

關稅戰陰霾兼新盤低開 買家入市態度趨審慎

十大屋苑上月成交僅158宗 大減33%

氣氛觀望

關稅戰威脅環球經濟，疊加西沙大型新盤低開搶客，令二手交投急速放緩，中原統計十大屋苑4月買賣僅158宗，按月下跌33.1%，多達8個屋苑交投回落，以上車盤首當其衝，沙田第一城和天水圍嘉湖山莊成交量雙雙減半，東涌映灣園交投更按月急削逾7成。

大公報記者 林惠芳

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在關稅戰陰霾及息口走勢未明的情況下，買家入市態度更趨審慎，加上發展商以低價策略推售新盤，進一步攤薄二手購買力，導致4月份二手成交明顯放緩，預料局勢明朗之前，二手仍會繼續受壓。

### 第一城嘉湖交投削半

上車屋苑之前受惠放寬百元印花稅門檻，於3月份交投一度爆升，惟在關稅戰陰霾及西沙新盤搶客夾擊下，4月成交量應聲急挫，其中，沙田第一城全月僅14宗買賣，按月急跌53.3%；嘉湖山莊則由3月份的47宗急削至4月的25宗，按月回落46.8%，表現大相逕庭。

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，近期市場焦點聚於西沙大型新盤，拖慢二手交投，近期市場缺乏好消息，買家入市心態較猶豫，整體氣氛觀望，但隨着一手盤熱賣，帶旺整體交投氣氛，加上部分向隅客陸續回流二手，5月二手

交投有望改善。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，關稅戰導致全球金融市場大幅波動，拖累樓市交投顯著放緩，嘉湖山莊4月成交量大跌46.8%，平均實用呎價則持平，主要是優質戶成交帶動。由於西沙新盤首輪銷售即日沽清，加上市場憂慮減退，相信最壞時刻已過，目前買家入市心態較審慎，但筭盤有承接，展望5月二手交投可止跌回穩。

備受投資者和上車客歡迎的映灣園，4月買賣近冰封，僅錄5宗，比3月份18宗大減72.2%，平均實呎9576元，按月下調2.6%。

### 太古城呎價跌7.6%

鰂魚涌太古城4月成交26宗，平均實呎14033元，分別按月回落10.3%及7.6%。中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，考慮到月內假期因素，交投表現屬穩健；呎價回落，主要是反映單位樓層及景觀因素。



▲東涌映灣園4月交投量急削逾7成。

### 十大屋苑4月交投價量走勢

屋苑	成交量(宗)	按月變化	平均實呎(元)	按月變化
東涌映灣園	5	▼72.2%	9576	▼2.6%
鰂魚涌康怡花園	6	▼62.5%	12183	▲0.9%
沙田第一城	14	▼53.3%	12709	▲3.1%
天水圍嘉湖山莊	25	▼46.8%	7962	▲0.2%
將軍澳新都城	9	▼35.7%	13310	▲0.8%
鴨脷洲海怡半島	9	▼30.8%	13451	▲3.5%
紅磡黃埔花園	25	▼16.7%	12012	▼0.4%
鰂魚涌太古城	26	▼10.3%	14033	▼7.6%
荔枝角美孚新邨	26	無升跌	9792	▲4.4%
觀塘麗港城	13	無升跌	10724	▲3.6%
合共	158	▼33.1%		

## 新地申請提高東涌農地密度 擬建1800伙

【大公報訊】近年最積極增加土地儲備的新地（00016），因應政府東涌河谷發展以及東涌鐵路線延伸至東涌西，申請提高所持東涌西大片農地的發展密度及高度，以興建一個容納近5200人居住的大屋苑，提供近1800個單位，城規會明日審議申請，規劃署原則上不反對上述建議，料有機會獲批。

新地或有關人士申請發展的土地範圍位於松滿路以西、近東涌河出口位一大片農地，內有東澳古道及約半土地具考古

研究價值，地盤面積達7.78萬方呎政府地在內，共約36.39萬方呎，現時土地規劃住宅地積比僅1倍，可建樓高約3至4層，估計只可建約500個面積約700方呎的中型單位。

發展商建議將住宅地積比率增至2.1倍，另增加0.22倍作非住宅用途地積比，以興建商業設施及有蓋私人運輸停車處，為區內居民帶來便利。初步計劃在1至3層的平台之上，興建9幢6至22層高住宅大廈，提供1783個以面積約753方呎以下為

主的中小型單位，平均單位面積約430方呎，較現規劃增加逾1280個單位，住宅樓面約84.27萬方呎，居住人口近5200人。

規劃署綜合各部門意見，認為基於政府已發展東涌河谷一帶，道路基建正逐步改善，且申請地點距離東涌西站不遠，足以支持該地作較高密度的發展，亦符合政府增加土地及房屋供應，和善用有限土地資源的政策目標，因此，原則上不反對該申請。

## 瑜悅收樓數日即租出 月租2.2萬

【大公報訊】長沙灣新盤瑜悅開始進入收樓程序，挾全新樓「光環」，項目租盤不乏承接，代理指，瑜悅有2房單位業主收樓後，短短數日已成功租出，並獲租客一炮過預繳1年租金，涉資約26.4萬元。

據代理透露，上述租出單位為瑜悅低層J室，實用面積497方呎，屬2房間隔，單位於收樓後僅數日火速租出，租客鍾情單位鄰近港鐵長沙灣站，加上屬全新樓，遂以月

租2.2萬元承租，實用呎租44.3元，租客並一次過繳交1年租金，涉資約26.4萬元。參考成交紀錄，業主於2024年11月以約720.6萬元一手購入單位，租金回報約3.7厘。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鰂魚涌南豐新邨1座頂層連天台2房戶，實用面積391方呎，以1.95萬元租出，實用呎租撲50元，為屋苑近年呎租新高，業主於2015年買入價599.9萬元，租金回報達3.9厘。

【大公報訊】樓價調整，高峰期開賣的新盤，再錄業主慘蝕離場。四年前發售的馬鞍山Silversands，有2房單位僅以600萬元易手，創屋苑2房戶型新低價，原業主4年賬蝕34%。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，Silversands第5B座中層B室2房單位，實用面積455方呎，獲換樓客以600萬元承接，實用呎價13187元。據悉，原業主於2021年以約912萬元一手購入，持貨4年，賬面蝕約312萬元，單位期內貶值34.2%。

消息指，元朗臻頤低層B6室，實用面積325方呎，銀主以308萬沽出，實呎9477元，買家為投資者，原業主2020年以552.8萬一手購入，5年貶值244.8萬或44.3%，以貶值幅度計，為該盤2020年入伙以來最傷。

利嘉閣地產高級經理鄧啟林表示，元朗峻嶸2A期第29座高層B室套3房戶，實用936方呎，成交價885萬元，實呎9455元，原業主2017年11月以1221.8萬一手入市，賬蝕336.8萬或27.6%。多個上車盤樓價亦未「返家鄉」，中

原地產分行經理楊頌堯表示，大埔翠屏花園B座中層07室1房單位，實用面積262方呎，議價至318萬元易手，實用呎價12137元，原業主於2020年以400萬元購入，持貨約5年，賬面虧蝕82萬元，單位期內貶值20.5%。

中原地產分行經理周志華表示，粉嶺碧湖花園7座低層F室2房戶，實用面積400方呎，減至380萬元賣出，實用呎價9500元。買家為同區用家，原業主於2016年以407萬元入市，持貨9年，賬面蝕27萬元，單位期內貶值6.6%。

## 負資產升破四萬宗 金管局：銀行風險可控

【大公報訊】本港負資產個案回升。金管局昨日公布，截至今年3月底的負資產住宅按揭貸款宗數為40741宗，較去年12月底（38389宗）增加2352宗或6.1%，是2003年12月底以來85個季度（逾21年）高位。涉及的金額由1951億元增加5.5%至2059億元，略低於2024年第3季歷史高位。

金管局發言人表示，本港住宅樓價在今年第一季期間下跌1.7%，負資產個案上升「是預期內的現象」。這些負資產個案主要涉及按揭保險計劃下的貸款，按揭成數一般較高。

### 負資產個案拖欠率僅0.17%

發言人續說，銀行業住宅按揭貸款的資產質素維持良好。2025年3月底，整體按揭貸款拖欠比率只有0.13%，負資產個案的拖欠比率亦只有0.17%，雖然較2024年第4季末（0.15%）輕微上升，仍維持於低水平，反映絕大部分按揭貸款的借款人都能如期還款，形容「銀行按揭業務風險可控」。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，政府在今年2月財政預算案公布印花稅優惠後，連帶市場

利好因素推動樓市氣氛回暖，3月份樓市顯著反彈；但隨着4月份美國總統在全球掀起貿易關稅戰，令市場急劇波動，部分買家轉為觀望，拖累樓市交投回軟。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時新盤供應充裕，近期發展商持續以低價推售新盤及餘貨單位，二手樓價短期內將持續受壓，料次季樓價將持續偏軟，負資產宗數「仍有上升空間」。不過，美國最快於下半年開始減息，本港銀行亦有機會跟隨，息口或進一步回落，可為樓市帶來提振作用，料樓價仍有望於下半年見平穩，屆時負資產個案亦有機會高位回落。

雖然差估署私宅售價指數連跌四個月，見逾八年低位，星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，目前樓價波幅有限，相信已反映市場因素，預期負資產數據今年內不再有大幅上升，不會重現沙士當年逾十萬宗的水平。

莊錦輝續說，最新拖欠3個月以上的負資產貸款比率為0.17%，有持續上升趨勢，惟整體仍處於低水平，貸款人只要每月準時還款，銀行未見因物業估價下調而「call loan」（收回貸款）。



▲SIERRA SEA 1A（2）期上周六首輪開賣人頭湧湧，結果首批以價單發售的318伙即日搶清。



## 關稅戰打亂推盤部署 一手交投月挫54%

【大公報訊】關稅戰打亂發展商的推盤部署，4月只得新地（00016）西貢西沙SIERRA SEA 1A（2）期一個全新盤上演獨腳戲，一手市場僅錄近1100宗成交，按月抽水54%。4月主角SIERRA SEA過去5日共售327伙，套現近17.5億元稱霸一手，該盤周六次輪推售302伙，料繼續成為5月一手成交量主角。

### SIERRA SEA膺4月雙料冠軍

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，4月一手錄約1100宗成交，較3月約2380宗勁跌54%，下跌原因不外乎受關稅戰影響，個別新盤押後推出。唯獨新地無懼變化，SIERRA SEA經歷一個月的馬拉松式軟銷後，照計劃推出，結果低開震撼市場。上周六（26日）首輪以價單推售的318伙即日搶清，連同招標售出的9伙，過去5日共售327伙，套現近17.5億元，膺4月雙料冠軍。

華懋的何文田瑜一、天海，4月初重啟現樓銷售，成績理想，月內速沽106伙，套現逾12.4億元，銷情僅次於SIERRA SEA。整個瑜一系列累售576伙，套現約92.5億元。

泛海國際（00129）洪水橋滙都系列備受追捧，售出伙數是月內第3高。泛海國際集團執行董事關堡林表示，該盤系列於4月共售80伙，套現近4億元。整個項目累售1016伙，個別特色單位呎價高達1.34萬元，目前僅餘最後9伙可供出售，預計

關鍵日期為今年6月底，預期所有單位可望於5月內售罄。

路勁地產屯門凱和山日日有成交，4月全月共售52伙，套現近2.2億元，表現理想。

4月不乏大額成交。信置（00083）夥中電（00002）合資的何文田加多利山St.George's Mansions，過去11日連沽6伙，剛售出1座3樓B單位，實用面積1841方呎，成交價6900萬元，呎價37480元。項目累售114伙，套現逾95億元。

### 揚海累售577伙套現143億

嘉里建設（00683）牽頭發展的黃竹坑揚海，於4月最後一日售出最後1伙平台特色單位。為第1B座5樓A單位，實用面積1352方呎，連585方呎花園，4房2套連工人套房隔，成交價5550萬元，呎價逾4.1萬元，創港島南岸今年新高。該盤至今累售577伙，佔可售單位逾96%，套現約143億元。

五一黃金周假期於今日開始，有新盤趁機推優惠促銷。五礦地產（00230）旗下油塘蔚藍東岸，該公司營銷及市務總監黃少鴻表示，今日起至15日期間，購買2房及3房戶的買家，分別獲得3萬元及5萬元的現金回贈，4房買家則可獲8萬元現金回贈。另於同期內經四大地產代理行入市，可額外獲贈1萬元購物禮券。該盤截至昨日累售458伙，套現逾41億元。

申請新酒牌公告

人生有限杯

現特通告：李詩敏其地址為九龍尖沙咀赫德道4號3樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀赫德道4號3樓 人生有限杯的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年5月1日

申請新酒牌公告

ARMANI/CAFFE

現特通告：張鑑銘其地址為香港金鐘金鐘道88號太古廣場3樓301號舖及301號舖前座位，現向酒牌局申請位於香港金鐘金鐘道88號太古廣場3樓301號舖及301號舖前座位 ARMANI/CAFFE 的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年5月1日

申請新酒牌公告

小肥羊火鍋

現特通告：肖燕萍其地址為九龍長沙灣東京街29號睿峰商場地下2-4號舖，現向酒牌局申請位於九龍長沙灣東京街29號睿峰商場地下2-4號舖 小肥羊火鍋的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年5月1日