

# 盤細價貴「發燒客」也來輪買樓

## 元朗尚築134伙4小時沽清

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）近年中小型住宅樓價狂升，300萬元以下的「上車盤」近乎絕跡，上車客要入市可謂難上加難。因此，主打200多呎，不少單位折實售價只是300萬元或以下的百利保及富豪酒店旗下元朗唐人新村新盤尚築，即使其呎價達市區樓水平，仍因其銀碼細而受市場追捧，全數134伙單位昨日開賣4小時沽清。有買家更「發住燒」也要排隊等抽籤買樓，但亦有買家直言「咁細自己點住，房都有收租就可以。」

尚築全數134伙分兩張價單推出，首批60伙，售價由263萬至338萬元，呎價10,823至14,890元，買家可享最多售價9%總折扣優惠，折實售價由239.33萬至307.58萬元，折實呎價9,849至13,550元，而第二張價單74伙平均較第一張高7%，面積介乎191至459平方呎，價單定價由283.8萬至589.8萬元，呎價由11,631元至16,986元，即使折實呎價仍逾萬元，達10,584至15,458元。尚築位置偏遠，離最近的洪水橋輕鐵站至少要步行10分鐘，單位面積亦大多為200多呎的開放式單位，呎價卻媲美市區新樓，但仍然有人「發住燒」都要排，原因不外乎其定價銀碼細，大多數是300萬元以下，滿足上車客需要。

### 年輕買家佔九成

年輕夫婦楊先生與太太就是其中一例。兩口子為築愛巢，憑着共同努力一同儲首期，昨日終以200餘萬元購入尚築一單位成功上車。他直言，價錢細是他入市考慮之一。本身與家人住天水圍，荃灣工作，所以樓盤位置不是問題。被問到「上車」感覺時，他指不算太辛苦。

但投資客陳小姐就直言，「咁細自己點住，房都有收租就可以，經紀話每月可收租9,000元」。她最終以逾300萬元購入一個地下連花園戶，面積200餘方呎，作收租。但她笑言並不知道單位的位置，只是聽熟地產經紀的意見，指其往

績都不錯。除樓市外，陳小姐在股市上亦大有斬獲，她與記者分享的「林巴」642百利大優先股就令她「4萬變32萬」，賺足8倍，賺了部分首期買樓。

### 百利保料套逾4億

百利保執行董事范統表示，客人當中多達95%是上車客，後生仔女佔九成，很多都是20多歲，「一對一」來買的也逾10對。他指自己很開心，可以在樓價高企下幫助年輕人士置業，而公司亦交出賣樓好成績，估計134伙沽清可套現逾4億元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，項目反應熱烈，客戶出席率達80%，以用家為主，欲購單位上車，亦有少量是新居屋向隅客。他指，尚築供應迷你戶，銀碼細，300萬以下有選擇，切合市場上車需要。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，入場門檻僅約200餘萬元，不但區內罕見，亦為近期新盤少見之低門檻供應，故吸引大量上車客及投資者，掀起購買熱潮。他指出，以美聯客戶作統計，用家佔比約70%，當中有逾40%屬30歲以下年輕買家，另一方面，不少投資客預算開放式戶租金回報率吸引，可達逾3厘。

其他新盤亦錄成交，將軍澳峻瀅II期昨售出3伙甩單貨，旺角麥花臣匯售出2伙，灣仔蘿蔴、馬鞍山迎海3期、東涌昇薈及鴨脷洲倚南各售出1伙。

### 計劃短期內推售上車盤

樓盤	單位總數(伙)	實用面積(方呎)
旺角SKYPARK	439	315至463(主打開放及1房)
將軍澳帝景灣	536	1房:約350至460 2房:約490至600(約60%) 3房:約720至1,020(約25%) 4房:約1,070至1,180

製表:記者 梁悅琴



■尚築首日開售反應熱烈。

張偉民 攝



■發燒男表示，希望可以以300萬左右購得地下單位。



■陳小姐：「咁細自己點住，房都有收租就可以，經紀話每月可收租9,000元」。



■林小姐表示，已用290餘萬元買入地下單位，料為子女付3成做首期，讓他自己供。



■楊先生憑着兩口子共同努力一同儲一單位成功上車。

張偉民 攝

香港文匯報  
訊（記者陳楚倩）樓價續攀新高，細單位樓價更是年升23%。差餉物業估價署日前公布最新樓價指數顯示，4月再創歷史新高，按年急升21.26%。恒生管理學院院長兼金融學教授蘇偉民估計，政府針對細價樓加辣的可能性不大，現時主要上車盤的買家為年輕人，若政府再加辣，年輕人上樓更無望，故認為政府再出手機會不大。

經濟轉弱或阻升勢



■美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，低息環境的大氣候未有改變下，樓價仍是持續向上。

資料圖片

買樓作投資的市民須留意樓市的基本面，現時租金回報降低。雖然最新租金指數連升14個月，升至171.1點，按月上升1%，再加上明年落成量增加，表示租金升幅將受壓，對於住宅樓價有一定影響。另外，本港零售業數據疲弱，會令經濟轉弱，將令細單位樓價升勢或有可能因此放慢。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，金管局於2月底加辣後，樓價曾經一度回穩，但按過去經驗在環球量寬、低息環境的大氣候未有改變下，辣招被消化後，樓價仍是持續向上。

面對低息環境持續，年輕人以及新婚客對細單位需求大，政府的辣招開始被市場消化，發展商提供不少付款優惠吸客，近期股市旺亦令部分市民「套股換樓」，加速中小型住宅的成交，近月多個主打中小型以至中大型單位新盤如土瓜灣喜點、將軍澳藍天、峻瀅II期及元朗尚築都火速沽清，反映市場需求相當大，短期內亦有多個中小型住宅新盤推售，如旺角SKYPARK及將軍澳帝景灣，相信細單位會繼續受捧。

### 明年落成量增 租金升幅或受壓

浸會大學經濟系副教授巫伯雄認為，不單止細價樓升幅顯著，連中價樓也升不少。

## 市場渴盤 太古城兩房則王追落後



■太古城外貌。  
資料圖片



■深井海韻花園。  
資料圖片



■沙田第一城。  
資料圖片

### 樓價狂飆

香港文匯報訊（記者梁悅琴）中小型住宅樓價升幅遠遠拋離大單位，使買家擔心越遲越貴，藍籌屋苑中小型單位樓價追落後，部分業主更心雄反價，個別換樓客要高價爭購單位。太古城一個實用面積580方呎2房則王以貼近千萬元成交，沙田好運中心一個實用面積427方呎單位業主反價。

中原地產趙鴻運表示，太古城6月首周成交加快，至今已錄得5宗成交，其中太古城天星閣極高層E室，實用面積580方呎，為2房則王間隔，望東園景，沒裝修，業主剛以982萬元將單位交吉易手，實用呎價16,931元，屬市價成交。是次成交單位比2個月前漢宮閣高層B室豪裝單位只低3萬元，反映太古城樓價已有一定升幅。

沙田好運中心松林閣(A1座)中層G室業主更因看到市場對上車盤渴求而心雄反價，利嘉閣地產郭建民表示，該單位為兩房開則，實用面積427方呎，業主原開價520萬，一度反價至550萬，買家積極還價後，終以538萬元「拍板」成交，實用面積呎價約12,600元。

青山公路海韻花園出現兩組客爭一盤的火熱場面。美聯物業潘正道表示，剛成交的青山公路海韻花園單位為4座中層B室，實用面積約710呎，3房套間隔，望汀九橋海景，業主開價600萬元，獲兩客爭購，最後由出價較高之客人成功購得，成交價約596萬元，實用面積呎價約為8,394元，買家為一名換樓客，見上址有裝修，而且海景優美，故拍板購入單位作自住之用。

### 細戶搶手 一城實呎萬四蚊

事實上，由於單位銀碼細的中小型住宅搶手，此類銀碼單位又集中於新界區，往往會出現成交價貴過市區樓價情況。沙田第一城一個實用面積只有304方呎的2房戶剛以429萬元成交，呎價達14,112元，比西九龍宇晴軒一個實用面積485方呎單位的成交呎價13,567元還要高。

中原地產侯惠良表示，沙田第一城48座中層G室，實用面積304方呎，2房間隔，實用面積呎價達14,112元，新買家為上車客，見單位價錢合理，間隔合用，屋苑現套完善，即拍板購入單位自住，而於西九龍宇晴軒1座高層E室，實用面積約485方呎，亦屬2房間隔，享開揚山景，美聯物業張靖指出，此單位剛以約658萬元成交，實用呎價只是13,567元。