

樓瘋燒燬公屋 綠表呎價衝8000

紀錄5個月升14% 華貴邨登王座



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）官方樓價指數連升12個月，樓泡更吹到去公屋及居屋二手市場，熾熱程度甚於私樓，綠表公屋呎價直撲8,000元！香港仔華貴邨一個高層戶，在綠表市場以呎價7,862元易手，迅速打破上月才刷新的舊紀錄，登上全港呎價最貴之未補價公屋成交榜首。事實上，綠表公屋市場首個呎價逾7,000元的個案於去年底才出現，迄今經過5個月，呎價紀錄便推高近1,000元，升近14%。

全港公屋綠表呎價排名

屋苑	單位	面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
香港仔華貴邨	華康樓高層9室	407	320	7,862
牛頭角彩霞邨	彩星樓中層26室	443	326	7,359
鴨脷洲利東邨	東安樓高層4室	490	350	7,143
大圍顯徑邨	顯德樓高層13室	490	345	7,041
黃大仙下邨	龍康樓中層1室	357	250	7,003

資料來源：房委會、土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏘



利東邨



顯徑邨

「公屋王」排名榜近月密密洗牌，香港仔華貴邨再度稱冠全港。綜合房屋委員會及市場消息顯示，華貴邨華康樓高層9室，實用面積407方呎，以320萬元（未補價）成交，折合呎價高達7,862元，創全港未補價公屋呎價新高。該項紀錄對上由牛頭角彩霞邨於上個月創下，呎價為7,359元，如今不足一個月紀錄便已推高7%。

舊紀錄不足1個月易主

據土地註冊處資料顯示，原業主於2004年以63萬元（未補價）購入，持貨13年間物業升值4倍。翻查資料，綠表公屋呎價於去年底才突破7,000元水平，黃大仙下邨龍康樓一個中層戶，去年12月在綠表市場易手，折合呎價7,003元，如今相距不足半年，呎價便已挑戰8,000元關口，飆升14%。至

此，目前全港綠表公屋呎價排名中，頭五位均由7,000元起跳。

事實上，反映二手私樓樓價走勢的中原CCL指數，去年底報約144.16點，上周五報156.57點，升幅7.22%。

將軍澳居二首破6球

其他公營房屋亦創新高價紀錄，綜合房屋委員會及市場消息顯示，將軍澳彩明苑F座高層5室，實用面積650方呎，以616.8萬元（未補價）易手，成為將軍澳首個升穿「6球」（即600萬元）的未補價居屋，貴絕同區，折合呎價9,489元。原業主於2010年以208萬元（未補價）購入，持貨逾6年賬面升值近兩倍。

瓊軒苑破頂貴足120萬

同時，多間居屋均錄「雙破頂」，據房委會資料顯示，香

港仔逸居居一個中層戶，實用面積592方呎，作價590萬元（未補價）成交，折合呎價9,966元，造價及呎價均刷新屋苑新高。大圍嘉徑苑一個低層戶，面積650方呎，作價520萬元（未補價）成交，折合呎價8,000元，刷新屋苑紀錄。鑽石山單幢居屋瓊軒苑一個高層戶，面積646方呎，以618萬元（未補價）成交，折合呎價9,567元，令該屋居二造價紀錄由2015年的498萬元直接升穿600萬元水平。

中原地產關煜裕表示，沙田愉翠苑P座高層03室易手，實用面積519方呎，屬三房間隔，日前以居二市場價478萬元易手，折合呎價9,210元，創同類單位新高。原業主則於2001年以121.4萬元（未補價）購入單位，持貨16年單位升值約2.9倍。



香港仔華貴邨高層單位在綠表市場以呎價7,862元易手，較牛頭角彩霞邨上個月創下的紀錄高7%。資料圖片

元朗一房私樓升穿「5球」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）私樓價格繼續飛升，新晉屋苑元朗柏翠一房戶造價升穿「5球」（即500萬元）。中原地產黃暉樹表示，單位8座高層C室，實用面積459方呎，屬一房戶加多用途房，成交價514.2萬元，折合呎價11,203元，創同類型單位新高價。屋苑上月共錄23宗成交，僅次於尚悅24宗，現時屋苑入場費約360萬元。

欣廷軒出現雙破頂

無獨有偶，新界各區屋苑亦不獨出現新高個案，如沙田欣廷軒出現雙破頂成交。中原地產關煜裕表示，欣廷軒最新錄1座中層F室易手，面積

414方呎，以660萬元易手，折合呎價15,942元，造價及呎價均刷新屋苑新高。原業主持貨4年單位升值43.5%。

祥益地產巫嘉露表示，屯門大興花園2期2座中層F室，面積447方呎，以478萬元成交，折合呎價為10,696元，呎價創同類單位新高。原業主於2010年以約162萬購入上址，持貨6年多升值近兩倍易手。此外，利嘉閣楊震霆表示，將軍澳新港城4期J座低層01室，面積519方呎，為三房兩廳間隔，以730萬元易手，折合呎價14,066元，呎價創同類型單位新高。原業主於2014年以約503萬元購入單位，期內升值約45%。

勝利道1號蝕逾400萬

不過，港九市區錄零星損手個案，據土地註冊處資料顯示，何文田勝利道1號高層A室，實用面積556方呎，原業主2013年以1,218.6萬元購入，及至上月以828萬元易手，折合呎價14,892元，賬面損手約391萬元，倘連同佣金及釐印等使費，料共蝕手逾400萬元。

世紀21北山地產嚴智賢表示，北角曉峰低層C室，實用面積710方呎，獲區外換樓客以1,103萬元承接，折合呎價15,535元。原業主於2011年購入上址，當時作價1,102.8萬元，迄今轉手賬面僅獲利2,000元，扣除使費後料需微蝕離場。



元朗潘柏翠單位入場費約360萬元。資料圖片

公屋富戶買起自己間屋？
綠表公屋呎價直撲8,000元！究其原因，除市況向好因素外，亦可能是去年底房屋委員會通過收緊公屋富戶政策，市場憧憬「被踢走」的富戶流入二手公屋、居屋市場，甚至私樓市場，為市場引來新一批購買力，因而帶動綠表售價屢創新高。

無可否認，收緊公屋富戶政策是可以騰空更多單位，加快上樓速度。新富戶政策由「雙軌制」改行「單軌制」，家庭住戶入息若超出入息限額5倍，或資產超出入息限額100倍，便要遷離公屋；另若住戶在本港擁有住宅物業，亦無得留低。新規定於今年10月起生效。以四人家為例，住戶入息限額為2.6萬多元，即是該個家庭入息若超出13.3萬元，便要遷離公屋。

10月前善用身份上車

根據資料顯示，截至去年6月底全港約有2.6萬個富戶，佔整體公屋戶約4%。這批富戶若未符合新政策資格便無得留低，想要用盡權利的話，惟有於10月前以綠表身份購入其公屋住所或外面二手公居屋。這樣無異對市場帶來一定需求，他們的財富實力會比正排隊等候公屋的綠表者強，又有限時因素，即是不惜以高價入市的原因之一。

事實上，即使是綠表公屋呎價8,000元，仍較二手私樓約12,000元的呎價有近30%折讓，富戶善用綠表權利買自己間屋，可謂除笨有精。

■記者 梁悅琴

維港頌加推 入場費1112萬



長實地產投資董事黃思聰(右)指，不少準買家對維港頌的海景中小型單位甚表興趣。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早前曾對外稱餘貨保留到第四季才善價而沽的北角維港頌，發展商長實改變部署，昨日以原價加推48伙，一房單位折實1,112萬元入場。至於恒地亦加推粉嶺高爾夫·御苑59伙，個別加價1%至3%。

維港頌加推單位面積由437方呎至1,322方呎，價單定價介乎1,685萬元至

8,453萬元，價單呎價由38,577元至63,944元，以最高34%折扣計，折實定價由1,112萬元至5,579萬元，折實呎價由25,461元至42,203元。

本周六對外發售49伙

長實地產投資董事黃思聰表示，有見不少準買家對項目的海景中小型單位甚表興趣，故加推項目餘下1房至3房單位，包括連天台特色戶。該盤昨亦公佈銷售安排，於周六發售49伙。該盤已售出242伙，套現逾79億元。

發展商提供三種付款方法，選用「即供付款計劃二」之買家，折扣最新34%；選用「即供付款計劃一」之買家，可申請成交額85%之3年過渡性貸

款；選用「即供付款計劃二」之買家，可申請成交額70%按揭。

高爾夫·御苑加價加推

至於恒地於粉嶺高爾夫·御苑昨加推59伙，個別加價1%至3%，折實平均呎價17,521元，折實入場442.8萬元，並於周六推售22伙。

馬鞍山星漣海再錄捷訂

此外，根據一手住宅銷售資訊網資料，長實於馬鞍山星漣海第3A座20樓D室錄交易未有進展，該單位原於上月23日以1,426萬元售出，以臨約付5%計，買家遭發展商殺訂71.3萬元。該項目已錄約7宗交易未有進展個案。

名鑄兩特色戶2.7億售出

新世界於尖沙咀名鑄昨日以招標售出兩伙特色戶。其中，63及65樓B室面積3,861方呎，售價1.89億元，呎價48,951元；59樓E室面積2,258方呎，售價8,700萬元，呎價38,530元。項目現時暫餘兩伙特色戶交吉出售，其中一伙附裝修，其餘則已租出。

另外，新世界於元朗柏翠第1期25號洋房昨日落實以4,800萬元連雙車位售出，創項目成交價新高紀錄。該洋房實用面積3,844方呎，呎價12,487元。新地於屯門珀御第三批38伙昨晚截票，消息指，累收約1,400票，超額登記逾35倍。該批單位於今日下午開售。



房委會收緊公屋富戶政策難免短時間內增加綠表市場對盤源的需求。資料圖片