

細價樓架勢

一城327呎賣410萬新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)細價樓再創新高紀錄!沙田第一城一個實用面積327方呎高層單位,剛以410萬元易手,折合實用呎價12,538元,創下同類單位的歷史新高價,更為屋苑兩個星期內第三次破紀錄新高成交。雖然樓市仍未撤辣,但近日細價樓因供不應求而遭喪炒,成交價屢創新高。業界分析,在辣招影響下,市場盤源大幅收縮,加上剛性需求帶動,令細價樓有升無跌,但入市者須留意後市有多重風險。

細價樓喪炒6原因

- 政府辣招令樓市盤源收縮
- 低息環境持續
- 大量資金流入香港
- 銀碼細、首期少,易上車
- 失業率低、上車需求大
- 市場對政府供地失信心

製表:記者 顏倫樂

沙田第一城

實呎12,538元 兩周三創新高

沙田第一城最新破頂成交來自9座高層C室,中原陳迪豪表示,單位建築面積395方呎,實用面積327方呎,兩房連天台以410萬元易手,實用呎價12,538元,創下屋苑建呎395呎同類單位的歷史新高。買家購入自用,單位原業主於2011年5月以272萬元購入,轉手賬面大賺138萬元,單位3年間升值50.7%。

今次已是沙田第一城於短短兩個星期內,第三次錄得破頂價成交。上月25日屋苑一個實用面積284方呎的迷你戶,以實用呎價13,310元沽出,創屋苑

十大屋苑過去兩日交投旺

屋苑	過去兩日成交宗數	前周末成交宗數	平均實用呎價(元/方呎)
太古城	1	1	13,400
康怡花園	1	0	10,378
海怡半島	2	1	13,021
美孚新邨	2	3	9,500
麗港城	0	3	-
黃埔花園	1	2	12,040
新都城	1	1	12,121
沙田第一城	4	2	11,500
嘉湖山莊	7	5	6,212
映灣園	1	0	8,460
總數	20(↑11.1%)	18	

資料來源:中原地產 製表:記者 顏倫樂

呎價新高;之後於上周五,屋苑一個實呎501方呎的連天台三房單位,再以實呎價11,477元,打破屋苑同類單位新高價;相隔不足兩日,即再錄得上述建呎395方呎的同類新高成交。除細單位破頂外,消息指第一城33座高層B室日前以833萬元成交,為屋苑首個成交價突破800萬元水平的單位,單位建築面積980方呎、實用面積820方呎,折合實呎價10,159元。

嘉湖上月連環3次破頂

而細單位方面,除沙田第一城外,同為細價上車盤的藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊,近月亦展現新高,上月亦連環錄得3次標準戶破頂成交,最新紀錄已推高至實用每呎7,143元水平。

近期市場成交明顯集中於細價物業。中原地產統計,十大屋苑過去兩日共錄得20宗成交,按周升11.1%,其中單計沙田第一城及嘉湖山莊,就分別錄得4宗及7宗交易,合共11宗,佔總成交的55%。

另外,據中原總計今年上半年十大屋苑的成交買賣,二手登記錄得1,616宗,總值86.16億元,較去年上半年分別上升39.0%及39.9%。其中嘉湖山莊及沙田第一城為上半年表現最突出的兩個屋苑:嘉湖山莊,上半年錄得350宗買賣登記,總值10.50億元;沙田第一城錄283宗,總值10.52億元排第二。

熱錢湧入 二手供不應求

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,踏入第三季,受熱錢流入消息刺激,7月首周股市造好,樓市熱力持續,買家入市態度漸趨積極。二手市場陷求過於供的窘境,交投雖然窄幅上落,但成交價反而回升。美聯沙田第一城樂善分行首席高級營業經理鍾燕

河指,隨着細價樓貨源遞減,買家選擇減少,普遍願意追價2%至3%入市。

中原住宅部亞太區總裁陳永傑認為,本港經濟並不差,也不缺資金,惟礙於辣招下大額成交顯得躊躇。相比之下,辣招對細碼單位影響較少,涉及稅額較小,銀行亦願意承造高達七成按揭,首次置業客更毋須繳付DSD(雙倍印花稅),細碼貨自然備受追捧,價錢獲支持。

財爺緊盯樓市升 慎防出招

財政司司長曾俊華昨於網誌上指出,數據顯示5月份住宅樓價上升明顯加快,上星期有較多資金流入香港,令金管局入市向市場注資。雖然暫時沒有跡象顯示有大量資金流入物業市場,但當局會密切監察,不會掉以輕心。

但雙倍印花稅草案遲遲未通過,增加政府應變市場轉變的困難。業內人士指出,財爺網誌顯示,政府有留意到最近樓市上升的風險,雖然文章沒有正面說到政府會「加辣」,但卻又提到現時樓價高,難免令人有所聯想。相信一旦樓價繼續上升,政府不會坐視不理,樓市的政策風險必須留意。

樓市兩極化 細價升大碼跌



陳永傑

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂)差餉物業估價署本周將公布最新樓價走勢,財政司司長曾俊華預告5月樓價上升明顯加快。翻查舊紀錄,原來樓價上升軌跡早已開始,去年1月時431方呎以下小單位的樓價指數為248.8點,今年4月時已升至264.4點,1年多升幅達6.3%。至於1,076方呎或以上的大型單位,去年1月為247.9點,今年4月為246點,反而跌0.8%,反映出樓市兩極化的實況。

雖然不同類型單位造價與去年年初比較一升一跌,但單看今年4月份差估署公布的樓價指數,則無論大型、小型單位都同樣上升,當月整體樓價指數錄得244.6點,按月升約0.4%。

首次置業免DSD備受追捧

中原住宅部亞太區總裁陳永傑表示,本港經濟並不差,加上內地經濟增長堅挺,本地並不缺資金,惟礙於辣招下大額成交顯得躊躇。相比之下,辣招對細碼單位影響較少,涉及稅額較小,銀行亦願意承造高達七成按揭,首次置業客更毋須繳付DSD,細碼貨自然備受追捧,價錢獲支持,故近期不少新高成交,往往為中小型單位,主因涉及金額較小。

3月回暖 細碼盤有力再上

美聯住宅部行政總裁布少明指,踏入2014年以來,整體樓價沒大幅調整,二手交投自3月開始回暖,及至4月、5月,由於政府放寬DSD,更

進一步刺激入市意慾。由於下半年陸續有大型新盤入市,預料中高價住宅價樓難免受壓,但細碼盤由於承接獲支持,不排除再出現新高成交。

對於細價樓受熱捧,遠東發展(0035)主席邱達昌日前就指出,目前年輕人上車難,除了樓價高,首期壓力大是另一因素,建議當局將銀行9成按揭的門檻,由400萬元放寬至600萬元,令大學畢業的夫婦投入社會工作5年後,便能有機會儲足首期。

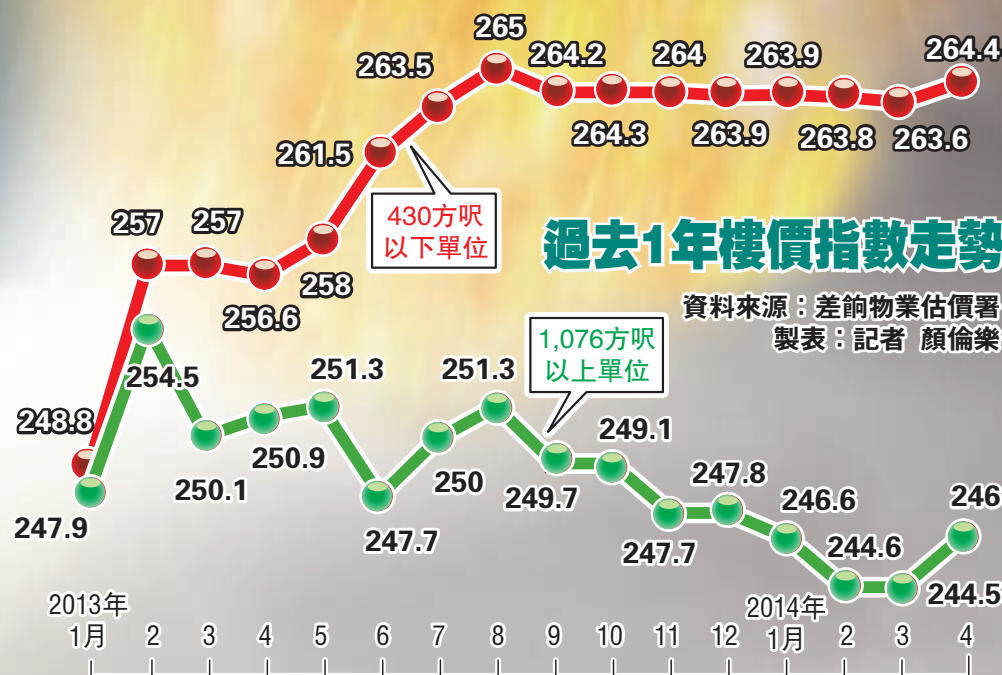
政府2012年第4季推出「3D辣招」,雖然一度令樓市降溫,亦減慢樓價上升的速度,但在低息環境持續、加上新盤供應仍未到位,造成最近樓價突然抽升,上車盤尤甚,辣招影響似已「變樣」,有違當初打壓樓價助市民置業的政策原意。難怪曾俊華亦於網誌表達其憂慮,指出樓價指數於5月份上升,但雙倍印花稅草案遲遲未通過,增加政府應變市場轉變的困難。

二手樓頻創「癲價之巔」

- 1 向來為「上車重鎮」的嘉湖山莊湖居一個實用面積448方呎中低層戶,上月以320萬元沽出,呎價7,143元,刷新屋苑較早前才刷新的7,108元紀錄。與此同時,麗湖居一個中層戶,亦以415萬元沽出,創屋苑標準單位1997年後樓價新高。
- 2 沙田第一城第9座高層戶,實用面積284方呎,上月底以378萬元易手,折合實呎價1.3萬元,打破屋苑5月時剛剛刷新的呎價紀錄。
- 3 荃錦中心2座高層B室過去兩日錄得破頂成交,美聯首席高級營業經理梁仲維表示,單位建築面積524方呎,實用面積378方呎,成交380萬元,實呎

- 10,053元(建呎7,251元),為屋苑實用呎價首度衝破1萬元。原業主於2011年以280萬元購入,現帳面賺100萬元,買家為上車客。
- 4 荃灣綠楊新邨一個實用面積451方呎的2房戶,以448萬元易手,以呎價9,933元刷新屋苑紀錄。同區麗城花園6座高層F室,實用面積742方呎,上月以742萬元易手,令屋苑呎價首次出現5位數。
- 5 屯門時代廣場C座高層1室,新近以340萬元成交,單位實用面積346方呎,呎價達9,827元,創下屋苑呎價新高紀錄。同區的豫豐花園一個兩房戶,新近以290萬元沽出,實用呎價8,033

- 元,亦創屋苑分層呎價新高。
- 6 市區細碼盤亦不遑多讓,鯉魚涌南豐新邨亦於上月內兩度破頂,上月下旬一個中層三房戶,以668萬元成交,打破同屋苑較早前660萬元成交價新高紀錄。
- 7 呎價維持在萬元水平的牛頭角淘大花園,一個實用面積才255方呎的連天台戶,以357萬元成交,呎價1.4萬元創下屋苑紀錄。
- 8 九龍灣得寶花園G座高層4室,實用面積253方呎,1房間隔,獲數客同一時間爭相洽購,最終有年輕上車客主動提價2萬元,以302萬元成功購入單位,實用呎價11,937元。 ■文:蘇洪鏘



資料來源:差餉物業估價署

製表:記者 顏倫樂

恐爭拗阻供應 買家盲搶樓

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)縱觀上半年賣地表現,不少地皮以低價批出,與近期新界樓瘋癲價成交形成矛盾,有學者直指這情況「絕不正常」,外圍經濟因素影響發展商看淡後市,但現時政治環境令過往較保守的購買力釋放,爭相入市,造成地價平、樓價貴的分化局面。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,美國正式部署退市,市場預期步入加息周期,加上政府堅持樓市管制措施,種種因素令地產業界人士趨保守,最近馬鞍山馬錦街地皮僅以樓面呎價3,000餘元標價投得,可見其他發展商的出價更審慎。

憂「政治嚴峻」港府推地不易

另一方面,二手成交卻頻創新高乃源於當下複雜的政治環境,港府早前放寬雙倍印花稅換樓限期,被外界解讀為「減辣」,刺激交投氣

氛。潘永祥指出,過往政府效率高,發展新市鎮「話做就做」。

及至近年每項政策均面對不少衝擊,乃前所未見,他形容「當前政治情況嚴峻」。市場對此解讀為當局難以兌現增加房屋供應的政綱,令過往較保守的準買家增強入市意慾,從而搶高細價樓的造價。

潘永祥說,由此看來,發展商投地主要考量長遠數年發展,而買家則較關注當前政治形勢,造成地價平、樓價貴的分化局面。倘政局延續,預計年內樓價未必如期下跌。

韋堅信測量師行估值部董事林晉超則認為,新界地供應多,令不少地皮造價受壓;同時目前上車需求穩固,細價樓備受追捧,從早前發售的大澳居屋超額申請逾百倍,便可知一二。發展商投地後最快需時3年至4年才能落成項目,目前地皮以低價售出,未必能在數年後反映,要視乎屆時的市況及政策因素。

天水圍嘉湖山莊

