

2011年各樓價二手居屋成交統計

樓價	買賣登記宗數			成交總額(百萬元)		
	2011年	2010年	變幅	2011年	2010年	變幅
0-99萬元	96	552	-83%	73.86	469.33	-84%
100萬-199萬元	2,979	7,613	-61%	4,823.02	11,738.71	-59%
200萬-299萬元	3,014	2,622	+15%	7,238.32	6,127.72	+18%
300萬-399萬元	557	209	+167%	1,863.55	693.54	+169%
400萬元或以上	82	25	+228%	356.79	110.65	+222%
總計	6,728	11,021	-39%	14,355.54	19,139.95	-25%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部 製表：香港文匯報記者 文森



二手居屋市場 兩極化

去年成交見沙士新低 優質樓王受熱捧

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤、謝雅寶)經濟欠明朗，加上新居屋計劃第二季公布詳情，曾一度熱炒的二手居屋颯冷風手居屋颯冷風，去年全年成交量創沙士以來新低。根據土地註冊處統計資料，去年全港二手居屋共錄得6,728宗買賣登記，涉及金額約143.56億元，按年分別銳減39%及25%，更出現「兩極化」現象，200萬元以下的居屋交投淡靜，但貴價樓卻備受追捧，價值400萬元以上的單位成交按年激增2.28倍，成為逆市奇葩(見上表)。有分析認為，不少業主趁市場吹淡風「掃平貨」，買入優質「居屋樓王」換樓。

新居屋計劃以定價相宜、補地價「超筍」得到一眾準買家垂青，據了解，房委會最快今年第二季，就有關新居屋政策的執行細節提交初步建議方案，即時令傳統居屋的需求降溫。

細價單位買賣銳減83%

曾一度受炒家追捧的二手居屋市場，去年底回歸淡靜，全年僅錄得6,728宗買賣登記，較2010年銳減39%，當中以價值100萬元以下的單位買賣登記收縮速度最急速，買賣登記量由2010年的552宗，銳減83%至2011年的96宗，表現最差。樓價介乎100萬至200萬元的單位，買賣成交亦按年減少61%至2,979宗，跌幅居次。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑分析指，股市低迷、銀行息口提高，加上按揭息口從低位回升，以及環球經濟動盪等因素，均導致「細價」的二手居屋交投持續萎縮，表現差勁程度更與2003年沙士相若。他認為，新居屋

計劃有一定影響，但真正影響力暫時仍未浮現，「有心置業但又不急於買樓的買家會觀望，但因為政策詳情未知，大家都按兵不動」。中原地產研究部聯席董事黃良昇認為，新居屋政策尚未清晰，難與現時居屋市場作出直接對比，「影響一定有，但現階段很難說，要等政府公布」。

買賣雙方拉鋸交投淡

周滿傑表示，二手居屋由去年年中開始交投轉淡，「買細價樓的多數是上車盤，買家供款能力有限，經濟不穩好影響他們置業的決定」。周滿傑表示，去年下半年買賣雙方陷入膠着狀態，買家不斷壓價，賣家又不願減價，「以前的交易好快完成，2星期就完事，現在拖至幾個月至半年不等，買賣雙方都不急，在價位上拉鋸」。

周滿傑表示，現時二手居屋市場已鮮見炒家，絕大部分以用家為主，曾受炒家追捧的上水居屋彩蒲苑，去年成交宗數的跌幅為十大熱門居屋之

冠，全年只有94宗成交，較2010年急跌54%。

東旭苑成交價創新高

細價單位「有價無市」，反觀200萬元或以上的單位買賣則全面報升，其中價值400萬元或以上的單位買賣登記量按年急增2.28倍，由2010年的25宗增加至2011年的82宗，表現更勝私樓。資料顯示，買賣登記金額最高的二手居屋是筲箕灣東旭苑東座閣(B座)低層5室單位，成交價高達623萬元，創歷史新高；其次是鯉魚涌康山花園8座的高層F室單位，成交價錄得580萬元，創歷史第二高，康山花園另一單位亦錄得530萬元的成交價。

周滿傑表示，「居屋樓王」向來不乏承接，以東旭苑的829呎單位為例，區內面積及景觀相若的私樓動輒上千萬元，「條件相近的私樓價錢貴一大截，實用面積還沒有居屋那麼高。居屋樓王的買家多數是原本住居屋的換樓人士，在樓市低迷時趁機換樓」。



屯門兆軒苑有業主去年初開始放售，至今仍未賣出。香港文匯報記者謝雅寶攝

補地價優惠超筍 買家寧等新居屋

香港文匯報訊(記者 謝雅寶)香港樓價持續高企，為協助市民置業，行政長官曾蔭權在施政報告中建議推出「超筍」的新居屋計劃，成為一班夾心階層的置業曙光。現一家3口租住西貢村屋的余先生曾有意購入傳統居屋，「算過度過」後，發現舊居屋定價過高、單位殘舊，補地價更佔樓價近40%，十分不划算；相比之下，新居屋的單位新穎、補地價安排優惠、升值潛力高，即使日後供款額較高，亦值得變賣私家車「集資」置入新居屋。

舊居屋連補地價140萬

計劃購入位於沙田碧田街新居屋單位的余先生，現時一家3口以月租4,800元租住西貢村屋，家庭月入約2.6萬元。他表示，曾於2008年考慮以「白表」身份購入西貢舊

居屋翠塘花園，「該單位的業主以『友情價』87萬元出售，但考慮到需要額外支付約53萬元補地價，即合共約140萬元，且要先付30%首期」。他掙扎多時，在港府公布新居屋計劃後，終決心「打退堂鼓」。

根據地產代理以舊居屋補地價方式計算，若余先生在2008年購入翠塘花園，一個面積約500多呎的居屋單位，連補地價價值約140萬元，並要繳付30%首期，即約42萬元，分20年供款，每月供款額為7,085元。

新屋供款增但物有所值

余先生若購入沙田碧田街一個200萬元的新居屋單位，只需繳付10%首期，即20萬元，分20年供款，每月供款額有機會增至9,538元。然而，假如以新居屋的補地價方



計劃購入位於沙田碧田街新居屋單位的余先生，若選買200萬元的新居屋單位，只需繳付10%首期，即20萬元。香港文匯報記者黃偉邦攝

式計算，將單位購入價與市價的差價視為港府提供的貸款，余先生轉售單位時，只須向港府償還該筆貸款即可，不受轉售時的市況影響。余先生說：「新居屋補地價不受整體樓市影響，較有預算和靈活。」

余先生表示，明白新居屋的供款額較舊居屋為多，但他認為「物有所值」，寧可節省生活上不必要的開支，即使變賣私家車亦要為置業做好準備。他又讚揚港府推新居屋及優化補地價安排，是聽取民意的表現，「讓夾心階層有『升格』的機會，成為業主」。

舊居屋滯銷 業主無奈

香港文匯報訊(記者 謝雅寶)港府去年宣布推出新居屋計劃後，吸引不少計劃置業人士的注目，有意出售舊居屋單位的業主則陷入困局。梁先生3年前以95萬元購入屯門兆軒苑一個居屋單位，去年初開始在市場以170萬元放售該樓盤，「撞正」當局公布新居屋計劃，令準買家卻步。面對新居屋推出不少「超筍」優惠，導致不少舊居屋「滯銷」，梁先生認為港府的新舊居屋補地價政策必須一視同仁。

等新居屋 市民觀望

梁先生一家4口在2009年3月，在自由市場以95萬元購入屯門兆軒苑逸生閣，一個面積586呎的居屋單位，已繳付30%、共28.5萬元首期，再分10年期供款，每月供款額約6,100元。他表示，該單位座向東南面，2房1廳，更豪華30萬元裝修，是市面難求的「筍盤」。由於其兒子在葵青區工作，一家計劃搬至九龍區居住，才出售單位。

不過，負責放售該樓盤的祥益地產分行主管陳秀春表示，該單位自去年年初放盤後，一直只有零星有意買家上門參



梁先生表示，新居屋推出不少「超筍」優惠，對一眾舊居屋業主極不公平。香港文匯報記者謝雅寶攝

觀和問價，例如去年9月至12月每月平均只有約10名準買家「睇樓」，他認為主要原因是業主一直不願減價，以及新居屋公布後的「骨牌效應」。他指出，屯門兆軒苑是「上車盤」，「買家多數是新婚夫婦，或希望搬近同區家人」，故平均售價為150萬元至160萬元，但梁先生一直「企硬」出價170萬元，不減一分一毫。另外，陳秀春稱，新居屋雖然未有具體內容，難以估計對後市的影響，但現時市民多抱觀望態度入市舊居屋，等待新居屋推出後，再作比較。

梁先生認為港府必須一視同仁，將新舊居屋的補地價等政策劃一處理。

版面導讀

高鐵路開通 春運一樣擠
要聞 春運昨日揭開序幕，旅客普遍反映，高鐵路在一定程度上分散了常規列車的旅客，但整體上對紓緩春運壓力作用有限。詳刊A4

唐唐倡細化行會 建人性政府
要聞 唐英年接受本報專訪，坦言一旦當選行政長官將優化特區政府的架構，將行會「細化」，並會先針對房屋、教育及社福3大問題落案。詳刊A5

破產法待修 遏港商走佬
要聞 年關迫近，欠薪逃匿風潮再起。港企為何不按法律程序申請破產而選擇走佬？有關調查表明，原因之一在於內地破產法律程序繁複困難。詳刊A8

藍大老傾巢催票 超級星期天
要聞 台灣「總統、立委」合併大選倒數衝刺，國民黨精英傾巢而出，在北中南多地同步號召支持者遊行，務求殺出藍綠支持度爭持不下的悶局。詳刊A10

容祖兒奪14獎 成年大贏家
港聞 十大勁歌金曲頒獎典禮昨晚舉行，容祖兒與林峯分奪4獎。總結各台年度頒獎禮成績，祖兒共獲14個獎，成為終極大贏家。詳刊A18

超市稱回饋市民 販商抗議賣平肉
港聞 本港豬肉商販指責兩大連鎖超市在過去兩個多月以低至7折的優惠價出售鮮宰豬肉，令街市豬肉檔生意大跌逾30%，700人面臨失業。超市方面回應稱，平價售賣豬肉是為了回饋市民。詳刊A24