受惠印花稅降至100元的400萬元或以以下一手成交，預算案發表後27日亦錄399宗，佔比約18.2%，而餘下僅9.6%為逾1000萬元成交。

### 上然周末推128伙 267萬入場

一手成交於預算案後狂衝一輪後略為回氣，本周六僅得3盤約189伙應市。其中萬科旗下大埔上然第2期，昨日公布首份銷售安排，共推出138伙，其中128伙安排周六以價單形式發售，涉及12伙開放式、47伙一房、51伙兩

房、14伙三房及4伙特色戶，實用面積246至723方呎，折實267.2萬至990.6萬元，折實呎價9907至14830元。56個單位折實低於400萬元，受惠100元印花稅新措施。12伙開放式、16伙一房及6伙兩房可以選用1「家」1及新1「家」1付款計劃。

泛海國際（00129）旗下洪水橋滙都系列銷售勢如破竹，滙都I最後59伙周六「晒冷」。該公司執行董事關堡林表示，鑒於目前僅尚餘60多伙可供買家選購，索性將滙都I最後59個伙的價單全數盡推，實用面積321至522方呎，折實381.24萬至672.37萬元，折實呎價9588至12945元，折實平均呎價11316元，較上一張價單高約5.7%。

### 滙都最後59伙 先到先得發售

當中最低入場呎價單位為第1座1樓B03單位，實用面積452方呎，售價433.39萬元，呎價9588元；而一房最低入場售價單位為第3座12樓A05單位，屬連天台特色戶，折實381.24萬元，呎價11246元。發展商表示，該59伙鐵定周六以先到先得方式發售。

建源地產旗下九龍城文曜延長置業優惠。該公司投資及銷售部董事鄭智榮表示，「限時限量3房置業優惠」推出後，3房大宅連錄成交，鑒於目前尚有部分單位仍在洽談當中，有見及此，集團決定延長該置業優惠，由即日起至4月30日期間購買指定3房單位之首5位買家，可獲贈指定車位一個，每個車位價值約250萬元。



▲上然2期周六以價單形式發售128伙。

▶萬科香港董事總經理周銘禧（右）公布上然2期銷售安排。

### 本周六應市新盤

新盤	推出伙數	發展商
大埔上然2期	128伙	萬科
洪水橋滙都I	59伙	泛海
西半山CAINE HILL	2伙	恒地
<b>總數</b>	<b>189伙</b>	



## 新地西貢盤維持下月推售

【大公報訊】新地（00016）旗下西貢SIERRA SEA密集式宣傳，項目設於現樓的展覽館「Sai Sha Gallery」，昨日首度向傳媒開放，維持下月發售。

新地副董事總經理雷靈表示，西沙GO PARK自開放以來到訪人士與日俱增，過去一周已錄得近8萬人次到訪。住宅部分的SIERRA SEA接獲不少人士查詢，昨日首度開放「Sai Sha Gallery」予傳媒參觀，為樓盤推售攻勢展開序幕。新地代理執行董事陳漢

麟表示，SIERRA SEA的預售樓花同意書即將批出，住宅推盤攻勢已進入直路，將於四月啟動銷售部署。展覽館「Sai Sha Gallery」會於明日正式

對外開放。而示範單位及展銷廳將設於環球貿易廣場。

同系北角海璇II成交活躍，昨日售出第1座17樓A單位連車位，實用面積1484方呎，4房雙套連工作間隔，設私人電梯大堂，成交金額6410.88萬元，呎價4.32萬元，成交價理想；項目3月已累售7伙，套現逾3.78億元。

◀雷靈（左）及陳漢麟表示，SIERRA SEA維持在4月發售。



## 中原：二手細價樓需求旺 料佔成交比例逾三成

【大公報訊】受惠放寬100元印花稅門檻，細價上車盤需求飆升，財案公布後迄今，中原地產網400萬以下的二手放盤累計錄得近27萬次瀏覽量，比財案前急升近25%。該行料，今年400萬或以以下的二手私樓買賣比例將升至35%，較之前增長5個百分點。

### 細價盤瀏覽量升25%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，財政預算案宣布後25天（2

月26日至3月22日），中原地產「網上搵樓」叫價400萬以下的二手放盤累錄近27萬次瀏覽量，與財案前25天（2月1日至2月25日）約21.6萬次瀏覽量比較，上升25%。

該行選取2024年1月1日至2025年2月28日全港共32627宗二手私宅買賣登記統計，當中價值400萬元或以以下的成交錄9788宗，比例為30%。放寬印花稅後，細價樓成為焦點，預料2025年400萬元或以以下比例將升至35%水

平。

若以18個分區計，東區、油尖旺及元朗的細價樓於期內錄3153宗，佔400萬元以下市場的32.2%。而細價樓成交佔比最高則為屯門及黃大仙，比例同樣高達48%，即區內買賣近一半屬低價成交。

近14個月港島區400萬元或以以下二手私宅成交只有1551宗，佔區內整體買賣23%，是港九新界之中最低。東區細價樓成交佔比屬港島最高，錄775宗及28%。

九龍區400萬元或以以下二手私宅成交3484宗，佔區內買賣37%，是三個主要區域中最高，細價樓宗數最多的地區是油尖旺，錄1252宗，位置主要集中在大角咀。

新界區400萬元或以以下二手私宅成交4753宗，佔同區買賣29%，成交宗數最多是元朗，錄1126宗。新界細價樓成交佔比最高的地區是屯門，去年1月至今年2月累錄1823宗私宅登記，佔48%是樓價400萬或以以下，區內買賣較多的屋苑有23個，以大興花園錄62宗最多，平均呎價8179元。

## 湯文亮放售陽明山莊自住樓 索價2億

【大公報訊】近期積極散貨的紀惠集團再放售資產，放盤物業為集團副主席及行政總裁湯文亮自住的大潭豪宅陽明山莊頂層連連大宅，意向價達2億元，呎價逾4.3萬元，挑戰該屋苑呎價第3高紀錄。

消息透露，上述放盤為陽明山莊雙號座頂層連連單位，屬一梯兩伙樓層，原為2伙實用面積各2308方呎的4房戶，現改為相連大平層單位，實用面積達4616方呎，以現狀及交吉出售，意向價達2億元，意向呎價43328元。翻查資料，該屋苑最高呎價紀錄於2022年創下，為15座中層83室，實用面積2067方呎，當時以呎價45960元易手，若上述特色戶以意向價賣出，將創屋苑呎價第3高紀錄。

對於是次沽售自住樓，有指湯文亮認為單位只有2個人居住，感到很悶，所以決定收回出租的跑馬地豪宅居住，較為熱鬧，紀惠集團於陽明山莊亦有其他單位出租中，面積介乎逾1000至逾2000方呎。

據資料，上述放售特色戶早於

2008年以1.015億元買入，呎價21989元，單位以公司名義持有，公司董事包括湯文亮、其女兒湯振玲及兒子湯振傑等。

### 今年連沽三物業 套約5億

紀惠集團最近頻頻「減磅」，今年2月以7979萬元沽出灣仔新銀集團中心26樓全層集團總部；今年3月份則以1.94億元賣出金鐘遠東金融中心39樓全層，呎價約1.8萬元創該廈17年新低；集團又以2.2億元沽出南區春蠟角道68至70號豪宅屋地，較意向價3.8億元大減逾4成，三項物業共套現約5億元。



▲紀惠集團湯文亮近日放售自住的陽明山莊頂層連連大宅，索價達2億元。



▲屯門區近14個月私宅買賣之中，佔近一半屬400萬元或以以下。

## 德福頂層465萬易手 賬蝕近一成

【大公報訊】儘管100元印花稅放寬帶動上車盤身價反彈，惟個別投資者去年低撈仍蝕讓離場，九龍灣德福花園一個頂層「無粒到」單位以465萬轉售，原業主持貨10個月，賬蝕近50萬元離場。

代理指，德福花園L座一頂層單位，實用面積538方呎，屬升降機未能抵達樓層，住戶需步行一層樓梯，原業主去年5月以513.8萬元購入，收樓後隨即放盤，惟一直乏人問津，早前減至500萬元蝕放，最終以465萬元易手，實用呎價僅8643元，持貨不足10個月，賬面虧損48.8萬元，蝕幅約9.5%，計及使費料實蝕約70萬元。

上車盤承接力增加，陸續有「摸

頂」業主沽樓止蝕，中原地產副區域營業董事黃海表示，天水圍嘉湖山莊美湖居8座頂層連天台3房戶，實用面積540方呎，外接400呎天台，以550萬易手，實呎10185元，雖然重上1萬元，惟原業主2021年2月以685萬元買入，賬蝕135萬或19.7%。

### 嘉湖中層275萬沽 創11年低

消息指，嘉湖山莊翠湖居2座中層F室，實用面積455方呎，僅以275萬易手，創該屋苑2014年4月後樓價新低，代理指單位曾經發生事故，所以影響造價，原業主早於1995年底入市，單位近29年升值逾1倍。

去年曾發生火警、幸無人傷亡的

荔枝角美孚新邨蘭秀道22號低層單位，實用面積508方呎，單位內籬已完成修繕，剛以422萬元沽出，實呎8307元，原業主2017年以623萬元購入，賬蝕201萬元或32%。鯽魚涌南豐新邨1座低層G室，實用面積391方呎，售470萬元，原業主2015年以538萬入市，賬面蝕68萬或12.6%。

另據資料顯示，西貢清水灣傲瀾19座中層A室，實用面積1161方呎，登記以1000萬元易手，實用呎價僅8613元，料為屋苑入伙逾8年來呎價新低，原業主2018年5月以1892.4萬元一手購入，賬面勁蝕892.4萬元或47%。區內代理指，上述單位未有於市場放盤，不排除屬內部轉讓。

## 啟德四地申調高地積比 料可資助發展綠色運輸

【大公報訊】特區政府已落實興建東九龍架空智慧綠色集體運輸系統以改善啟德區的交通問題，為在招標前確定有關財務安排，及基於系統能提升啟德交通的承載力，政府現向城規會申請提高啟德兩幅商業及兩幅住宅地盤的發展密度，以便將來以批出4地發展權作為運輸系統項目的財務資助。4個地盤所增加的可建商業及住宅樓面共約64.79萬方呎，可建單位料可增約600個。

該4個地盤分別是位於啟德4C區4號及5號商業用地，以及毗鄰香港兒童醫院的3E區1號及2號住宅用地。政府去年就興建運輸系統收到35份來自本地、內地及海外公司的意向書，並計劃今年下半年會正式招標，及公布會在兩幅商業地上興建運輸系統車廠及車站。

根據文件內容顯示，兩幅4C區商業地現時可建商業樓面共約147.56萬方

呎，平均地積比率近6.8倍。政府建議提高至172.66萬方呎，地積比率逾7.95倍，增幅約17%，並設定寫字樓的最大樓面上限約93.16萬方呎，並容許適度調節寫字樓、酒店及零售樓面的發展比例；擬建的車站及車廠會涉約25.34萬方呎樓面。

### 可建單位增加600伙

至於3E區兩幅住宅用地現時是作中密度發展，可建住宅樓面共約71.45萬方呎，地積比率約4.5倍。政府現建議住宅樓面增加至103.2萬方呎，增幅達44.44%，住宅地積比為6.5倍；另新增約6.73萬方呎零售商業樓面，1.21萬方呎社福設施樓面。因發展密度增加，所增約31.75萬方呎住宅樓面，料可多建約600個中小型單位，令單位總數接近1930個。