

公屋稱霸之謎系列



康山花園 海富苑

上期介紹過綠表居屋王雅濤苑及東濤苑，因臨海取勝，今期走訪於自由市場稱王的鯽魚涌康山花園及大角咀海富苑，兩者最明顯優勢俱是交通極之方便，鄰近商業區兼且港鐵站就在左近。在無免補地價優惠下，康山花園以830萬元奪得造價最高居屋王寶座，海富苑則以呎價1.45萬元成為呎價最貴居屋，癩價叫市場震驚。

圖/文：記者 曾敏儀

康山花園2座中層F室於今年6月以830萬元沽出，成為白表居屋王。該屋苑稱霸的事蹟甚有戲劇性，今年6月23日大角咀富榮花園一單位以817萬元打破年初紅磡家維邨單位的成交紀錄，然而其寶座僅坐上一日，即被此康山花園單位搶去，可見居屋升價之急。至於海富苑海寧閣中低層10室則於今年2月以每呎高達1.45萬沽出，較去年12月同屋苑紀錄高出約7%。

康山花園港鐵「零距離」

事實上，金管局於今年2月收緊住宅按揭後，小市民上車負擔大增，不少人由私樓轉投居屋自由市場，其中優質靚盤更是爭相，造就各區居屋樓價密創新高。康山花園及海富苑能夠成為居屋王，極之方便的交通網絡可謂其致勝的武器。前者樓下即是太古站，與港鐵「零距離」，不論對在中環或東區上班人士，都十分就腳；後者坐落於奧海城系物業旁，乘港鐵由奧運站往香港站只需7分鐘，而往東行遠一些即可利用旺角站前往九龍各處，另有巴士總站設在物業的對面馬路。

若比較兩盤的優劣，康山花園的「性價比」較高。該屋苑毗鄰太古城及康怡花園兩私人屋苑，記者親身走訪時，仔細對比地圖後才敢確認它就是目標，因從建築風格來看，康山花園與其他私樓無異，難分龍與鳳。事實上，該項目由私人發展商興建，與康怡花園屬同一樓盤，後來發展商將部分賣予房委會作私人參建居屋，現時兩屋苑甚至共用游泳池等會所設施。康山花園平均呎價約1.2萬元，較康怡花園平近兩成，居屋價錢享有私樓質素，難怪長年受買家歡迎。

海富苑市區盤價細

至於海富苑，儘管整個樓盤有7座共3,000多個單位，但僅海寧閣的629伙單位透過租可買計劃推售，並隨後投入居屋買賣市場。有地產代理指，海寧閣的間格及用料基本上屬公屋設計，不及附近的私人參建居屋富榮花園受用家歡迎，但由於樓盤提供區內罕有的200餘方呎細單位，成交價即使如居屋呎價王亦僅300萬元水平，租金回報率卻可高達3厘至6厘，故深受投資者歡迎，一有放盤，買家即搶高成交價。

不過論康山花園及海富苑兩盤的環境及生活配套，則不相伯仲，同樣十分宜居。兩屋苑樓下均設有購物商場，並分別毗鄰太古城及朗豪坊大型商場，足可滿足一般生活需要。而且，彼此位置皆旺中帶靜，交通方便之餘，投資或自住都適合。

賣家愛綠表 自由市場缺貨

新一輪白表資格人士免補地價購買居屋計劃（俗稱白居二）將於8月推出，有地產代理預期將繼續刺激綠表居屋售價向上，賣家因而偏向綠表市場，自由市場居屋放盤量及成交量均極少。

「十隻手指數得晒」

熟悉居屋市場的世紀廿一中華物業高級客戶經理黃鐵森表示，以大角咀海富苑及富榮花園為例，兩者均為居屋王排行榜常客，但現時兩盤的自由市場的放盤量只有1伙至2伙，今年成交量亦少至「十隻手指數得晒」。

至於最近股市波動，市場出現多宗減價沽售個案，黃鐵森稱市場未形成減價浪潮，相信減價情況屬個別例子，現時居屋市場成交價十分穩定，不排除下半年繼續有破頂成交。

勝在交通

康山花園樓下即是港鐵太古站。



毗鄰的太古城成交呎價普遍在1.6萬元水平。



海富苑旁的富榮花園有一系列民生店舖。



奧海城滿足一般生活所需之餘，通過其內的奧運站，不用十分鐘即可到達港島。



康山花園及康怡花園共用游泳池等會所設施，樓下亦有購物商場。



附近樓盤情報

Table with columns: 樓盤, 平均呎價, 單位數量, 樓齡. Lists nearby properties like 康山花園附近, 逸樺園, Casa 880, etc.

綠表居屋檔案

Table with columns: 屋苑, 樓齡, 位置, 實用面積, 間格, 幢數, 供應伙數, 平均呎價, 首次推出售價, 發展商. Lists details for 康山花園 and 海富苑海寧閣.



康山花園2座中層F室 592方呎 成交價830萬 呎價14,020元 居屋最高造價



海富苑海寧閣中層10室 213方呎 成交價309.5萬 呎價14,531元 居屋最高呎價



股市「撈底」恐再迎大波浪

本欄早於4月股市大升時，曾經大膽預測之後股市「升得好快，跌又好快」，不幸言中。踏入農曆六月(7月16日至8月13日)，股市又將何去何從？原來本月為「癸未月」，癸屬水，未屬土，所謂水生木，但木克土，故本月整體股樓走勢會較為平衡。不過要留意癸未月帶「貪狼化忌」，會令人更趨取入市，「撈底」博其反彈，但之後農曆七月至八月(8月14日至10月12日)之間，股市預料會有另一次更大幅波動，農曆六月入市的人士最終可能得不償失。

今年為乙未年，天干的「乙」是屬木，五行上今年是巽卦，而巽為風。由於股票屬木，風則帶飄忽的意思，故今年股市起伏頗大，會出現大波動。

早兩周前內地股市不穩，本港恒指亦突然單日急跌最多2,126點，其後卻突然彈升千點，股市大上大落，令人無所適從。追溯農曆五月(6月16日至7月15日)，原來正值壬午月，由於壬屬水，午屬火，水火相沖，導致本月市場波動較大。及至六月「癸未月」，股市喘定，大市回穩，但七月至八月，股市估計又再大幅波動。

今年農曆七月(8月14日至9月12日)為「甲申月」，其中甲屬木，申屬金，而農曆八月(9月13日至10月12日)為「乙酉月」，乙屬木，酉屬金；由於金克木，故此七月至八月都會出現「金木刑戰」，對大市不利，甚至會出現大震盪。而農曆七至八月(8月14日至10月12日)之間，正逢美國可能加息，或者就是造成大市波動的原因。至於內地經濟下滑，近期股市又大大上落，不過今年財星始終在北面，內地經濟「撈得住」，故負面影響未會太嚴重。

下半年回復穩定

至於下半年地支為「未土」，屬山剛的土，市況會回復穩定，但因這個土中又暗藏火，故大市會向下回調，相信調整會於農曆10月出現，即大約西曆11月12日至12月10日。而秋天屬金，地產屬土，土多則金埋，土因而洩氣，故此屆時地產市道並不看好。而農曆12月屬己丑月，己丑都屬土，預料大市會回穩，但只是在低位穩固並徘徊。



股市波動 資金抱磚頭

2015年上半年受惠北水南調，股樓皆旺，港股進入大時代，樓市亦掀起「套股換樓」及「套樓換股」兩股熱潮，帶動按揭貸款額突破千億元。不過踏入下半年，股市風雲變色，港股受內地股市拖累及希臘債務危機雙重夾擊，恒指7月急挫，不過中央積極救市，其後恒指反彈，平復市場波動情緒，樓市則未受波及。筆者相信，除非恒指跌勢再次惡化，嚴重動搖買家信心，或令部分流動資金短缺的買家置業步伐受阻，否則樓市相對股市穩定，加上遲遲未見美國加息訊號，樓市有機會成市場資金避難所。

港股經歷五窮六絕，惟踏入7月並未翻新，至今不足10日累計跌近3,000點，觸發小股災引起市場恐慌，雖然港股其後強勢反彈，但預期不少投資者選擇避走股票市場，將促使資金由波動的股市流入較穩定的樓市避險。展望下半年，股市波動無阻發展商推盤步伐，為協助買家置業，將繼續為旗下新盤提供靈活的置業方案，包括按揭計劃及稅務優惠等。鑑於樓價企穩，磚頭有價，加上低息環境持續，投資者需求為資金另覓出路，

料「棄股換樓」個案增加，樓市將成資金避難所，因此預計下半年新取用按揭貸款宗數可錄約39,145宗，較上半年的36,246宗增加8%，涉及金額料達1,442億元，較上半年的1,207億元增加兩成。

發展商推優惠吸購買力

下半年多個私樓新盤項目正醞釀推出，資助房屋亦加入競爭行列，當中房協長沙灣「喜薈」推出首批100伙，售價560.9萬元至974.5萬元，折實入場費亦超過500萬元，反映現時普遍新盤以上中價物業為主，料未來發展商將採取優惠策略促銷，刺激一手市場購買力，屆時業主亦會加入競爭以吸納向隅客回流二手市場，增加整體按揭需求。不過股市持續波動則難免影響市場氣氛，預期樓按市場將出現價升量穩局面，料2015年全年新取用按揭貸款額按年升24%至2,649億元，並創五年新高，但涉及宗數僅微升8%至75,390宗。