

「綠置居」掀居屋掃貨潮

銀行看好後市 估足價吸新客

全港十大居屋估價走勢

| 屋苑 | 單位 | 實呎 | 今年初成交價(萬元) | 中銀估價(萬元)/增幅 | 恒生估價(萬元)/增幅 | 匯豐估價(萬元)/增幅 |
|---------|-----------|-----|------------|-------------|-------------|-------------|
| 鯽魚涌康山花園 | 8座高層H室 | 484 | 580 | 627/5.7% | 645/12.4% | 688/14.7% |
| 香港仔嘉隆苑 | 嘉俊閣35樓10室 | 401 | 430 | 421/2.7% | 436/0.9% | 449/1.6% |
| 大角咀富榮花園 | 1期18座中層K室 | 431 | 500 | 536/5.7% | 538/5.1% | 515/5.1% |
| 牛頭角麗晶花園 | 20座低層G室 | 407 | 360 | 373/2.5% | 386/6.0% | 380/8.3% |
| 黃大仙天馬苑 | 駿昇閣中層3室 | 415 | 390 | 408/4.6% | 404/4.1% | 426/6.0% |
| 沙田愉田苑 | 愉逸閣低層5室 | 548 | 448 | 463/2.7% | 465/2.0% | 469/4.0% |
| 屯門龍門居 | 8座低層B室 | 431 | 268 | 284/9.2% | 291/5.1% | 264/10.0% |
| 天水圍天頌苑 | 頌棋閣中層14室 | 433 | 278 | 306/7.4% | 272/1.1% | 289/4.0% |
| 大埔大埔廣場 | 宜富閣低層D室 | 372 | 355 | 380/11.8% | 355/6.9% | 351/7.0% |
| 青衣青泰苑 | 俊泰閣高層3室 | 401 | 361 | 410/4.3% | 415/5.1% | 433/9.3% |

註：估價於今年10月11日至13日統計，增幅為與8月時記錄作比較

資料來源：土地註冊處、中銀、恒生、匯豐

製表：記者 蘇洪鏘

「綠置居」推出掀起公屋住戶的入市意慾。按揭業界指，在銀行隨着樓價升勢調高估價，加上銀行對綠置居屋估足價之下，相信「綠置居」或短暫掀起新一輪居屋掃貨潮。樓價連升5個月，居屋估價亦緊隨大市水漲船高。本報最新統計10月全港十大居屋估價，與8月時相比全線上升。當中「藍籌居屋」鯽魚涌康山花園的估價，兩個月間調高達一成半；青衣青泰苑的最新估價更較年初成交價估高兩成。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

首個「綠置居」即將出爐，令市場目光再度落在資助房屋市場；二手居屋的成交價愈來愈高，則令不少準買家卻步。本報從今年2月至3月全港各區抽取十大居屋的自由市場登記個案，並藉由本港三大銀行（中銀、恒生、匯豐）的網上估價服務，追蹤其估價變化。樓市自上半年起轉角，陸續有單位止跌，及至本月終告全線上升。

康山花園估值升幅最大

與今年8月數據比較，三大銀行對十大居屋估值調升幅度介乎0.9%至14.7%，調幅最高的屋苑為鯽魚涌康山花園。匯豐最新對該屋苑8座高層H室的估價為688萬元，較8月時估價600萬元勁漲14.7%；恒生及中銀亦見進取，最新對其估價分別達645萬元及627萬元，較8月時分別調高12.4%及5.7%。三間銀行的估價已大幅拋離單位今年初的580萬元成交價。

獲大幅調高估價的還包括屯門龍門居，三大行對8座低層B室單位的估價，分別較8月時估高10%、9.2%及5.1%。

另一邊廂，青衣青泰苑的估價亦見大幅「估凸」。匯豐對俊泰閣高層3室單位的最新估價為433萬元，較今年初單位實際成交價僅361萬元溢價近兩成，至於恒生及中銀則分別估415萬元及410萬元，分別「估凸」15%及13.6%。

然而，縱然三大行一致抬高估價，仍有個別單位相較今年初的成交價未有估足，幅度由1.1%至2.2%不等。天水圍天頌苑頌棋閣中層14室，恒生對其最新估價為272萬元，較年初時278萬元成交價略低；中銀對香港仔嘉隆苑嘉俊閣高層10室的估價為421萬元，亦較年初的430萬元為低。

居屋入市潮料斷續出現

中原按揭董事總經理王美鳳表示，已補價的居屋與私樓無異；樓價在近期顯著上升，銀行的估價會隨之調整。然而不同銀行間的估價或有相當差幅，相信是由於銀行對樓價的反應時間不一，從而出現落差。有市場人士預期，今年餘下約兩個半月時間樓價仍有2%至3%升幅，王美鳳相信，期內銀行估價調幅也會繼續跟隨大市。

王美鳳又指，首個「綠置居」項目涉及857伙，比起季內上萬伙的新盤供應相當少，銀碼又較細；不過由於綠置居接獲政府擔保，風險較低，故無論對銀行或申按方均有相當吸引力。隨着未來陸續有新居屋推出，市場預計會斷斷續續出現居屋入市潮。

美國加息在即，外界普遍預期加息會在總統大選之後、12月底前落實，王美鳳指，本港市場早已將加息消息消化。加上預計加幅不大，僅約四分之一厘，倘本港跟隨加息最快可能在明年1月左右，短期對物業市場的影響不大。



■鯽魚涌康山花園的估價，兩個月間調高達一成半。資料圖片

居二呎價屢破頂 遠至離島受追捧

房委會首個「綠置居」項目開售在即，近月多個居屋接連錄得高價成交。日前鯽魚涌「藍籌居屋」康山花園的成交呎價破頂，各區居屋亦先後打破自身紀錄。房委會首個「綠置居」項目景泰苑，位於太子道東的前新蒲崗分層工廠大廈南面，將於20日接受申請。項目提供857個單位，單位實用面積由約192方呎至494方呎不等。按市價六折訂價，每方呎實用面積平均售價為5,658元，單位售價由約94萬元至約298萬元不等。然而項目仍未開賣，鄰近鑽石山的居屋宏景花園已錄得新高成交，日前3座低層D室以592萬元（自由市場）成交，創屋苑歷來造價新高；折合呎價10,137元，較2014年4座一個高層戶556萬元的紀錄再高出6%。

康山實呎14547元創新高

早前多次登上「居屋王」寶座的鯽魚涌康山花園，日前繼續打破自身紀錄。屋苑10座高層

A室，實用面積430方呎，以625.5萬元在自由市場成交，折合呎價達14,547元，創出屋苑歷來呎價新高，較去年5月時，創下的14,269元舊紀錄高出2%。該單位同時登上全港居屋呎價第二貴的寶座，僅屈居於東欣苑的14,906元紀錄。即使遠至離島，居屋物業亦獲追捧。東涌的裕苑苑新近錄得錄表價368萬元成交，為本港離島居二市場歷來新高。單位實用面積597方呎，呎價高達6,164元。

全港居屋呎價排名

| 屋苑 | 單位 | 實呎 | 造價(萬元) | 呎價(元) |
|---------|-----------|-----|--------|--------|
| 筲箕灣東欣苑 | A座高層20室 | 212 | 316 | 14,906 |
| 鯽魚涌康山花園 | 10座高層A室 | 430 | 625.5 | 14,547 |
| 大角咀海富苑 | 海寧閣中層10室 | 213 | 309.5 | 14,531 |
| 鯽魚涌康山花園 | 4座中層E室 | 431 | 615 | 14,269 |
| 北角健康邨 | 2期康欣閣高層E室 | 328 | 468 | 14,268 |

資料來源：土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

綜合土地註冊處及利嘉閣地產研究部資料顯示，今年整體二手居屋買賣（包括綠表及白表）至今（截至10月11日）累計錄得至少3,856宗成交，較去年全年的4,196宗僅差8%；期內成交金額涉及逾137億元，較去年全年約159億元總成交額尚差逾13%距離。

豪客1.3億掃君柏4伙

昨天周末（15日）共有多個新盤進行新一輪推售，戶型涵蓋中小型單位至大碼洋房。當中更錄得有豪客斥逾億元連掃馬頭角新盤君柏。截至昨日截稿，周末一手市場單日錄得至少64宗成交。

由長實及帝國集團合作發展的馬頭角君柏昨天推售46伙，消息指，有一拾客斥資至少1.3億元掃入4伙，包括兩伙連花園特色戶及兩伙二樓單位，並採用發展商所提供的長達12年成交分期付款方案。消息指該盤即日沽出至少7伙。

同時，帝國集團與麗新合作發展的藍塘做加推第二批單位涉及126伙，當中海景單位佔逾

60個。第二批單位折實後，以實用面積計的總平均呎價為14,038元，較首批單位高6%。

藍塘做提價加推126伙

藍塘做發展商表示，若計及海景及屬中高層單位等因素，實質調整幅度為3%。

新地旗下筲箕灣的形著昨天進行第六輪推售56伙，即日沽出至少45伙，套現3.6億元。至於恒地旗下兩大主打細碼盤的土瓜灣迎豐以及何文田加多利軒，後者即日沽出至少5伙。

與此同時，大埔逸瓏灣、紅磡維港、星岸、紅磡何文田山畔、何文田ONE HOMANTIN、



■有豪客斥逾億元連掃君柏4伙。資料圖片

何文田皓畷、馬頭角喜樂等，均獲承接。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑預計，物業市場將延續9月旺勢，10月一手宗數預測由2,000宗調升至2,200宗。

海麗花園零議價400萬沽

二手盤源短缺，叫價節節上升，周末繼續錄得個別屋苑破頂成交。祥益地產胡志偉表示，屯門海麗花園2座中層E室，實用面積457方呎，「零議價」以400萬元成交，折合呎價8,753元，稍高於市場價，造價及呎價均創屋苑同類單位新高。原業主於2013年以約247萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約153萬元。

同區公屋良景邨獲居二客承接，祥益地產陳秀春表示，涉及良智樓低層7室，實用面積366

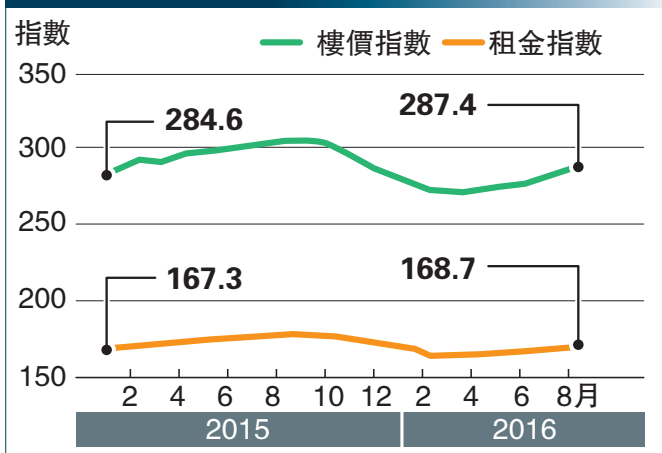
方呎，以未補價132萬元易手，折合呎價3,607元。原業主於2013年以約26.56萬元購入單位，是次轉手升值近4倍。

至於大碼物業則錄得微離離場，港置梁倩慈表示，大角咀帝峰皇殿位於2座的一個四房雙套特色戶，獲本地買家以約5,200萬元承接。單位實用面積1,708方呎，成交呎價30,445元。原業主於2011年以約4,688萬元購入上址，是次交易賬面升值約10.9%。



■良景邨錄得居二客承接，良智樓低層以未補價132萬元易手。資料圖片

去年至今樓價及租金指數走勢



資料來源：差估署 製表：記者 蘇洪鏘

細單位熱賣 樓價收復去年失地

今年樓價有如過山車，先承接去年跌勢，及至3月陸續回升。官方樓價指數至今已連升5個月，並收復去年失地，與去年高位僅差6%。至於由業界編制的指數，亦按季累升逾6%。

私宅租金連升4個月

差估署日前最新公佈，8月樓價指數報287.4點，按月升1.91%，創今年新高並收復去年底失地，較去年底時高出0.8%；指數5個月累計升幅達5.9%。各類型單位指數全面上升，升勢依然由細戶型單位牽頭。實用面積431方呎以下的A類單位，8月報316.8點，按月勁升2.03%。與此同時，私宅租金指數於8月同樣錄得升幅，最新報168.7點，按月升0.84%，追貼今年1月的168.8點水平，數字連升4個月達3.2%。

至於由中原地產編制的城市領先指數CCL，最新報141.77點，按周上升0.52%，按月升3.81%。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘