

# 百元印花稅帶挈 新界上車盤造價反彈 新屯門中心低層382萬沽 半年升價12%

## 觸底回升

百元印花稅帶挈上車盤承接加快，樓價亦逐漸回穩，新屯門中心一個低層2房戶剛以381.8萬元沽出，雖然原業主蝕讓離場，但對比同座高層戶半年前造價卻高出41.8萬元，升幅逾12%；同區單幢樓麗日閣有2房單位最新造價亦比半年前賣貴1成。

大公報記者 林惠芳

祥益地產區域董事黃慶德表示，新屯門中心9座低層F室2房單位，實用面積455方呎，新近獲外區用家以381.8萬元購入，實用呎價8391元，屬市價，原業主於2021年1月以508萬元高價購入，賬面虧損126.2萬或24.8%。翻查成交紀錄，同座高層F室於去年9月造價僅340萬元，今次成交單位屬於低層，樓價卻高出41.8萬元，可見同類細單位身價於短短約半年間回升12.3%。

### 麗日閣275萬易手 貴上層10%

消息指，屯門單幢樓麗日閣低層H室，實用面積258方呎，原則2房間隔，原業主於2019年3月以358萬元購入，新近劈價至275萬元沽出，實用呎價10659元，6年賬蝕83萬或23.2%。



▲將軍澳峻濠2期2房戶業主以528萬沽出，賬蝕達73.7萬。

據資料，樓上高2層H室於去年9月成交價僅250萬元，今次樓層略低，造價卻回升25萬或10%。

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，屯門寶怡花園2座高層B室2房戶，實用面積415方呎，以市價395萬元沽出，新買家是同區租客，考慮到400萬或以下物業統一調印花稅至100元，節省入市成本，遂拍板購入，實用呎價9518元。原業主於2017年以435萬元入市，賬蝕40萬元。

翻查資料，寶怡花園1座中層B室同呎戶，上月初獲首置客以375萬元承接，實呎9036元，相隔1個月，今次成交單位造價反彈20萬元。

### 雋珺高層持8年輸492.8萬

不過，多年前高價開售的精品豪宅盤，身價仍然持續插水，市場消息指，大坑雋珺高層B室3房戶，實用面積554方呎，新近以1188萬元沽出，實用呎價21444元，原業主於2017年初以1680.8萬一手購入，賬面虧損達492.8萬元，單位期內貶值29.3%，為該廈入伙逾8年來蝕幅最多的成交。

利嘉閣地產聯席市務董事林靖義稱，將軍澳峻濠2期1座高層F室2房戶，實用面積504方呎，用家以528萬元購入，實呎10476元；原業主2015年以601.7萬元一手購入，賬蝕73.7萬或12.2%。

## 瑜一特色戶3.55萬租出 每呎76.5元創屋苑高

【大公報訊】外來人才持續抵港，為住宅租賃帶來龐大需求，何文田新晉屋苑瑜一有2房特色單位以3.55萬元租出，實用呎租77元創屋苑新高。

美聯物業高級區域營業董事鍾坤文表示，何文田瑜一第1B期剛錄得特色戶租賃成交，單位為3B座頂層C室，實用面積464方呎，屬2房開放式廚房間隔，另天台面積393方呎，剛以每月3.55萬元租出，實用呎租達76.5元，屬項目去年入伙以來新高。據悉，業主於2023年以1625.27萬元一手購入單位，以現時租金計算，租金回報率逾2.6厘。

新界區屋苑租金亦升破頂，美聯物業葵涌廣場分行營業經理（銷售）陳偉健表示，2018年入伙的葵涌豐寓剛錄高價租賃，單位是低層A室，實用面積312方呎，原本叫租1.7萬元，放盤不足兩星期，即以月租1.67萬元租出，創屋苑1房單位租金新高，實用呎租54元，把對上一次高位1.65萬元紀錄再抬高200元。

他稱，新租客為一對年輕情侶，見單位傢俬齊全，加上屋苑鄰近葵芳港鐵站，深知租盤渴市，故即場拍板承租。業主於2021年6月以570萬元購入，現租出可享約3.5厘租金回報。



▲瑜一有2房特色單位以3.55萬元租出，實用呎租76.5元創屋苑新高。

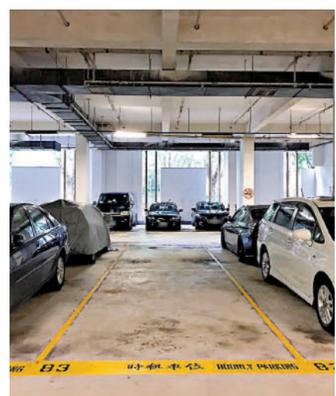
## 上月車位買賣登記348宗 4個月高

【大公報訊】車位價格下調，吸引買家趁低購入，今年3月純車位買賣登記錄348宗，按月上升28%，屬4個月新高。

香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料，今年3月純車位買賣登記錄348宗，較2月的271宗增加28.4%，創4個月新高。鑒於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，3月登記個案主要反映2月份市況。

若以金額劃分，今年3月份價值100萬元或以下的純車位錄得151宗註冊登記，較2月的110宗增加37.3%；逾100萬至200萬元的純車位上月同錄151宗，較2月的115宗增加31.3%；而價值逾200萬元純車位錄46宗註冊，按月持平。

按港島、九龍及新界三區劃分3月純車位註冊量表現，當中新界區錄222宗，按月上升56.3%；九龍區錄79宗，按月增加3.9%；相反，港島區錄47宗註冊，較2月的53宗減少11.3%。



▲純車位買賣登記上月錄348宗，創4個月新高。



單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
新屯門中心9座低層F室	455	381.8	8391	比同座高層F室去年9月高出12.3%
屯門麗日閣低層H室	258	275	10659	比樓上高兩層H室去年9月造價高出10%
屯門寶怡花園2座高層B	415	395	9518	比1座中層B室同呎戶上月造價高出5.3%
將軍澳日出康城Grand Montara 1B座高層C室	463	620	13391	一手原業主5年賬蝕22.4%
大坑雋珺高層B室	554	1188	21444	原業主8年賬蝕492.8萬，蝕幅29.3%為該廈入伙以來最多

大公報記者整理

▲新屯門中心2房單位造價於半年間反彈逾12%。

## 上月新盤貨尾2.24萬個 跌1.6%

【大公報訊】特區政府於2月尾為樓市加甜後，激活樓市交投量，帶挈新盤貨尾量回落。據美聯物業研究中心資料顯示，3月份全港累積貨尾量（包括樓花及現樓）錄約22492個單位，較2月份約22868伙按月下跌幅1.6%。貨尾連跌2個月累跌2.7%，呈高位回落跡象。專家認為，儘管如此，短中期潛在供應依然充裕，於發展商繼續低價散貨的陰霾下，樓價仍有下跌壓力。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將3月份累積貨尾量按3區劃分，港島區（包括愉景灣）貨尾減幅最大，上月錄3069伙，按月減少約7.2%，並持續為貨尾單位最少的區域；九龍區（包括將軍澳及西貢）貨尾單位按月亦減少約2.6%，不過該區仍錄12605伙，意味著全港逾2.2萬個貨尾單位中，九龍區佔超過一半，該區依然是貨尾量最多的地區；新界區方面，3月貨尾錄6818伙，按月上升約3.1%。

3月份樓市氣氛向好，發展商趁勢推多個項目應市，並取得突出銷情，不少單位迅速被市場吸納，3月一手成交量超越2400宗，按月激增約97%，並創5個月新高。上月一手成交暢旺，

當中不少舊貨尾持續沽售，因此3月累積貨尾量得以持續減少。

### 一手首季成交4400宗 全新盤佔近60%

事實上，回顧今年首季一手成交量共錄近4400宗，當中約2620宗屬於今年首季推出市場發售的全新盤，佔約59.6%，包括靚3月賣樓及吸金雙冠軍的新地（00016）天水圍YOHO WEST PARKSIDE，該盤於3月售出501伙套現26.8億元，售出伙數佔今年新盤的近20%；以及恒地（00012）系的九龍城南首及長沙灣Blegravia Place II等，於3月共售約444伙，售

出伙數佔今年新盤的17%。

至於餘下約40.4%的一手成交為2024年或以前推售項目的貨尾單位，當中泛海（00129）的洪水橋滙都系列，於首季售出344伙，是貨尾盤中表現最標青，佔售出貨尾量的19%。

仲量聯行香港主席曾煥平早前曾表示，特區政府於2月財政預算案優化物業新稅階梯，令3月樓市氣氛好轉。然而，樓市仍然受高息、供應過多及經濟疲弱等負面因素所影響，3月新盤市場交投活躍，主要是倚靠發展商減價推售，相信年內樓市弱勢不變，今年樓價將下跌5%。



▲匯都是首季表現最標青的新盤之一。

### 新盤每月累積貨尾量統計



## 本周末13盤應市 供應136伙

【大公報訊】缺乏全新盤登場下，清明節一連三天假期只靠貨尾盤撐場。據一手住宅物業銷售網資料，今起一連兩日有13個項目共涉136伙以價單及招標形式應市，其中中華總的何文田站瑜一、天海，安排明天（周日）出售69伙，屬最大規模的推售活動。

### 瑜一·天海周日推售69伙

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一·天海自上周公布全新價單及開放現樓後，已錄超過3500人次參觀，反應理想，遂落實明早上11時起以先到先得形式，發售69伙單位，包括39伙1房及30伙2房，實用面積333至591方呎，折實675.58萬至2074.71萬元，折實呎價18888元至35105元，折實平均呎價23040元。整批單位以定價計，市值逾8億元。

此外，恒地（00012）旗下的長沙灣Belgravia Place I及紅磡必嘉坊·曦匯，分別於今日及明日，各推售9伙及16伙，後者推售的16伙屬早前修訂價單劃一劈價22%的新價錢，涵蓋13伙一房及3伙兩房戶，實用面積251至369方呎，經減價後最新定價502.3萬至706.8萬元，扣除5%折扣後，最新折實價由477.18萬至671.46萬元，折實呎價約18086至

19348元。新地（00016）全力催谷全新盤西貢西沙SIERRA SEA 1A（2）期開賣之餘，系內貨尾盤推售步伐亦緊握節奏。據一手資訊網顯示，其夥拍會地的太子道西233號，於今日起推出7伙招標；另屯門御海2期、錦田北PARK YOHO Napoli、大埔白石角雲滙1及2期、沙田瓏珀山等，合共推出11伙於明天起招標。

另一方面，昨日新盤市場成交疏

落，據市場消息指，昨日清明節錄約逾20宗成交，包括洪水橋滙都1包辦其中5伙，全盤累售944伙佔約92%，目前整個項目剩餘約80伙可供出售。

### 清明節錄逾20宗成交

由於本周末缺乏全新盤撐場，相信整體成交將較上星期六及日（3月29及30日）兩天合共近170宗有所回落。

### 今明兩日應市新盤

新盤	推售伙數	發展商
長沙灣Belgravia Place I	今日推售9伙	恒地
何文田太子道西233號	今日起標售7伙	新地聯會地
屯門NAPA	今日起標售1伙	會地
啟德啟德海灣	周日起標售3伙	嘉華牽頭
何文田瑜一·天海	周日推售69伙	華懋
紅磡必嘉坊·曦匯	周日推售16伙	恒地
藍田KOKO HILLS	周日起標售19伙	會地
元朗錦田北PARK YOHO Napoli	周日起標售2伙	新地
長沙灣連方 I	周日起標售1伙	萬科
屯門御海灣第2期	周日起標售1伙	新地
大埔白石角雲滙第1期	周日起標售4伙	新地
大埔白石角雲滙第2期	周日起標售1伙	新地
沙田瓏珀山第1期	周日起標售3伙	新地
總計		136伙