

學者料下半年樓價高位橫行 加息存隱憂

居屋公屋 月月破頂



大角咀海富苑以14,531元呎價穩居居屋首位。張偉民攝

公營房屋推出，乃為低收入家庭解決住屋問題，然而回顧今年首6個月，全港可供買賣的居屋及公屋造價排名榜幾乎月月刷新，補價公屋呎價亦「萬萬聲」，反映樓市離奇熾熱。樓價升勢蔓延至公營房屋，學者直呼「不可思議、不尋常」，認為供應不足以及低息環境是主因，不過觀測下半年加息機會增加、外圍經濟不明朗因素，以及房屋供應陸續增加，預料下半年公屋、居屋樓價難再升。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

今年2月金管局「加辣」收緊按揭言猶在耳，然而措施被市場消化後，樓價照升依舊之餘，升勢更蔓延至二手公營房屋，全港居屋造價三甲紀錄，上半年幾乎完全洗牌。目前全港最貴居屋乃由上週鯉魚涌康山花園以自由市場價830萬元稱王，不消一天便打破大角咀富苑以14,531元登記紀錄；至於最高呎價紀錄則由大角咀海富苑以14,531元穩居首位。綠表市場亦不遑多讓，上月綠表居屋王由筲箕灣東濤苑以648萬元稱冠；而全港綠表呎價紀錄則已直撲1.1萬元水平，由南區的雅濶閣創下。

公屋樓價破頂未停過

公屋成交之熾熱亦與居屋平分秋色，將軍澳寶林邨於5月出現430萬元的連補價的天價公屋，一舉打破薄扶林華貴邨維持近2年的420萬元舊紀錄，也打破「公屋王」的黃大仙鳳德邨及九龍觀瀾的局面。至於「呎價公屋王」的黃大仙鳳德邨，自去年出現全港首個呎價破萬的公屋成交後，今年上半年破頂未停過，及至本月本月本港最貴呎價也是由該屋苑以12,789元創下，至於緊隨其後的第二、三名亦由該屋苑包辦，呎價均在1.2萬元之上。

料下半年樓價難再升

早年市場有預測認為樓價升勢擴至公營房屋，是樓價到頂的先兆，不過如今看來公屋、居屋破頂的成交已自去年延續至今，讓學者擔憂。經濟學者關焯照說，樓價早已脫離一般打工仔負擔能力，然而樓價之所以久升不下，主要由於低息環境一直維持，加上過去住宅供應之低一直追不上實際需求，致令樓價乾升。展望下半年樓市他並不樂觀，「近期希臘債務問題、內地A股表現遜色、美國好大機會於年內加息，料下半年整體樓價應在高位橫行，好難再升。」

上車盤癩升豪宅蝕讓

嶺南大學經濟學系主任何傑生教授則認為公營房屋樓價升勢，主要原因在於港府早年推出的辣招令二手盤源大減，限制市場換樓活動，從而令搶盤潮伸向公屋、居屋二手市場，觀察近期上車盤樓價飆升，豪宅卻屢錄蝕讓，他預料隨着有新居屋、公屋推出，加上美國極有可能加息，「倘加幅稍大將令入市意慾大減，屆時樓價升幅好難維持，不排除有約一成的回落空間。」

據利嘉閣數據統計，今年首6個月（截至本月24日），居屋及公屋自由市場及第二市場共錄成交至少2,449宗，涉及金額達91.47億元。以今個月計，居屋、公屋成交宗數逾400宗，涉及金額逾15.8億元；兩數字均創近4個月新高，直迫新居屋開售前的2月455宗及16.7億元的水平。

資助房屋今明兩年供逾6000伙

「餓市」達12年，新建居屋終於在今年3月推售逾2,000伙，雖然以超額申請62倍之勢開售，惟實際連一半都賣不出去，市場預計購買力將回流二手市場，加上8月有新一輪「白居二」出籠，勢令居二市場樓價再掀升勢。不論是「抽唔中」或「揀唔啱」的置業人士不用灰心，因為今年底前新一輪新建居屋樓花將會推出，涉及2,700伙，若計及明年則共逾6,000伙資助房屋樓花預售。

對上一輪新居屋於今年1月截收逾13萬份申請，以該批2,160伙計算超額認購達62倍，創歷年新高，不過到實際揀樓卻並未有預期般搶手，截至6月中旬仍有逾半未賣得出，不少申請者都放棄揀樓機會，其中元朗宏富苑更是「無人吼」。

市場普遍認為，2013年首次推出「白居二」是居二樓價的推手，預料新一輪計劃將為市場再添刺激，房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝日前更坦承，計劃推出至今二手居屋樓價升達35%，較中小型私樓的22%升幅還要高。

然而失落首輪新居屋，又不想在居屋二手市場「爭崩頭」的置業人士，可在年底前申請次輪新居屋。今年初特首梁振英在《施政報告》就提到，未來兩年將預售共6,650個資助房屋樓花。當中除由房委會和房協提供6,350個居屋外，市建局更破天荒參建資助房屋，將啟德的「樓換樓」項目「煥然壹居」約300個單位撥作較貴的「夾屋」出售。

政府8月推次輪「白居二」

另邊廂，政府將於8月下旬推出第二輪白免補地價購買二手居屋計劃（俗稱「白居二」），2,500個合資格

就以今個財年來說，房委會便擬推出約2,700伙居屋樓花，分別是元朗屏山橋昌路東共3座、約2,400個居屋單位，以及沙田顯田街250個單位，預計2018年中落成。至於2016至2017財年，房委會及房協擬合共預售達3,600伙居屋。

未來10年公營房屋供應29萬伙



港府預計2014/15年度及2015/16年度分別建成約9,900個及約23,300個公屋單位。資料圖片

家庭及一人申請數字合共13.79萬宗，平均候候時間達3.3年；配額及計分制下的單身人士申請更達14萬宗，公屋供求極不平衡。而港府計劃未來10年公營房屋供應目標為29萬伙，以近期來說，預計2014/15年度及2015/16年度分別建成約9,900個及約23,300個公屋單位。

年內6處公屋陸續落成

據當局最新公布，今年內陸續落成的公屋有6處，分布於觀塘、深水埗、牛頭角、油塘、沙田及元朗，當中以觀塘安達邨逾5,000伙的規模最大。是次租金釐定中，89%單位的租金水平定於每月2,500元以下。

與此同時，港府亦積極在現有有限的土地上「見縫插針」，藉改劃增加供應，今年5月房委會便建議將青衣路及青鴻路交界的一幅約4公頃「休憩用地」，改為興建5幢公營房屋，預計可提供約3,800個單位，供約11,600人居住。當局預計最快2016年開展建造工程，並於2020年至2021年分階段完工。

房委會亦於4月時建議將柴灣一幅面積約0.3公頃的空置小學用地，發展成一幢約37層高的公屋，將可提供約800個合共可容納2,000人的公屋單位，預計2020年落成。

過去公屋給予別人較私樓遜色的印象，不過在樓價癩癩升下則被市場熱搶，甚至有不少年青人甘於一滿18歲便候候公屋，市道之不尋常前所未有。房委會早前通過將房屋署新蒲崗地皮公屋項目轉為首個「綠置居」項目（以低於居屋的價錢賣給綠表人士），料可提供近900個單位，明年預售。不過遠水難救近火，自去年以來多間公屋單位先後被置業人士瘋搶，呎價迫近二手私樓。

房委會最新數字顯示，截至3月底，公屋候候冊一般

屋苑	單位	成交價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)	成交月份	備註
鯉魚涌康山花園	2座中層F室	830	592	14020	2015/6	居屋造價最高
大角咀海富苑	海寧閣中層10室	309.5	213	14531	2015/2	居屋呎價最高
筲箕灣東濤苑*	暉濤閣高層4室	648	666	9730	2015/5	居屋綠表造價最高
香港仔雅濶閣*	2座高層D室	628	576	10903	2015/4	居屋綠表呎價最高
將軍澳寶林邨	寶泰樓高層13室	430	490	8776	2015/5	公屋造價最高
黃大仙鳳德邨	碧鳳樓中層20C室	188	147	12789	2015/5	公屋呎價最高
鴨脷洲利東邨*	東昌樓中層1室	243	381	6378	2015/3	公屋綠表呎價最高

註：*綠表成交
資料來源：綜合土地註冊處及市場消息
製表：記者 蘇洪鏞

地區	屋邨	幢數	伙數
觀塘	安達邨	6	5082
深水埗	蘇屋邨第一期	6	2917
牛頭角	牛頭角下邨二期	1	567
沙田	水泉澳邨	1	521
油塘	鯉魚門邨第三期	1	443
元朗	朗晴邨	2	438

總伙數：9968
資料來源：房屋委員會
製表：記者 蘇洪鏞

地區	項目	提供單位(伙)	預計落成年份
元朗	屏山橋昌路東	2400	2018
沙田	沙田第31區顯田街	250	2018
沙田	小瀝源36C區	1000	2017
梅窩	銀鑛灣路東	200	2018
梅窩	銀鑛灣路西	500	2018
觀塘	彩虹虹興路	1300	2018/19
將軍澳	將軍澳73A區	320	2019/20
屯門	近石排灣輕鐵站	280	2019/20

涉及伙數：6250
資料來源：《施政報告》及市場消息
製表：記者 蘇洪鏞

SKYPARK 首日收逾50票

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市區新盤蓄勢待發，前晚突擊開價的旺角樓花SKYPARK，昨日首日向公眾開放示範單位，消息指即日錄逾百組客入場參觀。該盤昨日接受認購，7月2日(本周四)截票，消息指，首日已收逾50票，當中約30%為港島區登記地址，預計大部分屬投資客。發展商將盡快公布銷售安排，最快週內推售。

買入收租 料回報率4厘

昨日記者於上環中遠大廈示範單位售樓處所見，已入一票的羅先生表示，打算買入一個一房單位作收租用，預計回報率可達4厘。

新世界與市區重建局合作的旺角奶路街SKYPARK，前晚以低於市價10%推出合共132伙，單位面積由309方呎至592方呎，訂價由645萬元至1,402萬元，計畫優惠後折實入場費由555萬元起跳。

此外，太古旗下西半山瀚然昨天消滅優惠變相加價，7月1日生效，發展商將5號價單的特別優惠由4.25%減至2%。其他新盤銷情延續，市場消息指，九龍旗下一旺角麥花臣匯、南豐發展的東涌昇薈、恒地等發展的元朗尚悅、嘉里九龍塘義德道3號、信置旗下將軍澳帝景灣昨天紛錄成交，單日錄至少7宗。



旺角新盤位於上環的售樓處參觀熱鬧。蘇洪鏞攝