

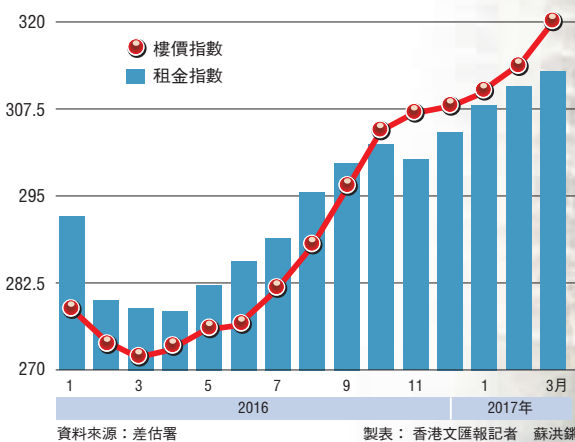
公屋居屋泡沫大過私樓

摸頂價入市 綠表買家最高危

本港樓價全線向上，連向來被視為基層保護網的公屋亦頻頻破頂，造價升至「5球」水平，居屋更直撲900萬元關口。對於樓市的扭曲怪現象，學者直言「樓市已進入瘋狂階段」，置業人士不惜「將價就貨」入市，不過公營房屋質素畢竟與私樓有相當差距，一旦市況轉向，單位未必獲承接；尤其是綠表買家，由於受制於入息及資產限制，業主財力有限，息口稍有波動勢加重供樓負擔，甚至出現斷供情況。摸頂買公屋、居屋的業主可謂危乎。

■文：香港文匯報記者 蘇洪鏘

本港樓價及租金指數走勢



以往普遍被視為質素遜於私樓的公屋、居屋不再「草根味」。今年首5個月，公屋、居屋成交不論已補價或未補價，均多次刷新造價及呎價新高，直教社會譁然。同時多個公屋、居屋「新貴」崛起，不再讓康山花園、華貴邨等傳統「藍籌」專美（見配表）。

各區居屋連環破頂

目前綠表（即未補價）居屋市場的紀錄，於4月份由樂富德強苑刷新，該屋苑一個三房戶4月份獲綠表客以788萬元（未補價）買入，折合呎價高達12,012元，造價及呎價均創屋苑歷史紀錄，更一舉登上全港未補價居屋「雙料冠軍」。

至於居屋自由市場，目前全港「居屋

王」於4月份新鮮誕生，大角咀富榮花園一個三房戶，以881.8萬元（已補價）成交，直撲「9球」。

居屋自由市場的呎價紀錄，則繼續由鯉魚涌康山花園「秣莊」，5月中一個細兩房戶，在自由市場以呎價16,682元易手，直撲1.7萬元。

再看未補價公屋方面，香港仔華貴邨一個高層戶，上月在綠表市場以呎價7,862元易手，稱冠全港。翻查資料，綠表公屋呎價於去年底才突破7,000元水平，如今相距不足半年，呎價便已挑戰8,000元關口。另邊廂，鴨脷洲利東邨今年3月錄得350萬元（未補價）成交，為全港綠表公屋造價新高。

而公屋自由市場中，造價於今年首度衝

上「5球」水平，由4月份大圍顯徑邨創下；至於全港公屋呎價紀錄，則由藍田德田邨於5月中以15,030元創下。

倘加息 恐現斷供潮

有學者直言「樓市已進入瘋狂階段」，香港中文大學商學院客座教授冼日明說：「樓價幾乎個個月都升2%至3%。現時所謂細價樓，唔再係300幾萬元，而係500萬元樓下，200呎嘅樓都要500萬！」冼日明又認為，二手公營房屋被搶貴，與近期政策不無關係。

其中俗稱「白居二」的白表免補地價購買二手居屋計劃，讓市場可以免補價買居屋，並以低首期輕易踏入置業門檻；而同時近期推出的公屋富戶政策，令部分租戶

遷出，從而衍生新需求。種種因素同時出現，均成為二手公屋、居屋樓價攀升的推手。

展望下半年，冼日明預計，目前住宅市場以一手樓主導，倘新盤持續暢銷、地價仍然向上，勢為攀升中的樓價推波助瀾，在盤源稀缺的公屋、居屋市場可能再出現破頂個案。

不過他提醒，居屋、公屋單位質素始終與私人屋苑有一段距離，如今造價幾近與私樓睇齊，反映已偏離市場，一旦樓市逆轉，物業要放售時未必獲得承接。值得注意的是，受制於入息及資產限制，購買未補價居屋、公屋的業主財力畢竟有限，一旦本港加息將首當其衝，加重其供樓負擔，甚至出現斷供危機。

5020 伙資助房屋將應市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）現屆政府重推新居屋，每輪申請均反應熱烈，反映基層對住屋需求之殷切。房屋委員會預計，明年再有4,400個單位推出預售，加上年底兩個房協項目有望登場，今起至明年共有約5,020伙資助房屋供應。

新一期居屋位於彩虹及梅窩，上月中截收逾15.6萬份申請，已破上期居屋項目接獲5.28萬份表格的紀錄，按該批2,057伙

計超額逾70倍。而新供應陸續有來，房委會及房協正分階段推出資助房屋。

啟德項目明年落成

其中，位於啟德1G區1B地盤，與德朗邨及市建局旗下煥然壹居為鄰，將提供約700伙，預料2018至2019年度落成。長沙灣副食品市場一、二期，將分別提供約800和1,700伙，預料於2018年至2020年

期內落成。另東涌第27區項目亦相當具規模，涉及1,200伙。3項目合共約4,400伙供應，料可於明年上半年推出。至於房協旗下兩個項目，則有望於今年底接受申請，兩盤分別位於屯門和將軍澳，分別提供290伙及330伙。

然而政府數據顯示，按目前公營房屋推出進度，仍與10年供應目標有差距。據運輸及房屋局今年1月呈交立法會的文件

顯示，在2016/17至2020/21年度的5年期內，預計房委會和房協的公營房屋總建屋量合共約為94,500伙，當中包括約71,800個公屋單位和約22,600個資助出售單位。

假設所有土地如期推出，在2017/18至2026/27年度的十年期內，可興建約23.6萬伙公營房屋單位，落後於十年的供應目標28萬伙。

今起至明年可售公營房屋供應

項目	涉及單位	預計接受申請	預計落成
屯門鳴琴路及石排路交界*	290伙	今年底	2021年
將軍澳翠嶺路及景嶺路交界*	330伙	今年底	2022年
長沙灣副食品批發市場第一期	800伙	明年3月	2018/19年
長沙灣副食品批發市場第二期	1,700伙	明年3月	2019/20年
啟德發展區	700伙	明年3月	2018/19年
東涌第27區	1,200伙	明年3月	2019/20年

總伙數：5,020伙

*房協項目

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘



■啟德發展區新資助房屋項目最快明年落成。

資料圖片

樓價高企 居二入市縮

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價高企之際，本港二手住宅交投持續萎縮，資助房屋亦然。綜合代理資料顯示，今年4月份的居屋第二市場買賣成交暫時錄得151宗，總值6.62億元，較3月的168宗及7.12億元，分別下跌10.1%及7%。

200萬元樓上月零成交

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映樓價持續向升，創新高成交頻現，窒礙部分買家的入市步伐，令居屋第二市場交投回軟。

按金額分類，4月份價值300萬元至400萬元的居屋第二市場成交錄得升幅，錄50宗，按月上升6.4%。不過，價值200萬元或以下、200萬元至300萬元、

400萬元以上的類別，其成交量清一色錄跌幅，期內分別錄0宗、13宗及88宗，按月下跌100%、23.5%及12%。

4月份買賣金額最高的居屋第二市場成交個案是樂富德強苑的高層單位，成交價達788萬元，令綠表居屋首度升穿700萬元水平，創出歷史新高價，並打破今年3月筲箕灣東旭苑低層單位692萬元的紀錄。

新界區二手居屋較受歡迎，數據顯示，4月份天水圍天富苑、屯門富健花園及天水圍天頌苑，各錄6宗第二市場成交，並列成交榜首，分別總值2,241.6萬元、2,159.8萬元及1,931萬元。

馬鞍山錦泰苑、黃大仙慈愛苑及馬鞍山錦豐苑，各有5宗，分別總值2,578萬元、2,198萬元及2,166.6萬元。

由上游階梯變奮鬥目標



微觀點

上世紀港府推出公營房屋政策，為港人提供上游階梯，一度領先亞太區、並為其他國家所仿效。不過近年樓價飛升，公營房屋似乎不再是「階梯」，反成為「奮鬥目標」。當偏遠地皮賣天價，劏房當成豪宅賣，向上流的不是人，竟是公屋自身，甚有黑色幽默意味。

公屋王反映樓市瘋狂

據房委會網頁所示，經租置計劃買公屋單位的資格準則，「購買人的家庭入息、成員人數及自置物業狀況均無限制」，不過「購買人及其家庭成員必須是房委會轄下出租屋邨的認可住客。購買人可以是戶主或其他認可住客。」這意味着買家必須為合資格公屋租戶。

以4人家庭為例，申請公屋的入息限額為每月27,050元、及總資產淨值限額為50.6萬元。再看「公屋王」新貴鴨脷洲利東邨賣350萬元（未補價）單位個案，假設買家按揭借足九成、而按息為2.15厘、供款年期為25年計算，首期35萬元已佔去總資產限額近七成；而每月供款逾1.4萬元，亦佔該家庭入息上限逾半。

猶幸綠表人士申按可豁免壓力測試，倘按息增加至5.15厘，每月供款驟增至1.95萬元，佔入息上限逾七成；否則在私宅市場的壓力測試下，每月最低入息至少3.5萬元。如此苛刻的條件，買家若非富戶，定必有親屬相助。以往公屋被視為較私樓質素遜色而遭嫌棄，今天市場卻甘之如飴，可謂瘋狂樓市下的奇象。

■記者 蘇洪鏘

公屋居屋新貴逐個睇

公屋王 大圍顯徑邨



樓齡：31年
單位數量：5,876伙
全港最貴公屋：顯富樓高層6室，實用544方呎，成交價500萬元
新界最貴綠表公屋：顯德樓高層13室，實用490方呎，成交價345萬元

九龍綠表呎價最貴 牛頭角彩霞邨

樓齡：28年
單位數量：2,238伙
九龍綠表公屋呎價最貴：彩星樓中層26室，實用443方呎，成交價326萬元，呎價7,359元

公屋呎價最貴 藍田德田邨

樓齡：26年
單位數量：2,600伙
公屋呎價最貴：中層A室，實用165方呎，成交價248萬元，呎價15,030元



公屋次貴 青衣長安邨

樓齡：29年
單位數量：7,338伙
全港公屋次貴：安江樓中層7室，實用443方呎，成交價443萬元

綠表居屋王 樂富德強苑



樓齡：16年
單位數量：700伙
全港綠表居屋造價、呎價最貴：A座高層9室，實用656方呎，成交價788萬元，呎價12,012元

綠表居屋次貴 長沙灣樂年花園

樓齡：22年
單位數量：728伙
全港綠表居屋次貴：4座低層D室，實用761方呎，成交價730萬元

綠表居屋呎價次貴 香港仔雅濤閣

樓齡：16年
單位數量：1,540伙
綠表居屋呎價次貴：1座低層D室，實用576方呎，成交價690萬元，呎價11,979元



樓齡：16年
單位數量：3,200伙
新界綠表居屋呎價最貴：5座高層G室，實用484方呎，呎價10,909元