

公屋亦高燒 呎價逼海怡

鳳德力壓景林 15476元全港最貴

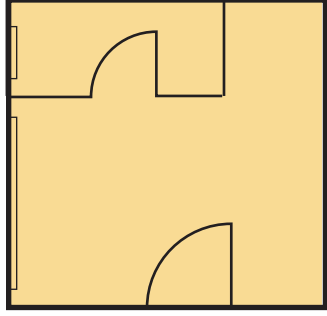
全港已補價公屋呎價排名

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	成交日期
黃大仙鳳德邨銀鳳閣低層53室	126	195	15,476	2017/8
將軍澳景林邨景桃樓高層28室	153	235	15,359	2017/8
藍田德田邨德瑞樓中層21A室	165	248	15,030	2017/5
黃大仙鳳德邨銀鳳樓低層54室	126	185	14,683	2017/6
將軍澳景林邨景桃樓高層27室	164	228	13,902	2017/3

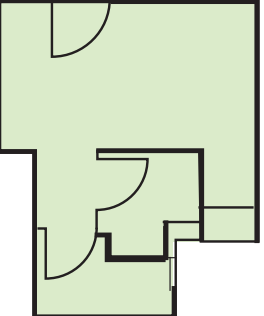
資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

鳳德邨銀鳳閣
低層53室
126方呎
呎價
15,476元



景林邨景桃樓
高層28室
153方呎
呎價
15,359元





香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政府公佈的樓價指數連續8個月破頂，火勢昨日更蔓延至公屋。「公屋呎價王」單日兩刷新高紀錄，先由將軍澳景林邨創出呎價15,359元成交，黃大仙鳳德邨後來居上，迅即以15,476元奪得寶座，呎價堪比港島南區中產屋苑海怡半島、直逼近月市區新盤的水平。另外，上述兩個單位面積均少於200方呎，反映樓價攀升下市場對細碼單位越來越渴市，公屋價錢都被不斷搶高。

近年多番刷新全港公屋紀錄的黃大仙公屋鳳德邨，再度搶佔社會焦點。消息指，鳳德邨銀鳳閣低層53室，面積126方呎，剛以195萬元（已補價）易手，折合呎價高達15,476元，成為全港「公屋呎價王」。據市場資料顯示，鴨洲海怡半島剛過去周六曾錄呎價15,652元成交，意味着今次公屋呎價堪比指標大型屋苑。

原業主曾四度借財仔

然而，該公屋單位近年遭多次抵按，據土地註冊處資料顯示，原業主於1999年僅以9.69萬元（未補價）向房委會一買入，撇除於1999年向匯豐銀行進行一按，原業主於2013至2015年間四度向財務公司抵按，金額共89萬元，及至2015年底，疑因未能償債，物業錄得債務人之破產呈請文書。

在上述紀錄創下之前，將軍澳景林邨昨日一度短暫佔據「公屋呎價王」之位。消息指，景林邨景桃樓高層28室，面積153方呎，採開放式間隔，以235萬元（已補價）成交，折合呎價15,359元，成為首個新界公屋單位呎價升穿1.5萬元。翻查資料，今年3月將軍澳南 MONTEREY 首批186伙價單，折實平均呎價約1.4萬元水平，反映樓齡廿多年的景林邨，呎價甚至高於近年同區新樓。原業主於2013年以13.85萬元（未補價）向房委會買入，迄今轉手獲利甚豐。

公屋市場單日連環刷新紀錄後，至此

「公屋呎價王」頭三甲均由1.5萬元起跳。目前全港呎價第三貴的公屋，為藍田德田邨於今年5月時，創下呎價15,030元易手個案。

公屋銀主盤打仔湧現

與此同時，市場昨日亦出現兩個公屋銀主盤，其中沙田廣源邨廣揚樓低層25室，面積131方呎，銀主在綠表市場叫價78萬元放盤。業主於2015年以10.82萬元（未補價）一買入，同年底遭兩間財務公司入稟控告業主，如今物業遭銀主收樓。

另一間公屋銀主盤為屯門建生邨樂生樓低層12室，面積443方呎，銀主叫價170萬元（未補價）。據土地註冊處資料顯示，業主自1998年以13.24萬元（未補價）一買入，及至2002年物業轉名起，物業先後向不同財團申請5次按揭，貸款額逾95萬元，至2014年遭債主入稟控告。

天盛468.6萬 貴絕天水圍

天水圍居屋造價刷新新高，天盛苑「採莊」區內居屋王寶座。中原地產伍耀祖表示，天盛苑R座中層2室，面積650方呎，剛以468.6萬元（未補價）成交，創天水圍未補價居屋新高，較同屋苑6月時創下的舊紀錄再高6,000元，折合呎價7,209元。至於天盛苑日前錄得的563萬元登記個案，消息指屬已補價之成交，刷新天水圍已補價居屋新高價。



黃大仙鳳德邨呎價近年屢創全港公屋紀錄。資料圖片

葵芳納米盤貴二手三成



豐源周世雄（左）表示，豐源定價考慮一二手呎價及新樓盤等因素。香港文匯報記者梁燕美攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘；實習記者 梁燕美）納米樓開價進取，豐源策劃及銷售的葵芳豐源昨日公佈首張價單，共有55伙，平均呎價18,077元，最高折扣11.65%，平均折實呎價15,971元，貴絕葵涌區呎價，225方呎一房戶折實入場314.9萬元。豐源營運董事周世雄表示，會視乎情況再加推，有機會下周開售，並會考慮安排員工優先揀樓。

首批推55伙 呎價逼1.6萬

豐源首批55伙戶型由開放式至兩房，面積介乎222方呎至398方呎，平均折實呎價15,971元。周世雄表示，定價考慮一二手

呎價及新樓盤等因素，所以較同區單位貴。惟他強調，首份價單有11伙折實價在400萬元之內，44伙折實價在500萬元之內。

首批單位中，面積244方呎、屬開放式的8樓C室為全盤唯一連傢具發售單位，佈置等同示範單位，折實呎價高見1.76萬元，呎價屬首批最貴，亦為葵涌區內最貴。今批售價最平單位為7樓E室，面積為225方呎，一房間隔，折實價314.9萬元，折實呎價為13,996元。

近年葵涌區鮮有新盤供應，據中原地產之數據顯示，區內二手住宅呎價由1.2萬元至1.45萬元不等。以鄰近豐源、樓齡達34年的新葵芳花園為例，近期平均成交呎價達13,756元。今次豐源價單中呎價最高之單位，較同區二手呎價高出三成水平（見下表）。

發展商提供多款付款方式，倘買家採取120天付款方案，買家最高可享11.65%折扣，豐源員工享有額外樓價4%折扣。發展商亦提供樓價80%一按或樓價30%二按，而一按加二按的貸款額最高達樓價

85%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，葵涌區10多年未有新供應，區內私樓、公屋等購買力足夠支持新盤。豐源折實入場價約315萬元，屬「起動價」，附近二手屋苑樓齡普遍已二、三十年，呎價亦達1.2萬至逾1.4萬元。若發展商加價加推，加價3至5%亦可獲市場接受。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，豐源呎租可逾55元，回報率逾4厘，故料首輪推售時，投資者比例可望拉高至40%。

愛炫美擬收緊高成數按揭

此外，長實地產投資董事郭子威昨日表示，由於投資者買家增加，荃灣海之戀·愛炫美兩房單位最快下周收緊由指定財務機構提供的高成數按揭，按揭成數由原來的80%下調至60%。他又指，該盤未來加推單位有5%加價空間，高層單位有10%加價空間。

長實高級營業經理封海倫指出，愛炫美累售717伙，套現83億元，平均呎價逾17,000元。利嘉閣地產高級首席營業董事蔡榮指出，首三名經該行購買愛炫美單位的買家，可獲贈馬爾代夫雙人之旅，優惠即日起至8月8日。

銀行、財務公司近年承造新盤按揭情況

	金管局認可機構 (包括多間主要銀行)	非金管局認可機構 (包括多間財務公司)	財務公司佔比
2018年落成物業	2,953宗	491宗	14.26%
涉及合約金額	180.25億元	57.33億元	24.13%
2017年落成物業	5,207宗	921宗	15.03%
涉及合約金額	390億元	72.69億元	15.71%
2016年落成物業	9,401宗	1,087宗	10.36%
涉及合約金額	857.91億元	131.99億元	13.33%

註：採用截至3月以前公開發售之新盤，銷售和按揭數字為截至6月土地註冊處數據

資料來源：中原地產研究部製表：記者 顏倫樂

豐源鄰近屋苑二手呎價

屋苑	呎價	樓齡
新葵芳花園	13,756元	34年
葵涌廣場	14,564元	27年
葵芳閣	11,928元	33年
月海灣	14,563元	15年
雍雅軒	12,105元	10年
恆景花園	13,077元	20年

製表：記者 梁悅琴

樓市續乾燒 成交月挫42%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署樓價指數連續8個月破頂，而樓市繼續呈現乾燒狀態。土地註冊處昨日公佈數據，7月整體物業註冊量共錄5,461宗，比6月7,902宗大減約30.9%，創半年新低。當中，與住宅註冊量急挫有關，7月相關註冊只得3,515宗，較6月下跌42.4%，按年亦跌17.2%，反映樓價升成交跌，樓市乾燒。

土地註冊處資料顯示，主要反映6月樓市表現的7月住宅樓宇買賣合約，除宗數下跌，涉及金額亦有回落，3,515宗合約（不包括居屋、租者置其屋計劃下的住宅買賣總值只得332億元，較6月下跌43.8%，但與去年7月比較，則上升11.7%。

乏大型新盤 半年最靜局

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，6月成交淡靜，主要是政府多次出招，加上樓價持續高企，以致市民入市信心受到影響。另一方面，6月缺乏大型新盤發售，令7月宗數創今年1月5,220宗後6個月新低，金額亦創今年2月433.88億元後5個月新低。但7月大型新盤陸續發售，相信8月住宅登記數字有望回升至4,000宗水平以上。

從一手私宅來看，7月錄941宗及119.71

億元，較6月下跌59.1%及56.2%，並創6個月新低，成為交投量下跌的主要原因。至於二手私宅則錄2,329宗及183.5億元，較6月下跌33.5%及29.3%，分創16個月及6個月新低。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾估計，二手註冊量8月將由低位反彈，並有力重上逾3,000宗水平，不過數字仍屬半年低位，屆時將帶動8月整體物業註冊量止跌回升至逾5,500宗水平。

至於整體物業註冊額方面，7月錄約457.67億元，按月大跌38.1%，跌幅甚至比起宗數更大。工商舖、純車位及其他等非住宅方面，表現各異。當中，工廈市場交投按月急升36%至601宗，另純車位及其他物業亦微升約2.6%。反之，寫字樓物業急挫42%，舖位市場則跌20.5%。至於一手公營房屋註冊量按月表現突出，7月錄190宗，月升近3.9倍，主因是前一個月僅39宗的低水平所致。



上月工廈市場交投按月急升36%。資料圖片

借財仔急增 兩年2549宗

香港文匯報（記者 顏倫樂）樓價越來越貴，發展商為吸客近年各出奇謀，不斷推出由財務公司（俗稱財仔）承造的高成數按揭計劃，市場風險急升。有地產代理公司統計，從一手買家第一按揭市場來看，2016年落成新盤之中，借財仔比例高達10.36%，而2017年落成新盤的相關比例急升至15.03%，升約5個百分點。至於2018年落成新盤的相關比例亦達14.26%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨

日指出，新盤買家第一按揭市場，財務公司的市場佔有率有上升趨勢。2016年落成的新盤中，由財務公司承造的有1,087宗，涉及買賣合約金額131.99億元，分別佔10.4%及13.3%。

相關數據於2017年及2018年落成的新盤中，明顯上升。該行資料顯示，2017年落成新盤由財務公司承造的有921宗，涉及買賣合約金額72.69億元，分別佔15%及15.7%。而2018年落成的新盤由財務公司

承造的亦有491宗，涉及買賣合約金額57.33億元，分別佔14.3%及24.1%。從上述數據統計，即過去兩年來借財仔買樓宗數共2,549宗，涉及買賣合約金額262.01億元。

發展商搭路促銷

黃良昇估計，數據上升是因為發展商為促銷樓花，引入旗下財務公司，提供更具競爭力的一按，協助買家入市所致。再者，金管局持續收緊樓按審批，令少量買家轉投財務公司，以獲較寬鬆的按揭條件。