

頂層「無到」單位突然好賣 屋苑盤源收窄 用家紛轉軚

樓市氣氛好，買家積極入市，過往被視為質素稍遜放盤，如升降機不到單位也成搶手貨。其中，沙田好運中心近期出現3組客爭購「無到」頂層戶，最終作價約458萬元，造價較高層戶平約5%。事實上，部分老牌屋苑如黃埔花園及德福花園等，也提供這類單位，只是放盤寥寥可數，而準買家要留意此類特色戶，有辣有唔辣，樓價有機會較平，但就要面對天花漏水風險，內籠較悶熱等問題，不可不知。

二手樓價持續向上，兼盤源減少下，部分買家為求上車，連一些頂層升降機不到，甚至「縮則」的單位也照搶，令個別屋苑這類單位的樓價，由過往平逾1成收窄至5%至8%。

測量師：「縮則」戶是高限下產物

對於市場上為何會有頂層升降機不到的「縮則」單位出現，[香港測量師學會](#)前會長[何鉅業](#)（見圖右）表示，「過往機場未搬遷前，附近一帶地區如土瓜灣、紅磡、九龍灣、旺角、油麻地，以及部分港島東區等，都有建築物高度限制，在60年代後期開始，住宅大廈附設升降機，大廈也向高空發展，將升降機的機房放在天台便會高出高度限制，故出現頂層升降機不到，而部分毗鄰機房的單位會『縮則』。」

近機房易有噪音

何氏續指，在80年代後期，高度限制已略為放寬，故往後興建的住宅已少見這種情況。而最靠近機場的地區如土瓜灣、紅磡等，在90年代興建的個別住宅仍有升降機不到頂層，如房協土瓜灣的欣榮花園。

提到這類頂層「縮則」單位會否受機房影響特別嘈，[何鉅業](#)表示，機房發出的聲音會透過閘門向走廊外擴散，故在走廊會較嘈，至於在室內會稍為「無咁嘈」，因有混凝土牆身阻隔。

地產代理：反映市場缺盤

中原地產亞太區副主席暨住宅部總裁陳永傑（見圖右）表示，「對於近月接連錄得『頂層縮則戶』的成交，是反映樓市旺而缺盤的情況，都要視乎業主『開咩價』，買家多數會看價錢，市場一般預算『頂層縮則戶』叫價會較低，倘若叫價有競爭力，就會多人爭購。況且，這類單位質素唔差，一來位於頂層，二來價錢較有電梯到的放盤平，『就算係唐樓都要上樓梯啦』。」

沙田 好運中心 3組客爭頂層2房「匙盤」

沙田好運中心可睇樓的放盤僅數個，日前有頂層升降機不到的2房「匙盤」，一放售即吸引大批買家視作示範單位般參觀，終獲3組客同時開價搶購，以458萬元成交，較對上1宗有升降機到的同類高層單位，造價低約5%。

同類放盤尚餘4伙

中原地產資深區域營業經理馮澤源透露，「好運中心楓林閣頂層單位，實用面積326方呎，享開揚河景，開價480萬元，由於單位屬罕有匙盤，放盤僅約1周，估計不下數十組客曾參觀上址，獲3組買家同時出價洽購，終以458萬元成交，呎價14,049元。由於屋苑最頂2層，升降機不能直達，住戶需行2層樓梯。過往這類單位的造價較一般單位平逾1成，現時收窄僅相距5%至8%。」

資料顯示，景觀與上述單位相近的易手個案在3月錄得，柏林閣高層H室，實用面積約326方呎，以483萬元成交，呎價14,816元，上述頂層單位造價僅低約半成。另現時銀行對該單位的估值達456萬元，可算是「估足價」。

現時好運中心尚有4個升降機不到的放盤，面積由390至505方呎，叫價由510萬至680萬元不等。

除升降機不到的單位受捧外，凶宅樓下單位也以高價沽出，該宗成交為楓林客高層B室，實用面積348方呎，以500萬元易手，呎價14,368元，造價創細2房新高價。對於近日出現升降機不到的單位，樓價表現不俗情況，美聯物業分行市務經理詹毅揚分析指，「主要因為盤源少，現時屋苑只有約15個放盤，可睇樓的約6個，匙盤僅2個，而現時是用家主導，許多時都要睇樓，故不論普通單位或是升降機不到的單位，只要是匙盤都會吸引買家注意。」

火炭 銀禧花園 頂層連平台 僅2伙放盤

火炭銀禧花園每座的頂層升降機均不到，合共約64個「無到」的單位，一向少有放盤買賣不活躍，現時只有2伙放售，每方呎叫價約1.8萬元，較屋苑的平均每方呎造價約1.27萬元高一截。

1房610萬入場

美聯物業市務經理詹毅揚表示，「銀禧花園的頂層單位，雖然住戶要行一層樓梯，但每戶均連特色空中平台，所以也有一批捧場客，故呎價較有升降機到的單位還要高。屋苑對上一宗頂層單位成交，追溯至1月下旬，位於3座頂層，望山景，實用面積414方呎2房，以548萬元成交，呎價達13,237元，當時的山景2房單位，每方呎造價約1.1萬元水平。」

詹氏補充指，本月屋錄得的2宗買賣，其中1宗望山景呎價約1.15萬元，另1宗望全馬場的則約1.32萬元。上月則錄約4宗買賣，實用平均呎價約1.27萬元。現時屋苑約有10個放盤，當中有2個是頂層連平台單位，均是升降機不到，實用面積均為342方呎1房，叫價分別610萬及630萬元，呎價分別1.78萬及1.84萬元。

紅磡 黃埔花園 叫價較高層戶低5%

整體樓市向好，連帶紅磡黃埔花園「無電梯」到的頂層單位也接連錄得成交。有區內代理指出，頂層戶放盤一般較同類單位叫價低5%，部分預算不足用家亦會將價就貨入市。4月份，市場也錄得2宗「無」的頂層戶易手。

銀行估足價

太陽物業分行經理宏惠強指出，黃埔花園每座16樓頂層均有8伙單位，其中有2伙為「縮則」戶，雖然頂層單位無升降機到，但質素已在價錢上反映，業主不會因此而心急放盤或減價，而且銀行估價「絕對」能估足。

宏氏續指，最近該屋苑其中1宗頂層成交位於10期4座，實用面積607方呎，屬3房「縮則」戶，日前獲買家以730萬元承接，呎價12,026元，較同類有升降機的單位平190萬元。另一宗位於10期1座頂層，實用面積833方呎，採3房1套連士多房，坐向東北可望海景，原業主叫價1,190萬元，及後下調叫價至1,150萬元，日前獲買家承接，平均呎價13,806元。

現時屋苑約有330個放盤，「無升降機」頂層戶放盤有30個以上，最平2房單位由600萬元起，而3房則由970萬元起。

荔枝角 美孚新邨 「無到」海景大宅平120萬沽

九龍區的龍頭屋苑美孚新邨，雖然每座頂層屬「無到」樓層，但放盤卻不多，在現時屋苑整體約150個放盤中，只有不足10間同類放盤，區內代理坦指，以往一般頂層戶的呎價會比鳳凰樓層（頂樓對落一層）單位低10%至15%，但近來兩者差價有拉近趨勢。

中原地產資深分區營業經理黃惠霞表示，「美孚新邨的頂層『無到』單位每月成交不算多，繼4月初錄得1宗之後，5月上旬亦錄得1宗，而且更是頂層戶之中的優質向海大戶。單位為百老匯街62號頂層1,327方呎戶，成交價1,580萬元，呎價11,907元；此單位與下層戶面積及景觀皆相同，並非縮則，最大分別只是要行一層樓梯，而樓下單位的市價現時約1,700萬元，『無到』單位樓價平120萬元。」

同類放盤少於10伙

她又指，美孚新邨的頂層戶，放盤業主都明白同類單位比較「撞客」，所以一般都會較實在且相對易傾。屋苑面積最細的頂層戶，位於百老匯街59號，面積僅446方呎，屬「縮則」單位，不過現時沒有放售；現時屋苑的頂層戶放盤少於10間，多數是2房及3房戶，叫價由700萬元起。

九龍灣 德福花園 罕有1房呎價逾1.4萬創新高

港鐵上蓋屋苑德福花園，現時個別預算不足的買家會把注意力放在要「行樓梯」的頂層縮則戶上，月前錄得1宗這類單位成交，呎價逾1.4萬元，創屋苑呎價新高。

美聯物業市務經理徐廣森表示，4月初，德福花園錄得無升降機到的單位易手，為0座頂層戶，住客需從10樓到11樓頂層，單位實用面積355方呎，屬「縮則」較少有的1房間隔，望樓及路軌，日前以498萬元易手，呎價14,028元創屋苑新高。

盤源略少 買家將價就貨

徐氏補充，德福花園現時放盤較以往減少約10%，令用家選擇減少，部分買家只「睇價錢」買樓，合乎預算便入市，變相造就個別頂層「無升降機縮則」戶以高呎價成交。另外，屋苑打算購入輪椅爬樓梯機，但屋苑樓梯闊度不足，加上部分頂層樓梯為L型設計，相信難以安裝這類裝置。

徐廣森又表示，現時屋苑約有50個放盤，頂層「縮則」戶放盤只有1個，屬1房單位，連租約，叫價510萬元。另2房單位的入場叫價則由660萬元起。

鰂魚涌 太古城 集中在海天花園 僅3、4個放盤

港島區的指標屋苑太古城，亦有頂層無電梯單位，但只集中在海天花園之內，僅有72伙，供應不多，放盤只有3至4間，間隔方面則由2房至3房都有。

呎價較標準戶平3%

中原地產高級區域營業經理張光耀指出，「太古城的頂層『無到』單位，主要集中在海天花園，放盤只有3至4間，而且這類單位向來呎價都不比有升降機到的標準戶平太多，只相差約3%左右，所以不算多人搵，最近此類單位成交為3月錄得，為彩天閣頂層戶，面積642方呎，原業主於1月叫價1,150萬元放盤，放盤約2個月後，於3月以1,133萬元成交，呎價17,648元。」

利嘉閣地產高級營業經理黃凱達表示，「太古城海天花園共有72間頂層「無到」單位，由於海天花園期數最新，所以不乏問盤，而現時這3至4間放盤之中，叫價由1,170至1,350萬元不等。」

至於太古城的整體成交，5月暫錄得7宗，平均呎價約17,300元，全屋苑共有390個放盤，2房及3房戶分別810萬及960萬元入場。

西灣河 鯉景灣 盤源不足 升降機不到戶成目標

港島東物業向來受追捧，其中西灣河鯉景灣雖然有約50個放盤，但可睇樓的僅約10個，買家少選擇下也開始接受位於頂層需「行樓梯」的單位，而近月也錄得個別這類單位成交，其造價與普通單位相若。

美聯物業區域經理余錦驊透露，鯉景灣4月份錄得1宗頂層3房單位成交，單位為逸星閣頂層H室，實用面積787方呎，需由16樓再行樓梯到達17樓頂層，原業主放盤叫價1,290萬元，經議價後買賣雙方以1,265萬元成交，實用呎價16,074元。另再對上1宗同類單位成交，在2月錄得，為逸康閣頂層單位，實用面積544方呎，採2房間隔，獲買家以768萬元承接，呎價14,118元。

造價與其他單位相若

余氏補充，鯉景灣現時「無乜盤揀」，買家開始接受「上樓梯」單位與標準單位，兩者價錢亦相若。目前，屋苑約有50個放盤，可睇樓的只有10多個，另位於頂層需行樓梯的放盤約有4個，而2房戶入場價690萬元，3房戶由880萬元起。

撰文：梁健、范海茵、黎梓田 攝影：陳浩元、陳堯華、伍炳輝