

白居二有買趁手 新市鎮掀淘寶熱

天水圍及將軍澳選擇多價錢平



■在市區置業難度甚高，樂富、黃大仙、鑽石山及慈雲山四區合共不足100個綠表放盤。圖為黃大仙翠竹花園。黃嘉銘攝

首批2,500個居屋免補地價白表客逐步流入市場，令居屋第二市場交投活躍，但到底居二市場是否有充足的盤源滿足「白居二」的需求，市場對此一直存疑。居屋準買家大增，供應未添加，令二手居屋樓價在中籤者未入市前已飆升，有業主怕早賣未能賺盡而反價封盤，有價無市情況比比皆是。「白居二」人士則有買趁手，在新市鎮掀淘寶熱，天水圍、將軍澳最多選擇、價錢平。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

事實上，香港人買樓一向以交通方便為大前提，鐵路沿線的居屋屋苑一定是較受歡迎，故令有關地區的居屋樓價高企，入市成本高，到底中籤者最終可否如願上車仍是未知之數。一般而言，市面上大部分屋苑樓齡已近20年或以上。礙於資金有限，「白居二」會選擇樓齡較新的居屋，以便承辦長年期按揭。但政府停建居屋逾10年，而房委會向銀行提供按揭還款保證期，計法是30年再減去居屋樓齡，即於2000年後落成的居屋，於供款年期上最有利。

天頌苑盤源近150個

中原謝明亮表示，免補價白表居屋買家陸續取得准買證帶動下，天水圍居屋第二市場免補價成交開始湧現。座數相對較多的天頌苑，樓齡已近12年，盤源近150個，日前連環錄得「白居二」入市個案。其中M座高層14室日前有「白居二」客以132萬元購入，建築呎價2,316元，實用呎價3,099元。原業主沽出單位獲利81.8萬元，13年升值1.6倍。

天盛苑補價料過400萬

然而，謝明亮強調，用家始終較鍾情近西鐵站的天盛苑，樓齡13年，但匙盤只有10個左右，當中最平的「白居二」家庭入場戶為B座中層8室，建築面積866方呎，綠表叫價285萬元，建築呎價3,291元，但估計補地價後隨時超過400萬元，比私樓嘉湖山莊的建築800方呎戶還要昂貴，以月初成交的翠湖居2座中層A室為例，實用636方呎，建築815方呎，成交價只是380萬元。

青宏苑實呎叫6615元

至於位於青衣地鐵站沿線，毗鄰區內私人藍籌屋苑的青宏苑及青宏苑，兩屋苑的綠表放盤一直為單位數，在現時「白居二」的需求強勁下，叫價突破400萬。美聯何勇方表示，樓齡僅12年的青宏苑，A座高層3套房，建築面積883方呎，實用面積650方呎，望小海景，綠表叫價430萬元，折合建築面積呎價4,870元，實用面積呎價6,615元。何勇方指，同類盤源幾近絕跡，業主叫價已經貼市，而且比起同區2房私樓入場費600萬元仍有一段距離。鄰近的青宏苑3房戶日前以485萬元自由市場價易手，3房望海景，建築呎價5,843元，實用呎價7,519元。

另一邊廂新界東將軍澳區，樓齡僅12年的寶盈花園，屬區內最年輕的居屋屋苑之一；世紀21將軍澳黃永佳表示，寶盈花園屬私人參建，設有泳池、燒烤場等住宅會所設施，近似私人屋苑，頗受持有白表證明書的年輕夫婦歡迎。寶盈花園過去幾日睇樓量按月增加三至四成，幾乎全部都是白表買家，但屋苑未補價單位放盤僅8至10伙，現時兩房綠表入場費要264萬元起，未算太瘋狂。

「樂富四強」叫價硬

然而，若果立志於市區居屋屋苑置業，入市成本絕對不低。世紀21富山黃澤龍指，樂富、黃大仙、鑽石山及慈雲山為九龍東較多新市鎮的地區，但四區合共不足100個綠表放盤，睇樓量近月則急增四成，叫價亦相當硬淨，其中「樂富四強」（富強苑、嘉強苑、德強苑及康強苑）佔20個左右，四強之一的富強苑算是流通量較高，達18年樓齡，綠表實用呎價平均已達6,500元，與區內私樓呎價相近，最近放盤有C座低層3房戶，建築面積739方呎，實用577方呎，綠表叫價390萬元，建築呎價5,277元，實用呎價6,759元。

富榮花園折扣率達51%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）據截至今年5月止資料，全港共有196個居屋屋苑。當中沙田區提供25個居屋屋苑為供應重鎮，港島東則有24個居屋屋苑。值得注意的是，各居屋屋苑的折扣率差異極大，當中大角咀富榮花園最高折扣率可達51%，故補地價後與同區私樓造價相若；屯門龍門居補價折扣率亦介乎29%至52%。業內人士建議，「白居二」買家入市前，應先計清補地價後的實呎呎價，衡量到底買私樓定居

屋，哪個更保值。

補價呎價萬四逼私樓

近期白表免補價買綠表居屋政策，刺激綠表居屋價格連環破頂，不少樓價已超越私樓，本港多個熱門居屋屋苑連補地價計的綠表呎價高於同區私樓，其中實呎價最高為大角咀富榮花園，補價後呎價達14,247元。有代理指，由於富榮花園於樓市高峰期推售，當年最高折扣率達51%，故補地價後與同區私樓柏景灣造價相若。

若以最高折扣率52%計，折換成自由市場價格，平均呎價達9,292元，比同區私樓新屯門中心的5,500元高出近六成。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國指，綠表居屋折補價後比私樓樓價貴，已不是今時今日的事，因這類大部分是200萬至300萬元的細價單位，政府多次出招如BSD、DSD均不影響該批客源，他們也不介意高價入市。陳超國提醒綠表居屋買家，現時的綠表居屋造價只是表面較平，買家入市宜量力而為。

東熹東旭貴過鯉景灣

其次為港島東區筲箕灣東熹苑及東旭苑，綠表呎價分別為6,350元及7,311元，補地價後呎價高約13,511至13,539元，比同區鯉景灣的12,196元還要高。

另外，有不少買家一直以為新界樓低水，但事實並非如此。以屯門龍門居為例，該屋苑綠表呎價約4,460元，補價折扣率介乎29%至52%，

樓價貴 折扣率定得高

事實上，由於居屋定價須遷就申請者的購買力，當樓價高企或市民收入萎縮時，就會衍生出高折扣率的居屋屋苑。有消息指，當年房委會訂定居屋折扣率，會考慮到居民收入，在每期居屋項目在訂定售價前，先評估申請人的收入水平，確保定價至少符合一半申請人的負擔能力，當樓價高的時候，政府只有加大折扣率遷就買家收入。



■大角咀富榮花園在樓市高峰期推售，當年最高折扣率達51%。資料圖片

居屋小陽春變淡市奇葩

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）2013年半年過去，樓市始終為社會熱議。在去年至今，兩重辣招包圍下，物業交投長期低飛，但市民期待樓價回調始終未見。翻查數據，樓價指數在今年初至今已企穩於120點，按年升一成半左右，但與10年前2003年沙士的30餘點相比升近3倍，而近期「白居二」的出現令居屋市場成為淡市中的熱點，價量均跑贏大市，但有業內人士揚言只是短暫小陽春，長遠而言居屋始終與私樓市場「齊上齊落」。

供應不足 業主吊高賣

2003年沙士是港人心底一段沉痛的回憶，10年過去經濟發展重回正軌，「磚頭」價值更加倍升，反映樓價的中原城市領先指數(CCI)由沙士時的30餘點升至現時的120點，10年來升幅近3倍，單計去年升幅達一成半，與3年前及5年前相比更差近一半及逾六成半。

現時的樓價是有紀錄以來新高，供應不足前提下，有盤在手的業主更加心雄，有些更加吊高來賣。長遠房屋策略督導委員會成員蔡涯棉表示，現時業主當然會叫高個價，但當業主們明白到未來盤源將增加，叫價太高未必有人承接，自然就願意調整價格，相信遲早業主會回歸現實。

上月居屋註冊升35.5%

近期「白居二」令居屋市場成為淡市中的焦點，價量皆優於大市。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，5月份整體二手住宅註冊量按月回升，二手居屋升幅較大市佳。5月份二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)錄得359宗，按月回升35.5%；比起同期整體二手住宅註冊量按月上升約24.9%明顯為佳，而二手居屋宗數更創3個月以來新高，但實際上比起今年首5個月平均每月約383宗仍要低。若以個別居屋屋苑劃分，註冊個案最多的是屯門兆康苑，5月份錄13宗居首，九龍灣麗晶花園及大角咀富榮花園齊以10宗緊隨其後。以各類銀碼劃分，5月份以200萬元或以下個案升幅最高，急升48%至37宗；惟此類金額個案實際上佔居屋市場約一成左右。

經濟逆轉 「白居二」恐變負資產



■陳坤興預期，樓價大跌時，「白居二」勢成新一代負資產。資料圖片



■洗日明認為，未來樓市仍以私樓較受追捧。資料圖片

白表免補地價購二手居屋政策推出後，未補地價二手居屋價格雖不斷上升，但有業內人士批評，有關政策破壞樓市的供求關係，估計即使居屋短期可跑贏大市，但中長線仍與大市同步。而且當經濟逆轉，樓價大幅下跌時，該批物業勢成新一代負資產。此外，有專家指出，在港人的心目中，居屋的建築設計始終不及私樓，而且涉及補地價等複雜問題，令港人認為私樓即使再貴或樓齡再高都比居屋為好。

重辣招回攻樓市，僅放生首置客，一、二手大多以細銀碼單位主導，上車者看似的走了一步。當然，近期備受上車客關注的一定是首批2,500個居屋免補地價白表客逐步流入市場，但現時一個市區綠表居屋普遍可達300萬元，而且近期在二手業主減價下，部分大型私人屋苑的「入場費」回落至300萬元以下，吸引上車客入市。

陳坤興：破壞樓市供求關係

美聯集團執業主任住宅行政總裁陳坤興批評，白表免補地價購二手居屋政策推出後，未補地價二手居屋價格不斷上升，有關政策破壞樓市的供求關係，因擁有免補地價居屋業主大多有家底基礎，放售意願不大，然而需求因政策而大幅上升，令居屋樓價被搶高，連帶其他二手私樓的價格上升，估計即使居屋短期可跑贏大市，但中長線仍與大市同步。而且當經濟逆轉，樓價大幅下跌時，該批物業勢成新一代負資產。此外，陳坤興指，有心購居屋的人士一般喜歡往新界如屯門等低水地區選購，但這些地區實際上未必適合他們居住。

洗日明：居屋始終次一等

中文大學市場學系副教授洗日明認為，在港人的心目中，居屋的建築設計始終不及私樓，而且涉及補地價等複雜問題，令港人認為私樓即使再貴或樓齡再高都比居屋為好。而更重要的是，長久以來，居屋的流通量及升值潛力均不及私樓，故洗日明相信，未來樓市仍會以私樓市場較受追捧，居屋始終為次一等的物業。

