

# 買家追貨 上車盤樓價紛創三年高

## 第一城呎價升穿1.7萬 「龍床盤」菁雋售215萬

### 領跑大市

樓價急彈，上車盤領漲大市，沙田第一城、沙田希爾頓中心及屯門「龍床盤」菁雋最新成交呎價均攀上3年高峰。十大屋苑身價亦觸底回升，其中觀塘麗港城最新呎價升穿1.23萬元，距離5年前高峰只差13%。業界預測，今季樓價看漲約4%至5%，若升勢持續，大批高成交按揭業主迎來曙光，甚至下半年有望「翻身」。

大公報記者 林惠芳

買家群起追價入市，帶動樓價升勢擴大，熱門上車屋苑呎價輪流衝上3年高位。地產代理透露，希爾頓中心D座高層5室，實用面積274方呎，剛以448.8萬元易手，實用呎價16380元，為屋苑呎價3年來首次升穿1.6萬元大關。翻查資料，樓下低一層5室今年2月底以418萬元沽出，相隔不足3個月，今次高一層賣貴30.8萬元，升幅達7.4%。

「龍床盤」菁雋呎價亦攀上近3年新高，消息透露，該廈高層31室，實用面積128方呎，剛售215萬元，實用呎價達16797元，為該盤3年新高，原業主於2019年以199萬一手購入，現賬面賺16萬元。

沙田第一城升勢持續，該屋苑39座高層F室兩房戶，實用面積284方呎，日前以491萬元成交，實用呎價達17289元，創該屋苑約33個月新高。同屋苑的三房戶也後來趕上，地產代理透露，沙田第一城22座低層C室，實用面積484方呎，售618萬元，為該盤同呎數單位2024年8月後樓價新高。

將軍澳君傲灣呎價重上1.8萬元，刷新2023年後高位。美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，君傲灣3座高層C室三房戶，實用面積619方呎，剛以1118萬元沽出，實用呎價達18061元，為屋苑2023年8月後呎價新高，原業主2020年5月1170萬購入，賬面微蝕52萬元。

### 麗港城呎價1.2萬 較高位僅低13%

5年前樓市高峰期開售的新盤，業主終於守得雲開，擺脫蝕讓陰霾。中原地產高級分行經理劉國龍表示，大圍柏傲莊1A座中層E室兩房戶，實用面積475方呎，以1180萬元沽出，實用呎價24842元，原業主2021年以999萬元一手購入，賬面獲利181萬元，單位5年升值18.1%。

隨着樓價回升，大批高成交按揭業主迎來曙光。反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報155.58點，較2021年8月歷史高位191.43點僅低18%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，以十大屋苑為例，有四個屋苑的最新呎價

比2021年8月跌幅縮窄至不足兩成，其中麗港城最新呎價12301元，距高位每呎14186元僅低13.3%；其次是沙田第一城，該屋苑最新呎價14769元，較2021年高峰跌幅收窄至16.7%，若升勢持續，下半年有望「翻身」。

被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城最新呎價17570元，較2021年高位每呎21292元只差17.5%。惟天水圍嘉湖山莊走勢仍落後，最新平均呎價8696元，較2021年8月高峰每呎11795元，仍然有26.3%差距。

### 代理料今季負資產跌至五千宗

陳永傑表示，截至今年首季末，負資產住宅按揭宗數1.14萬宗；涉及金額550億元，宗數及金額均創近10個季度新低。去年同期負資產宗數曾逾4萬宗，但樓價於過去一年反彈逾15%，宗數大幅回落逾七成，換算起來，相當於樓價每上升1%，負資產便減少約2000宗。

他認為，本港樓價回勇勢頭明顯，今季樓價預料再升約4%至5%，第二季負資產宗數勢將跌穿一萬宗水平，有機會低見五、六千宗。

### 十大屋苑呎價與高位比較

屋苑	5月3日呎價(元)	2021年8月8日呎價*(元)	相差(%)
觀塘麗港城	12301	14186	-13.3
沙田第一城	14769	17719	-16.7
鯽魚涌太古城	17570	21292	-17.5
紅磡黃埔花園	14457	17632	-18.0
鯽魚涌康怡花園	14923	18671	-20.1
鴨脷洲海怡半島	14721	18713	-21.3
荔枝角美孚新邨	11106	14511	-23.5
東涌映灣園	10034	13148	-23.7
將軍澳新都城	14373	19102	-24.8
天水圍嘉湖山莊	8696	11795	-26.3

\*中原城市領先指數CCL創下191.43點的歷史高位

屯門「龍床盤」菁雋呎價攀上近3年高位。



沙田第一城有兩房戶呎價創33個月新高。

### 最新二手住宅高價成交個案

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
沙田希爾頓中心D座高層05室	274	448.8	16380	屋苑3年來呎價首次升穿1.6萬元
屯門菁雋高層31室	128	215.0	16797	屋苑近3年呎價新高
沙田第一城4期39座高層F室	284	491.0	17289	屋苑近33個月呎價新高
將軍澳君傲灣3座高層C室	619	1118.0	18061	屋苑2023年8月後呎價首次升穿1.8萬元
日出康城SEASONS PLACE第3B座中層E室	322	520.0	16149	原業主持貨兩年賬面賺43.3萬元或9%
元朗朗屏8號5座中高層C室	493	666.0	13509	兩組準買家爭購，最終反價6萬元沽出

## 百利保前高層入市 2200萬購貝沙灣

【大公報訊】樓市氣氛回升，曾任發展商高層多年的資深投資者、百利保集團(00617)前首席營運官范統加碼入市，新近以2200萬元購入薄扶林貝沙灣兩房海景單位，他一年內已經兩度購入豪宅，合共涉資逾4500萬元。

中原地產首席營業董事李巍表示，一手市場百花齊放，整體入市信心顯著回升，優質豪宅獲專業投資者追捧。資深投資者、百利保集團前執行董事兼首席營運官范統日前經中原地產購入貝沙灣2期南岸1座中層B室，實用面積900方呎，兩房間隔，擁海景，成交價2200萬元，實用呎價24444元。據了解，原業主於2005年以900萬元



▲百利保集團前首席營運官范統(圖)一年內連購兩伙豪宅物業，最新購入貝沙灣。

購入單位，持貨約21年，賬面獲利1300萬元，單位期內升值逾1.4倍。

### 去年10月買跑馬地單位

范統為資深物業投資者，於1996年至1997年期間活躍於樓市，曾以確認人身份促成多宗買賣，獲利甚豐。他近期再度出擊，繼去年10月斥資2380萬元購入跑馬地樂陶苑C座高層7室，一個實用面積1116方呎單位後，新近再加碼購入貝沙灣豪宅，兩物業涉資共約4580萬元。

資料顯示，范統早於2011年以1588萬元購入貝沙灣同座高層B室，最近有買家出價2400萬元洽購，較買入價升逾五成，但范統有感於近期樓市氣氛熾熱，故偏向惜售，甚至主動出擊再度入市增持。

范統已於2022年底退休，他在百利保等系內擔任高層多年，負責投地及賣樓等工作，一直為行內所熟悉。

此外，消息透露，新民黨區議員劉聖雪於上月底購入西營盤63 Pokfulam第129中層E室，實用面積209方呎，成交價550萬元，實用呎價26316元。原業主早於2018年入市，持貨8年賬蝕218萬元或28%。

## 租盤短缺 租金指數連續3個月破頂

【大公報訊】租盤短缺，租金升勢不斷，今年4月中原城市租金指數CRI報131.61點，按月升0.26%，連升5個月共1.92%，兼連續3個月創歷史新高。

### 暑假旺季來臨 帶動新需求

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市租金指數CRI近10個月已六度創新高，顯示租盤短缺之下，帶動租金升勢。由於外地學生預租個案陸續出現，隨着第三季暑期旺季來臨，將為租賃市場帶來新需求，有利私樓租金進一步向上，展望第三季CRI上試136點水平。CRI中小型單位租金指數報134.02點，按月

升0.37%，連升5個月，累升1.86%，連續3個月創歷史新高。至於大型單位租金指數報115.43點，按月跌0.43%，指數上月創新高後回軟，但仍為歷史次高。

四區租金方面，港島租金指數報128.19點，按月上升0.93%，連升4個月共3.03%，連續兩個月創歷史新高。九龍租金指數報124.48點，按月升0.7%，連升兩個月共2.4%，創歷史新高。新界西租金指數報159.14點，按月升0.84%；新界東報156.51點，按月跌1.39%，連升3個月後回落。

今年首4個月，CRI指數累升1.56%，中小型單位累升1.74%，大型單位漲0.39%。

## 華潤隆地葵涌學生公寓招租 宿位900個

【大公報訊】華潤隆地首次進軍香港學生宿舍市場，於今年初斥約9.53億元購入葵涌一幢酒店後，現交由公寓運營商iRENT招租及營運，共提供約900個宿位，每個宿位月租約6500元起。

該幢酒店位於青山公路443號，現命名為Brim Youth博譽學生公寓。該公寓共有6款單人套房及雙人套房，面積由163至260方呎。所有房間配備智慧安全門鎖、獨立鞋櫃及衣櫃、乾濕分離的衛浴設備以及附連書桌的學習空間。單人套房月租9600元起，雙人房的每個宿位月租6500元起。

該公寓為配合租戶的生活需要，設有一系列



▲華潤隆地代表景鑫(左)與iRENT創辦人許沛文(右)簽訂營運學生宿舍的合作協議。

配置，包括在公共區設有共享廚房、洗衣房、健身房、庭院及娛樂室；稍後亦將增設自修室等。

iRENT在港創立至今逾12年，其創辦人許沛文表示，該公寓附近有港鐵站，同時計劃設專屬接駁巴士服務，可直達港鐵葵芳站及九龍塘站。

### 堅尼地城商場意向1.8億 提價38%

近期工商市場交投轉活，有業主提價再放售物業。業主委託代理放售西環堅尼地城吉席街海怡花園第3座地下及1樓商業基座，意向價較約半年前提高逾38%至約1.8億元。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事莫旺寧表示，該物業位於吉席街與北街交界，業主已進行全面翻新工程，包括外牆美化、優化機電結構及消防安全設施，又增設全新升降機連接地下及一樓。該商業基座的總建築面積24884方呎，其中1樓面積13923方呎，地下商舖面積10961方呎。租客除戲院外，還有便利店及24小時健身房。若以業主最新意向售價1.8億元計，在全數出租的情況下，預計回報率高達約4.5厘。

資料顯示，業主於去年11月曾放售該物業，當時叫價約1.3億元。而業主是於2016年斥約3.55億元購入。

## 海盈山推34伙大單位 周五起招標

【大公報訊】新盤持續熱銷，部分發展商採用招標方式放售單位，以爭取更理想價錢。嘉里建設(00683)彰信和置業(00083)及太古地產(01972)合資的黃竹坑站海盈山4B期，率先推出第1座34伙三房及四房大單位於本周五起招標。

海盈山已落成入伙，其中第1座之前未曾推售，提供368伙，實用面積由446至2291方呎，間隔由兩房至四房，今次招標的單位為1A座及1B座18至33樓之間的A室及B室。嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，該批單位均向東，實用面積由960至1515方呎，三房至四房間隔，招標日期由本周五起，截標日期及時間為每個星期

一、三及五的下午3時10分。

### 形瑤餘貨提價 周六次輪賣

至於在上周六進行首輪銷售的新地(00016)旗下荃灣形瑤，新地代理特別發展部助理總經理(銷售及市務)譚錫湛表示，日前除公布第3批55伙的價單外，同時調高上周首兩批未推售60多伙的價錢，加幅約1%至逾4%。該盤今日公布次輪銷售詳情，並於周六開賣。形瑤於上周六首輪公開發售154伙，即日沽清，套現逾10億元。

經絡按揭轉介及中原按揭為形瑤買家提供兩款按揭計劃，其一是H按揭計劃，按息全期低至H加

1.3%，封頂息率低至P減2%(P現時為5.25%)；另一是定息按揭計劃，息率固定2.73厘，其後按息全期低至P減1.75%(P現時為5%)。兩者的按揭成數皆高達90%，年期最長30年，設銀行現金回贈。

一手住宅銷情理想，部分發展商推售工商物業也受到市場追捧，地產代理監管局特別提醒大眾，一手非住宅物業(如商業或工業大廈)是不受《一手住宅物業銷售條例》規管，準買家必須先核實物業用途及面積等。該局指出，現時一手住宅物業的銷售受《一手住宅物業銷售條例》規管。在該條例下，賣方須披露指定資訊，包括提供售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件及成交紀錄冊等，以確



▲海盈山昨開放第1B座37樓B室現樓示範單位，實用面積960方呎，三房一套連工作間設計。

保銷售的透明度。但一手非住宅物業的銷售則不受該銷售條例所規管，因此，針對住宅單位的披露規定並不適用於這些物業。