

公居屋王較去年樓市高峰呎價大跌

屋苑	雅濤閣	康山花園	寶林邨	鳳德邨	華貴邨	利東邨
樓市高峰時平均呎價* (元)	8,929	12,280	6,976	8,423	5,801	6,266
目前平均呎價 (元)	8,085	11,430	4,580	4,903	5,147	4,372
跌幅	9.45%	6.92%	34.35%	41.79%	11.27%	30.23%

*追蹤至2015年7月至8月樓價
整理：曾敏儀

資料來源：中原數據

居屋難逃跌價 雅濤閣跌一成

居屋方面，綠表居屋呎價王香港仔的雅濤閣，即使屬私人機構參建，擁有豪宅區氣派，遙望深灣遊艇會海景，仍難逃跌價命運，本月平均呎價較樓市高峰時下跌9.45%。回顧去年4月，該苑憑2座高層D室單位創出全港綠表居屋呎價新高紀錄，呎價高達10,903元。在去年7月至8月樓市高峰時，雅濤閣平均呎價高達8,929元，但目前屋苑樓價已跌至每呎8,085元。

康山花園呎價跌6.92%

另一私人機構參建康山花園，屋苑2座中層F室於去年6月以830萬元沽出，成為造價最高的白表居屋王。在去年7月至8月樓市高峰時，康山花園平均呎價高達12,280元。雖然康山花園交通方便，樓下即是港鐵太古站，兼且環境宜人，配套完善，但目前屋苑樓價已跌至每呎11,430元，跌幅達6.92%。

公屋抗跌力弱 鳳德邨呎價瀉四成

黃大仙鳳德邨是公屋王排行榜的常客，邨內鳳樓中層20A室去年11月以每呎高達13,429元沽出，成為白表呎價最高公屋。去年7月至8月樓市高峰時，鳳德邨平均呎價高達8,423元，媲美私人住宅，比當時天水圍嘉湖山莊還高出近7%，風頭一時無兩。不過時至今日，隨着整體樓市下滑，抗跌力較低的資助房屋樓價大幅下跌，本月鳳德邨的平均呎價較大半年前急瀉41.79%，為本報追蹤屋苑中跌幅最大。現時每呎僅約4,903元，較嘉湖山莊低兩成半。

寶林邨勁跌34%

將軍澳寶林邨的樓價跌幅同樣叫人吃驚，平均呎價較樓市高峰時勁跌34.35%。寶林邨寶泰樓高層13室於去年5月以430萬元沽出，目前位列自由市場公屋造價最高第二名。去年7月至8月樓市高峰時，該屋苑平均呎價高達6,976元，比當時天水圍嘉湖山莊只低11%，但目前樓價已跌至每呎4,580元，較現時嘉湖山莊低三成，反映資助房屋抗跌力弱。

利東邨鐵路效應弱

另一個跌幅達三成的屋苑為鴨洲利東邨，該苑東昌樓中層1室則於去年3月以每呎高達6,824元沽出，打破同屋苑的舊紀錄，成為呎價最高的綠表公屋。南港島線（東段）將於今年底通車，屆時不消11分鐘就可由利東站到達中環，在鐵路效應下，利東邨平均呎價仍較樓市高峰時勁跌30.23%，叫人譁然。去年7月至8月樓市高峰時，該屋苑平均呎價高達6,266元，只較當時天水圍嘉湖山莊低約20%，但目前樓價已跌至每呎4,372元，較現時嘉湖山莊低逾三成。

同樣位於港島南區的香港仔華貴邨今年初樓價依然氣勢如虹，3月華康樓中層6室以330萬元登上造價最高綠表公屋榜首，不過成交只屬個別例子，因為本月屋苑平均呎價已較去年7月至8月樓市高峰時跌11.27%，由每呎高達5,801元回落到5,147元。以天水圍嘉湖山莊比較，華貴邨當時樓價比天水圍嘉湖山莊低約26%，但目前平均呎價已較現時嘉湖山莊低逾三成。



■本月鳳德邨的平均呎價較大半年前急瀉41.79%。
資料圖片

資助房屋淪雞肋

升得慢 跌得急

今年新居屋申請較去年大減，房協煥然壹居中籤者的「甩底率」愈升愈有，由首天約七成人甩底，截至周二升至約八成人，皆因現時樓價跌勢未止，小市民不敢貿然入市。去年樓價高企時爭崩頭的資助房屋，今年幾乎全變「賣剩蔗」。事實上，資助房屋的樓價往往升得最慢，又跌得最急。本報追蹤多個熱捧的公屋王、居屋王，發現當中鳳德邨本月平均呎價較去年高峰時大跌逾四成，其餘屋苑亦跌約一成至三成，相比今年私人住宅樓價跌幅約一成半，跌勢明顯較急速，新資助房屋乏人問津亦無可厚非。

■香港文匯報 記者 曾敏儀



■學者認為煥然壹居有機會滯銷。
資料圖片

學者：煥然壹居或滯銷

本港樓價正走下坡，今年資助房屋的申請及認購反應相當冷淡，其中煥然壹居開售首天中籤者「甩底率」高達七成。有專家指，現時樓市由買家主導，即使有新單位推出也未必有人買，預期稍後開售的居屋或會出現大規模棄買，更有指項目有機會滯銷。煥然壹居開售首天中籤者的「甩底率」遠高於去年新居屋開售首日的25%，銷售進度亦極緩慢，最終只有19名買家「掛槌上車」，認購反應相當冷淡。有棄買的買家表明看淡樓市。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量早前表示，現時樓市由買家主導，即使有新單位推出也未必有人買；以煥然壹居的定價，同區有不少

私樓可供選擇，相信是準買家棄買的原因。他指出，煥然壹居與居屋均是資助出售房屋，買家心態相近，煥然壹居出現準買家大規模棄買，稍後開售的居屋也可能出現類似情況。

新居屋申請反應轉差

事實上，上月截止申請的新一期居屋及房協的綠怡雅苑，房委會累計只收到約5.34萬份申請，錄得超額申請13.5倍，反應遠較上次居屋申請超額62倍冷淡。公屋聯會主席王坤早前表示，現時樓市較去年9月定價時跌約一成，如5月樓市再跌5%，料放棄揀樓的比率亦會增加。



■煥然壹居高層現在可飽覽無敵海景，但附近多個項目落成後或出現遮擋。
資料圖片



樓市八卦陣 柏天心

睇樓揀樓 謹記六大要訣

今年大量樓花新盤推出市場發售，市民買樓選擇多本來是好事，但買樓花無法實地睇樓，市民要了解新盤，就只有從樓書入手，揀樓時必定相當苦惱，又怕單位風水不好，又怕單位間隔有問題。其實只要謹記六個要訣，小心揀樓必定可以揀到心頭好、安樂窩。

陽光需充足 空氣要流通

第一是要陽光充足，這就牽涉到單位的坐向。一般而言，望向東面或東南面，屬太陽日出的方向，西面則為日落，均屬於陽光充足的方位，但香港夏天吹東風或東南風，冬天吹西北風，單位向東南方向則冬暖夏涼，西斜的話單位會較為炎熱。

第二是要空氣流通，準買家可以打開樓書中載及新盤的位置圖，留意單位前後左右的樓宇間距，最好選擇10樓以上的樓層。大型屋苑的話，低層即使面向內園景，仍然有樓望樓的問題，空氣亦不會流通。

第三是景觀，單位最好不要望向馬路、高速公路、警局、消防局、醫院等。望馬路、高速公路、警局等會有煞氣，望消防局則令心情煩躁，望醫院則易生病。至於望學校，由於學生帶年輕活力，風水上則影響較低。若購買市區新樓，就要留意霓虹燈的影響，會造成光煞。準買家於入市前最好實地了解，以策萬全。

第四是選擇樓宇的座數，如果一個大型屋苑有10座物業，一般不會選擇第一座或第十座，雖然這兩座物業有單邊開揚景，但同時亦是最「食風」的兩幢樓宇。再者第一座座在數字上屬第一，第十座則水尾，皆去得太盡，風水上要留餘地，這兩幢在意義上就不算理想。單幢樓同樣因為無法聚氣，風水上較大型屋苑次一等。

迎風聚氣佳 間隔忌缺角

剛才亦說到「食風」的問題，風水有所謂迎風聚氣，但如果太大風就會弄巧反拙。現在不少新盤有天池屋、頂層複式等，於頂層有個大平台或露台，豪則豪矣，但某天太扯風的話，就變成得不償失，更有礙風水。

第五是單位的間隔，最好方正，不要有缺角，鑽石廳、三角形廳等等皆可免則免，至於開放式單位是高樓價下的產物，雖然聚氣能力弱，但只要合乎風水擺設亦不會有太大問題。

第六有少少教學性質，讀者辨別坐向時，應該以單位客廳的立向為準，不是門口的立向。另外，春夏出生的人士，由於火重，雖然向西面會較涼但亦可承受，秋冬出生的人士，則最好選擇向東面或東南面的單位。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

買豪宅盤 按揭難高成數

今年初未有大型新盤入市，發展商主要銷售貨尾及貴價洋房，加上二手買家持觀望態度，令到整體物業買賣更為淡靜。不過，春節傳統淡季過後，近期樓市氣氛稍為回暖，發展商集中於3月中旬及復活節期間推盤，二手市場的減價出貨成交亦增加，銀行更減息吸客以保持競爭力，預期樓市小陽春將反映在次季按揭數字上。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據，今年1月至3月平均每宗一手住宅註冊金額均超過1,000萬元，其中一月更創出1,394萬元的半年新高。有見4月何文田區多個新盤推售，吸引長線投資者及換樓客入市，當中入場費動輒要逾千萬元，料將帶動平均每宗一手住宅註冊金額進一步向上。

購買豪宅新盤之買家，需要留意承造按揭與1,000萬元以下物業有所不同。首先，不論是首間或是第二間物業，其按揭成數最高均為五成，較1,000萬元以下物業的按揭成數最高為六成更緊。其次是，若貸款申請人的主要收入並非來自香港，其按揭成數上限將再下調10個百分點至四成；1,000萬元以下物業則為五成。第三是，若買家持有多个物業，或只有一個物業但未有打算換樓，均必須要支付雙倍印花稅（DSD），稅率將隨着物業價格增加，如672萬元至2,000萬元須付樓價的7.5%；2,000萬元以上更須付樓價的8.5%。

大碼物業不適用按揭計劃

最後是，按揭計劃並不適用於大碼物業，因物業價格超過計劃的上限；惟對於400萬元或以下物業，透過按揭最多可承造九成按揭；450萬元或以上至600萬元亦最多可承造八成按揭。換言之，若豪宅新盤買家希望借多於五成的話，只可採用市面上一些息率較貴或年期較短（少於30年）的按揭計劃，例如發展商一按或二按、橋樑貸款、高成數按揭計劃等。