70鐵路屋苑逐個揀

「萬元盤」有供應 嘉湖呎價最平1.01萬

本港二手屋苑交投在三月份大旺，期內樓價平均升幅大約2.2%，交投和呎價皆出現可觀增長。一向受市場歡迎的鐵路沿線屋苑呎價升幅跑贏大市。根據本報及地產代理追蹤的全港70大鐵路沿線屋苑呎價，其中有高達48個屋苑呎價按月上升，只有9個不變和13個下跌。個別屋苑按月呎價升幅超過一成，其中有三個屋苑呎價升幅更驚人，沙田溱岸8號升幅超過兩成，銅鑼灣伊利莎伯大廈更升逾三成。就整個市場而言，呎價一萬元左右的物業仍有不少選擇，業內人士建議想「執平貨」買家可因應自己負擔能力在市場格好價才入市尋寶。

◆香港文匯報記者 黎梓田

根據市場統計資料，49個鐵路沿線屋苑呎價上升，港島區佔7個、九龍區佔18個，新界東及新界西各佔16個及8個。升幅達一成以上的屋苑共7個，其中包括奧運站柏景灣、香港大學站寶翠園，而車公廟站溱岸8號以及銅鑼灣站伊利莎伯大廈，升幅更超過兩成，是按月反彈力度最強的指標屋苑。

美孚呎價年內升兩成至約1.1萬

鐵路沿線屋苑呎價1萬元左右的只餘下14個，天水圍嘉湖山莊呎價1.01萬元，平絕全港。其他13個呎價「低水」屋苑，除了天水圍嘉湖山莊呎價按月錄得4.1%升幅外，其餘13個屋苑均錄得不俗升幅，屯門叠茵庭、東涌東堤灣畔、大窩口縉庭山、馬鞍山聽濤雅苑，按月升幅超過5%。

美孚新邨去年底呎價曾低見8,900元，跌穿萬元，但通關效應下，最新呎價回升至1.12萬元，勁升近20%；嘉湖山莊也出現類似走勢，3月錄54宗成交，呎價約1.01萬元，低位回升接近一成。

沙田第一城去年樓價曾大跌逾兩成，呎價低見1.4萬元，兩房單位樓價更失守400萬元水平，但近期呎價已重上1.5萬元水平，低位反彈至少5%。而麗港城呎價曾由高位1.6萬元跌至今年初的1.15萬元，而目前呎價回升至1.27萬元，低位反彈逾一成。

事實上，面對環球市場大風大浪，本港樓價走勢如坐「過山車」，整體70個指標鐵路盤仍有不少屋苑樓價尚未反彈。有業內人士認為，二手業主叫價相對一手有滯後，料出現拉鋸現象，估計4月樓市會進入整固期。市場上萬元鐵路盤仍有選擇，可成為想「執平貨」買家的尋寶對象。

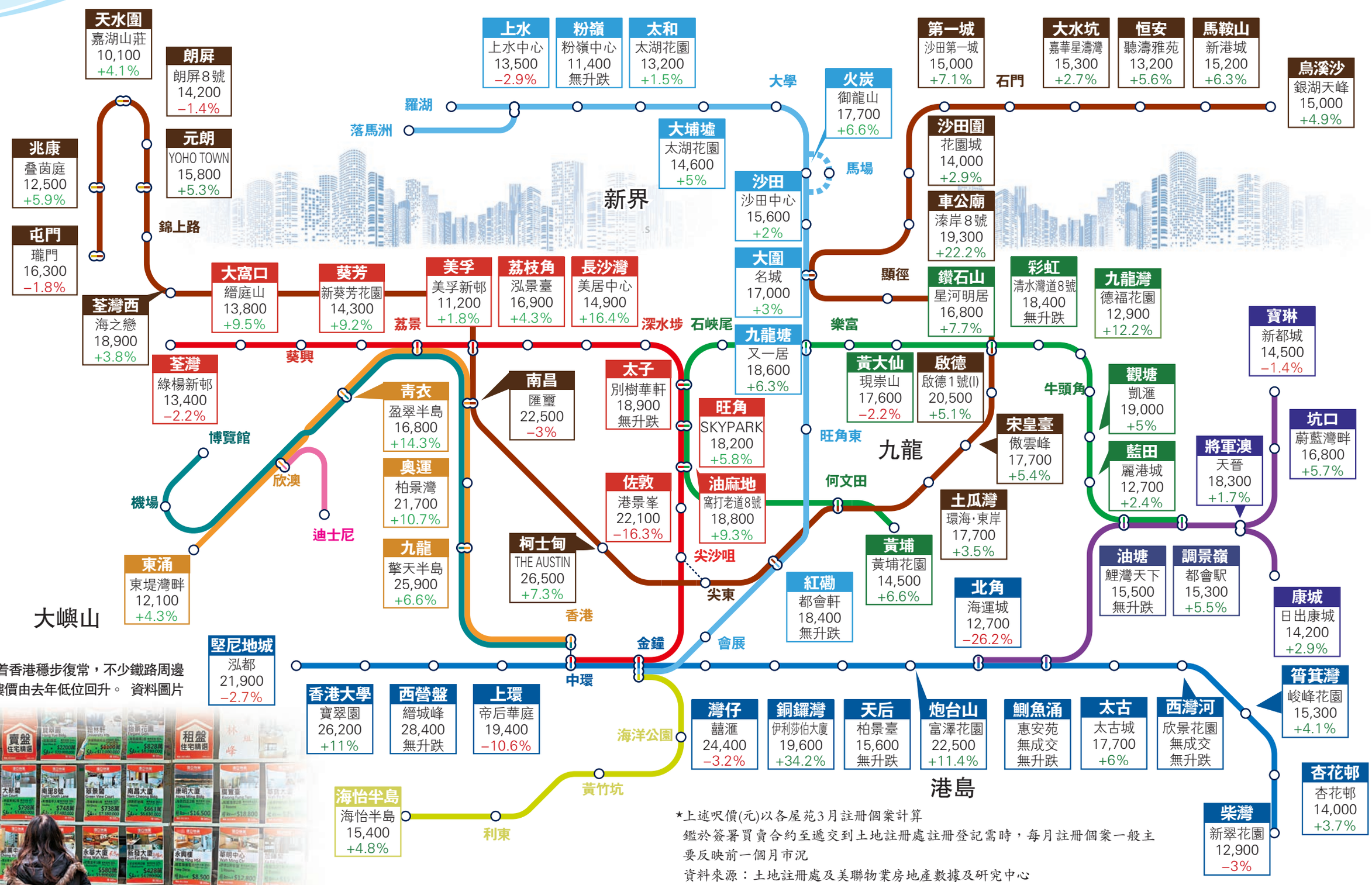
專家：買樓不能只看價錢

有專家提醒，「執平貨」並非單看價錢，還要留意物業質素及樓齡，假如物業樓齡較大，買家可能要預留一筆資金用作大廈維修「夾份」以及單位內執修之用，以一個2房單位為例，其大廈維修「夾份」的金額可能高達六位數字，連同本身單位執修成本，涉及金額可能足夠抵消與其他較新樓盤之差距。如果想在樓齡較高的屋苑選擇心水單位，最好選擇已進行大維修的屋苑，資金也較容易預算。

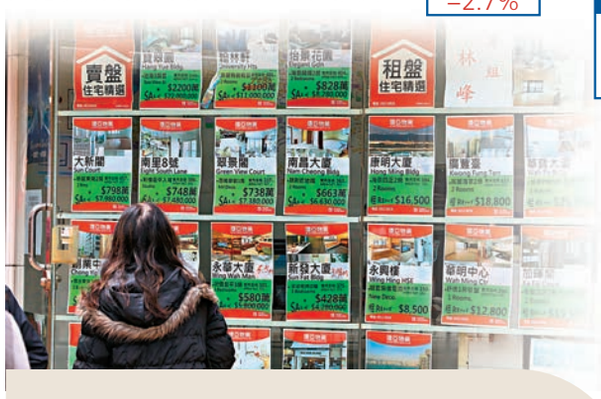
另外，銀行以「75減樓齡」計算按揭還款年期。以樓齡計算的年期，再與以人齡計算的年期比較，取其低者。即是說，如果是50歲人齡，52年樓齡，兩者都是用75減計算的話，最終的按揭年期便是23年，而不是25年。因此，如果將來仍有意想把單位賣出，則最好選擇樓齡20多年左右或以下的樓盤。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，本港鐵路沿線屋苑絕大部分都是樓市指標，一般在升市或跌市中的變化會較為明顯，今年全面通關加上經濟轉好，對於本港樓市屬重大利好，全港整體二手住宅成交價格在首季上升了半成左右，而主要鐵路沿線屋苑均跑贏大市，特別是鰂魚涌太古城、沙田第一城、黃埔花園等，均錄得超過6%升幅。

70鐵路沿線屋苑3月平均實用呎價及按月變幅



◆隨着香港穩步復常，不少鐵路周邊屋苑樓價由去年低位回升。 資料圖片



*上述呎價(元)以各屋苑3月註冊個案計算
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況
資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

鐵路盤租金回報部分達3厘

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對投資者而言，買磚頭目的固然是賺取回報。根據中原地產最新數據顯示的回報情況，2023年1月私人屋苑租金回報率報2.61厘，同比下跌0.07個百分點。不過，隨着樓市今年1月開始，中原城市租金指數(CRI)見底回升，2月份指數報108.95，較上月升0.76%，意味着本月中公布的租金回報率數據有機會回升。

更值得留意的是，部分較近鐵路站的屋苑在1月份都錄得不俗租金回報，表現較突出的屋苑有沙田河畔花園、大埔中心、黃埔新村和嘉輝花園等，均錄得3厘或以上回報。

綜觀中原城市大型屋苑租金指數的138個成份屋苑中，1月份租金回報率達3厘以上的屋苑有26個。回報較高的鐵路沿線屋苑，港島區有2個包括嘉輝花園3.39%、嘉薈軒3.01%。九龍區有4個包括黃埔新村3.42%、得寶花園3.26%、淘大花園3.25%和美孚新邨3.23%。新界東則有河畔花園3.42%、大埔中心3.37%、沙田中心3.33%。新界西方面則有荃威花園3.25%。

主要屋苑回報表現方面，海怡半島2.69%，康怡花園2.6%，太古城2.48%，美孚新邨3.23%，新都城2.9%，黃埔花園2.89%，沙田第一城3.29%，新港城2.86%，嵐山2.83%，嘉湖山莊2.79%，Yoho Town 2.49%。

400萬盤逐區搵 荃灣屯門大埔都有

香港文匯報訊 如有住房需要入市的市民，可因應自身能力考慮入市400萬元左右的二手住宅，「借少啲」之餘亦無須冒「抬錢上會」風險。根據地產代理網頁資訊顯示，全港400萬以下私樓放盤一共有約630個（不包括資助房屋），其中有2房間隔的大約佔230個，其餘為開放式至1房間隔不等。當中較近鐵路站的400萬元以下放盤中，有2房間隔的大型屋苑包括荃灣中心、翠林花園、大埔中心。

新界仍有400萬2房戶

荃灣中心目前有6個400萬元以下放盤，均為原則2房間隔的單位，面積介乎307至329平方呎，叫價由348萬元起，最平單位為南寧樓低層D室，面積329方呎，中銀對該單位網上估值為333萬元。屯門翠林花園、大埔中心各有1間叫價400萬元2房放盤，當中翠林花園C座高層2室，面積429方呎，叫價400萬元，每呎叫價僅9,324元，中銀對該單位網上估值為472萬元。大埔中心2期5座高層B室，面積313方呎，目前叫價390萬元，每呎叫價12,460元，中銀對該單位網上估值為497萬元。

開放式最平298萬

開放式及1房單位選擇方面，規模較大又有較多單位選擇的屋苑包括大埔嵐山、牛頭角得寶花園、洪水橋尚築等，其中嵐山有13個400萬元以下放盤，均屬開放式，入場單位300萬元起；得寶花園有5個，同為1房放盤，最低叫價為380萬元；至於尚築則有12個開放式放盤，最平298萬元。

市場風高浪急 買樓自用先計好數

香港文匯報訊 美國急速加息導致歐美銀行相繼爆出債務危機，外圍資金市場風險日漸上升，加上本港資金因套息活動日漸流走，銀行結餘下跌至699億港元，若資金持續流出香港銀行體系，可能最終導致港息抽升，屆時欲借高成數按揭入市或用H按計劃入市的市民，將要承擔更多債務。

資深物業投資者伍冠流認為，美國息口進一步上升，惟本港銀行暫未跟隨加息。值得留意的是，歐美多家銀行已出現債務危機，幸好當地政府果斷出手解決，才不致於造成更大影響。雖然加息的步伐勢將減慢而且幅度會降低，對樓市影響在所難免。

伍冠流教路 作好收入減少準備

此時買樓還是租樓較穩妥？伍冠流則表示，情況因人而異，要看自身的能力和需要而決定。假如想買樓最好將自己的供款能力預先打個八折或以下，為怕日後的收入來源發生變化。

事實上，不少買家亦趁藍籌屋苑呎價低水入市。美聯物業吳志輝指，以美孚新邨為例，3月共錄得8宗蝕讓成交，比2月份全月6宗蝕讓成交多2宗，而3月共錄得成交39宗。其中上月錄得美孚新邨四期百老匯街117號中層A室蝕讓易手，實用面積437呎，原則1房望開揚山景，單位原以580萬元放盤，剛累積減價42萬元或7.2%以538萬元售出，每呎售價12,311元。

原業主於2016年11月以550萬元購入，持貨約6年半，未計裝修費及使費，賬面仍需蝕12萬元。

另一邊廂，港島大型藍籌屋苑，太古城本月至今暫錄4宗成交，平均實用呎價18,332元。中原地產趙鴻運指，最新促成一宗太古城交投，單位為春櫻閣高層A室，實用面積1,114方呎，採3房套房間隔，另設工人房，單位座向東北，望東九龍海景，原先開價2,480萬元，議價後減至2,238萬元沽出，折合呎價20,090元。