

二手樓市回暖 多區交投逾半年高

買家加快入市 大圍沙田本月成交95宗倍增

氣氛向好

施政報告多項措施帶旺樓市，各熱門置業地區的二手成交量遠超上月，其中將軍澳、沙田大圍及元朗三區的交投量，齊齊創逾半年新高；馬鞍山及荃灣則屬近4個月以來最旺。

隨着劈價盤被消化，個別單位造價谷底反彈，元朗好順泰大廈1房戶重上300萬，新近以320萬元易手，比同類年初賣貴逾一成；荃灣灣景廣場3房單位攀880萬，創逾1年新高，比同類半年前造價反彈60萬元。

大公報記者 林惠芳



柏傲莊有2房戶，4年跌價59萬。



將軍澳區本月成交量已突破200宗。

最新二手成交個案

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買家
大圍柏傲莊1期3A座中層C室	452	878	19425	收租客
紅磡黃埔花園1期2座低層B室	777	759	9768	收租客
荃灣灣景廣場中層F室	643	880	13686	換樓客
馬鞍山銀湖·天峰7座中層F室	564	720	12766	上車客
沙田花園城2期2座中層G室	269	303	11264	上車客
南昌站匯豐5B座低層G室	350	648.8	18537	上車客

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗本月暫錄約76宗二手買賣，按月增約2成，是今年3月撤辣以來同期最旺，本月成交集中於二三線屋苑，例如好順泰大廈B座低層1室，實用面積290方呎，業主略減10萬即以320萬沽出，實用呎價11034元。值得留意，同類單位於過去半年造價普遍不逾300萬元，例如A座低層1室同呎戶，今年2月僅以290萬易手，今次成交價較年初回升30萬或10.3%，而原業主早於2001年斥63萬購入，賬面大賺逾4倍。

投資者878萬買柏傲莊

沙田大圍一帶的二手交投，本月已撲百宗。中原地產區域營業董事黎宗文表示，大圍及沙田區10月暫錄約95宗成交，較上月同期大增1倍，同屬今年3月以後、約7個月最旺。中原地產副區域營業經理劉俊杰補充，大圍區本月暫錄35宗，投資者入市決定加快，個別筍盤旋即獲吸納，例如新晉屋苑柏傲莊1期3A座中層C室2房戶，實用面積452方呎，獲收租客以878萬元購入，實用呎價19425元，原業主2020年以937萬元買入，4年賬蝕59萬元。

不乏新晉屋苑的將軍澳區，本月成交已突破200宗。美聯物業區域營業董事劉卓豪透露，將軍澳區10月暫錄202宗二手買賣，為今年4月後、

近半年同期最旺，其中南豐廣場1座高層C室3房單位，實用面積607方呎，近日以780萬元易手，實用呎價12850元，同類5座高層B室本月初只售673萬元，撇開單位內部質素，最新成交的3房價錢賣高107萬或15.9%。

灣景廣場樓價逾1年新高

中原地產高級分區營業經理林恩信表示，銀行減息1個多月以來，荃灣區錄約150宗二手成交，單計10月暫錄約108宗，較過去4個月不足100宗有所回升，不少屋苑已出現供不應求的情況，吸引買家加快入市，例如灣景廣場低層F室套3房單位，實用面積643方呎，獲換樓客議價至880萬元承接，實用呎價13686元。據二手成交網資訊，今次成交價屬該屋苑逾1年新高，而同座中低層F室於今年4月曾以820萬元沽出，意味同類單位造價半年反彈60萬元。

馬鞍山區成交量同創4個月新高。中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，二手氣氛向好，馬鞍山本月暫錄91宗成交，較上月同期升超過7成，屬今年6月同期錄93宗後、近4個月最多。

他稱，銀湖·天峰本月已錄7宗成交，7座中層F室2房戶，實用面積564方呎，獲上車客以720萬元買入，實用呎價12766元，原業主持貨約12年，賬面賺250萬元或53%。

海之戀本月買賣倍升至15宗

【大公報訊】二手交投轉旺，高位入市的「蟹貨」業主陸續鬆綁，荃灣海之戀本月買賣倍升至15宗，當中有6宗屬蝕讓。

中原地產區域營業經理黃騰達表示，不少業主趁交投增加沽貨套現，吸引買家執平貨，海之戀本月暫錄15宗成交，較上月7宗倍升，當中6宗屬蝕讓，蝕讓比例與9月相若，最大宗損手個案為1座低層A室套4房單位，實用面積1139方呎，原業主之前用作收租，今年初以2250萬元放盤，6月份租約完結，其後不斷降價，最終以1780萬元沽出，實用呎價15628元，按其2017年一手買入價2104萬元計，7年賬面蝕324萬元或15.4%。

君豪峰持6年蝕逾400萬

鯉魚涌君豪峰亦錄大額蝕讓，消息指，該廈高層P室2房戶，實用面積384方呎，消息指以680萬元易手，實用呎價17708元，原業主於2018年斥1082.5萬一手購入，賬面蝕蝕402.5萬，蝕幅達



▲荃灣海之戀本月買賣倍升至15宗，當中有6宗屬蝕讓。

37.1%料為該項目歷來最大宗。香港置業高級聯席董事邵偉信表示，南昌站匯豐5B座低層G室1房戶，實用面積350方呎，獲首置客議價至648.8萬元入市，實用呎價18537元。據悉，原業主2018年以781.5萬元購入，賬面虧損132.7萬元。

黃埔3房劈至759萬易手

傳統屋苑業主為吸引買家，願擴大議價空間，代理指，紅磡黃埔花園呎價創約8個月新低，成交是1期2座低層B室套3房戶，實用面積777方呎，累減141萬以759萬元連租約易手，實用呎價僅9768元，為屋苑今年第3宗低於1萬元呎成交，其餘2宗均發生於今年2月底「撤辣」前。原業主於2012年以705萬元購入，賬面賺54萬元。

此外，中原地產分區營業經理柳志明表示，西營盤怡景花園A座頂層連天台戶，實用404方呎，享無遮擋海景，以680萬元沽出，原業主4年賬蝕147萬元或17.7%。



▲業主為吸引買家，願擴大議價空間，黃埔花園呎價創8個月新低。

瑜悅收票破萬 超購50倍

【大公報訊】華懋旗下落實周日晒的長沙灣瑜悅，票房勢如破竹。截至昨日票房已破萬，打入今年票王榜第4位，相對周日開賣的198伙，超額認購逾50倍，51人爭一伙。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜悅自上周五（18日）起收票，市場反應非常熱烈，至昨日（24日）下午5時，暫收逾1.02萬個認購登記，超額認購逾50倍；以最新入票人士資料所見，以本地客為主佔約8成，另外2成為內地客人及專才。當中不乏投資者及大手客入票，因見項目極近港鐵站、開則四正，以及區內租值回報吸引，加上項目已屆現樓，預料可享一定回報。

全盤198伙周日悉數盡推

華懋集團銷售總經理陳慕蘭續指，瑜悅今天下午3時截票，而經流動應用程式遞交意向登記會早半小時、即於下午2時30分截止。全盤198伙周



▲封海倫（中）、陳慕蘭（右）公布，瑜悅票房已破萬。

日悉數盡推，折實454.54萬至1258.82萬元，折實呎價13252至21192元。若以價單定價計，全盤市值逾15億元。

溧環獲買家兩日連購3伙

華潤置地（海外）夥保利置業合資的啟德溧環，再錄大手成交，有買家兩日內連購3個3房單位，總成交金額近1.67億元。成交單位位於第8座27至29樓A室，實用面積1523方呎，成

交價逾5392萬至逾5840萬元，呎價35410至38346元。發展商指，施政報告推出多項利好樓市措施至今，溧環已錄10宗成交，以3及4房大單位為主，成交金額共逾5億元。項目至今累售287伙，套現近117.89億元。

另資本策略地產旗下鄰近佐敦的高臨，剛售出A1座26樓A室，實用面積707方呎，成交價1985.8萬元，呎價28088元，創項目標準戶售價及呎價新高紀錄。

該公司執行董事何樂輝指，施政報告推出多項利好樓市措施，加上政府加大力度吸引人才來港，有見買家加快入市步伐，近日項目展覽廳參觀人次亦有上升。高臨10月暫賣5伙，套現約5400萬元。項目推售至今累售約172伙，套現約14億元。

麗新旗下觀塘Bal Residence為刺激銷量，剛又修訂價單，將15伙劃一減價5%，減後入場為450.29萬元，最低呎價13244元起。

小瀝源地皮今截標 估值12億

【大公報訊】今日截標的沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界地皮，市場估計施政報告利好樓市措施有助增強發展商入標意欲，此地皮的估值料12億元。

中原測量師行執行董事張競達表示，美國繼上月大減息後，下月有機會再減息；施政報告又有一系列利好樓市措施，對市場屬好消息，已帶動整體入市氣氛，相信發展商投地意欲有改善。是次截標地皮周邊發展成熟，配套完善，日後可享開揚景觀，

亦可步行前往鐵路站，加上區內少有新供應，發展規模及投資額適中，具一定吸引力。不過，因目前一手貨尾存量仍多，建築成本又貴，發展商的出價料偏向保守，他估計此地的地價估值約12億元，即每呎樓面地價約3950元，與7月份售出的附近住宅地皮相若。

美聯測量師行董事林子彬認為，近期樓市市況回暖，發展商也會積極參與競投此地皮。地皮交通及社區配套成熟，投資風險不大，但因毗鄰公

路，受交通噪音影響，發展規模較7月份售出的同區地皮大，又離鐵路站較遠，他估計每呎樓面地價會相對較低，約3500元，即地皮估值約10.65億元。

另華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，由於此地皮離鐵路站較遠，又具一定發展規模，可建樓面逾30萬方呎，較7月份售出的地皮大近倍，故地價料較之低約20%，他估計每呎樓面地價約3090至3222元，即地皮估值約9.4億至9.8億元。

上水雲向供應765伙 下月開售

【大公報訊】利好樓市消息接二連三，新盤亦加快出籠。永泰旗下上水粉錦公路項目命名雲向，剛取得預售樓花同意書，最快下月開賣。

永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示，旗下粉錦公路全新住宅項目命名雲向，建有1座提供765伙，主打1房及2房戶，亦有少量開放式及3房，實用面積約200至860方呎。項目已取得預售樓花同意書，最快下月開售。預計關鍵日期為2027年3月31日。

他指出，項目毗鄰粉嶺香港哥爾夫球會，距離上水港鐵站約10分鐘路程，亦鄰近多個開口如羅湖及落馬洲等。同時面向北部都會創科地段，享未來發展機遇。

雲向位處粉嶺粉錦公路與青山公路一古洞段交界的丈量約份第91約地段第4076號用地，地盤面積約47362平方呎，最高可建樓面面積逾28.4萬方呎。永泰於2021年6月以26.168億元投得地皮，每呎樓面地價9208元。新地沙田瓏珀山昨再售3伙，5個月內累售90伙，套現近19.3億元。



▲鍾志霖指，雲向最快下月出擊。

DOUBLE COAST I 展廳2000人次參觀

【大公報訊】會地牽頭的啟德跑道區DOUBLE COAST I，展覽廳及示範單位昨晚率先開放予VIP參觀，錄逾2000人次，明日（26日）正式收票。會德豐地產常務董事黃光耀表示，參觀人士中逾35%來自九龍區。大部客人對1房及2房有興趣，用家及投資客比例7比3。

黃光耀續指，受減息及啟德運輸系統提早落成消息帶動，區內現樓項目成交熾熱，如毗鄰同屬合資項目的MIAMI QUAY I，自9月減息以來錄17宗成交，呎價由1.8萬至2.4萬元。另一同系合資項目天瀧招標成績理想，自上周六起至昨日累售20伙，套現8億元，呎價31730至37426元。天瀧示範單位於周六正式對外開

放，並同步接受認購登記。

柏蔚森6日連沽21伙

此外，毗鄰由新世界夥遠展合資的柏蔚森系列日日有成交，過去6日連沽21伙，不乏大手買家，銷情持續熾熱。昨天單日速沽4伙，包括2伙一房及2伙兩房單位，全盤可售之一房單位僅餘最後3伙待沽。柏蔚森系列本月速沽136伙，套現近8.7億元。開售三個月至今累售469伙，佔可售單位約77%，套現逾31億元。

市場消息指，長實旗下黃竹坑Blue Coast II獲一組客人以2958.9萬元掃入兩伙，平均呎價23483元。據了解，買家購入2伙單位用作三代同堂自住之用。