市區靚位 無敵海景 間隔實用

居屋七球唔嫌貴 五盤搶做樓王

樓價高企，新居屋即將揀樓，「居屋王」紀錄頻頻刷新，而目前不同屋苑的放盤，叫價動輒上「8、9球」。據香港文匯報統計，挑戰全港新高的居屋放盤至少有5間，除了傳統藍籌屋苑外，不乏名不經傳的屋苑欲問鼎全港樓王寶座。不少代理笑言「肯定賣唔出」、「亂叫價」、「都唔知係咪賣」，不管如何，均足見旺市下業主之心雄。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

■富榮花園

■東旭苑

■東濤苑

■啓德花園

■康山花園

公營房屋價格遞年攀升，今年「綠表居屋王」的資格已由「7球」起跳，自由市場更「坐8望9」挑戰900萬元，而上月市場驚現「千萬銀主」居屋放盤讓市場譁然。由此而生的，是居屋業主放盤叫價更見取進，不少屋苑的叫價已高出目前全港紀錄，「叫糊」問鼎新任居屋王。

康山花園998萬放售

鰂魚涌康山花園被譽為藍籌居屋，與太古城相鄰，近年亦盛產居屋「樓王」。中原地產楊文傑介紹，目前屋苑放盤約有20個自由市場、10個綠表。當中自由市場叫價由650萬元，最高驚見998萬元，該「千萬放盤」位於9座低層，實用面積592方呎，折合呎價逾1.68萬元，叫價及呎價勢挑戰當今紀錄。

位於港島東臨海而築的東旭苑，上個月一個銀主盤，叫價750萬元（未補地價）或1,100萬元（已補地價），成為首個叫價逾千萬元的居屋放盤，最終以780.8萬元(未補價)成交，登上港島最貴居屋個案，如今亦正孕育新任樓王。

宏智物業梁志青介紹，東旭苑目前僅約3個綠表放盤，實用面積均為650方呎，最貴則高達818萬元，呎價逾1.25萬元，挑戰雙破頂；而入場最平則由720萬元起跳。梁志青續指，毗鄰的東濤苑目前約有3至4個綠表盤，當中有554方呎的「細三房」，叫價約668萬元。另有市場人士透露，東濤苑有一個已補地價單位，連租約出售，叫價一度高見890萬元，成為挑戰「樓王」之一員。

啟德花園綠表叫800萬

目前全港最貴未補價居屋個案，由黃大仙德強苑於今年4月以788萬元創下，區內「地膽」富誠地產陳錫金表示，自創新高後該屋苑如今已沒有放盤，不過周邊居屋不乏供應，而個別業主的叫價相當進取。啟德花園一個高層戶，實用面積756方呎，於綠表市場叫價800萬元，較前述德強苑樓王成交貴多12萬元，叫價較高是由於單位剛新裝修。

另市場消息指，啟德花園有未補價單位叫價高達850萬元，不過市場質疑業主的放盤意慾；目前屋苑放盤，有5個為綠表、2個已補價。

已補價盤多放租 供應少

當今全港已補價居屋最貴個案，由大角咀富榮花園於今年4月以881.8萬元創下，雖然按現時放盤看，該屋苑似乎短期內難打破自身紀錄，不過「樓王」誕生無疑為業主打下強心針。該區地膽家天下黎振傑介紹，屋苑不少業主將單位補價後就用來收租，目前屋苑放盤以綠表居多，佔約20伙，反觀已補價則僅約2伙，最貴單位叫價約880萬元(已補價)，實用面積592方呎。綠表放盤叫價由480萬元起，最貴單位叫價700萬元，貴過目前屋苑682萬元(未補價)最貴個案。

天價居屋放盤

物業	面積(方呎)	叫價(萬元)	呎價(元)	類別
康山花園9座低層	592	998	16,858	自由市場
東濤苑D座高層*	666	890	13,363	自由市場
富榮花園高層	592	880	14,865	自由市場
啟德花園高層	612	880	14,379	自由市場
啟德花園高層	756	850	11,243	綠表
東旭苑中層	650	818	12,585	綠表
啟德花園高層	756	800	10,582	綠表
富榮花園極高層	592	700	11,824	綠表

*連租約 資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

新居屋小檔案

項目	彩虹 彩興苑	梅窩 銀河苑	梅窩 銀蔚苑
單位數目(伙)	1,358	529	170
實用面積(方呎)	368–468	380–543	375–552
折實均價(元)	7,739	4,422	4,292
售價(萬元)	248–384	146–254	139–243

資料來源：房委會 製表：記者 蘇洪鏘

樓王紀錄 今年月月破

香港文匯報訊 今年以來居屋物業幾乎每月均出現新高成交，不論在綠表或自由市場。當今最貴的居屋紀錄，由大角咀富榮花園以881.8萬元（自由市場）於4月份刷新，而「居屋王」頭5位均由800萬元起跳，緊隨其後二、二名分別是鰂魚涌康山花園的838萬元、北角健康村833萬元，第四、五名均由康山花園登上，造價逾「8球」。

綠表居屋王賣788萬

至於未補價市場中，則由黃大仙德強苑同樣在4月份以788萬元稱冠綠表居屋，綠表造價排名榜均由「7球」起跳，第二、三位均為筲箕灣東旭苑以780.8萬及770萬元佔據，其後依次是長房協旗下長沙灣樂年花園的730萬元，及藍田康逸苑700萬元。

以呎價計算，居屋自由市場最高呎價紀錄由鰂魚涌康山花園以16,682元穩踞，綠表市場則由香港仔雅濤閣於5月份以12,393元創下。

被視為較低水的新界居屋，造價亦緊隨大市水漲船高，沙田愉翠苑一個三房戶，日前以765萬元（自由市場）新鮮誕生，成為新界最貴居屋；同一屋苑亦於上半年錄得636萬元（未補價）個案，貴絕新界未補價居屋，令屋苑膺「雙料樓王」。

新界呎價最貴1.4萬

而將軍澳顯明苑已補價單位，今年4月創出呎價14,352元成交，貴絕新界居屋呎價。至於新界未補價居屋呎價紀錄於本年逼近1.1萬元水平，由將軍澳寶盈花園未補價單位以10,909元創下。

全港居屋紀錄大盤點

製表：記者 蘇洪鏘

成交日期	屋苑	單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)	備註
2017/4	大角咀富榮花園	9座中層G室	592	881.8	14,895	已補價最貴
2017/4	樂富德強苑	A座高層09室	656	788	12,012	未補價最貴
2017/5	鰂魚涌康山花園	2座高層E室	431	719	16,682	已補價呎價最高
2017/5	香港仔雅濤閣	2座高層F室	422	523	12,393	未補價呎價最高

■今輪居屋最平單位售價139萬元。 資料圖片

新居屋周三揀樓 140萬入場

香港文匯報訊 新居屋將於本周三(23日)揀樓，三盤合共2,057伙推出市面。今期「樓王」位於彩興苑高層29樓，售價達384萬元；最便宜是梅窩銀蔚苑低層1樓單位，售139.82萬元。

根據新居屋價單，今期居屋的「樓王」是觀塘彩興苑B座高層29樓11室單位，實用面積約452平方呎，售價為384.01萬元，平均呎價高達8,496元。若按呎價計算，則以彩興苑B座29樓13室最貴，該單位實用面積為439平方呎，價單定價為374.42萬元，呎價高達8,529元。

銀蔚苑7萬元可上車

至於入場門檻最低是梅窩銀蔚苑1樓13室，實用面積是381平方呎，售價為139.82萬元，平均呎價約3,670元。換句話說，若綠表買家借足九成半按揭，只需付5%首期，即大約7萬元便可上車。至於銀河苑最便宜的單位，則屬A座1樓12室，實用面積388平方呎，售價為146.08萬元，平均呎價約3,765元。

今期新居屋一共收到10.4萬份申請表，超額申請約49倍，其中約9.21萬份為白表，約1.25萬份為綠表。當中單人申請表佔多數，共有5.95萬份，佔整體57%。今期新居屋綠白表比例各半，並預留600個配額予「家有長者優先選樓計劃」，以及100個配額予單人申請者，長者家庭可優先揀樓，其次為一般家庭，最後才到單人申請者。

300萬盤越賣越少 成交額跌四成

香港文匯報訊 整體樓價向上，帶挈居屋價格。綜合港置及土地註冊處資料顯示，本月截至16日，平均每宗二手居屋註冊金額攀升約438.8萬元，按月稍增約1.0%。造價持續向上，細價居屋交投越見萎縮，高價居屋交投則相對增多。

500萬以上交投增15%

以金額劃分，500萬元以上的二手居屋本月至今錄得38宗註冊，按月同期增約15.2%，增幅遠遠多於整體二手居屋市場；其註冊量佔整體二手居屋註冊量約23.7%，較7月同期約21.4%增加約2.3個百分點；涉及註冊金額約2.24億元，按月同期增加約19.7%。

反觀同期，細銀碼居屋盤源趨缺，註冊量按月同期錄得下跌，表現跑輸大市。價值300萬元或以下類別本月至今錄得10宗註冊，按月同期再少兩宗；註冊金額約0.17億元，按月同期下跌約41.3%。

8月上半月二手居屋登記量按月稍增，本月截至16日共錄得160宗二手居屋註冊，較7月同期的154宗增加約3.9%，惟升幅較同期整體二手住宅市場升約9.2%為低，反映二手居屋流轉相對緩慢。港置行政總裁李志成表示，8月份二手居屋註冊量料約3百餘水平，大致與上月相若。

二手居屋註冊量佔整體二手住宅註冊量約10.7%，較7月同期約11.2%下跌約0.5個百分點。至於本月至今註冊金額錄約7.02億元，按月同期約6.69億元增加約5%。

新界居屋大單位入場價600萬

香港文匯報訊 樓價高企，部分買家對後市睇好，決定加快入市步伐。

用家610萬買愉翠苑

中原地產關煜裕表示，沙田居屋愉翠苑最新錄B座中層03室易手，建築面積825平方呎，實用面積650平方呎，三房間隔，業主放盤叫價約650萬元，議價後以居二市場價610萬元易手，實用平均呎價9,385元。

新買家為用家，見單位間隔合用，少有放盤，即入市單位作自住之用；原業主則於2014年6月以368萬元購入單位(當時單位亦未補地價)，持貨約3年SSD期滿，是次沽出單位獲利242萬元離場，單位升值約65.8%。

馬鞍山富輝花園呎價逾萬

中原地產胡耀祖表示，馬鞍山居屋富輝花園最新錄2座中層C室易手，建築面積702平方呎，實用面積570平方呎，三房間隔，以自由市場價600萬元易手，實用面積平均呎價10,526元。

中原胡耀祖指，新買家為換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，即決定購入單位作自住用途。

原業主於2001年以137萬元購入單位(當時單位已補地價)，持貨約16年，是次沽出單位賬面獲利約463萬元離場，單位升值約3.4倍。

■愉翠苑為康和式設計，間隔四正，甚受用家歡迎。 資料圖片

龍蟠苑1房戶租1.3萬 回報5厘

香港文匯報訊 市區居屋除了越來越值錢外，買來放租也是一個不俗投資，尤其地鐵沿線的居屋租金回報更見理想。美聯物業楊潤彬表示，該行近日促成鑽石山居屋龍蟠苑1房戶租賃個案，有分支家庭斥1.33萬元承租。

上述單位為龍蟠苑A座龍珊閣中層01室，實用面積353方呎，建築面積約480方呎，屬1房間隔，有同區客為方住住近家人，加上位置方便，遂決定承租，每月租金1.33萬元，折合實用呎租約37.7元，建築呎租約27.7元。

樂富富強苑兩房租1.46萬

據了解，業主於2013年5月以330萬元購得，按現水平租金計，回報率約4.8厘。

世紀21富山地產劉倩彤表示，樂富居屋富強苑鄰近名校區，加上享樂富港鐵站便利，租盤不乏捧場客。該行近日錄得富強苑租務成交，單位為C座(富康閣)低層08室，實用面積401平方呎，2房間隔，座向北面望開揚景，單位放盤一個月，原月租叫價1.5萬元，經議價至月租1.46萬元租出，實用面積呎租約36.4元。

■龍蟠苑位置方便，租盤向來搶手。 資料圖片

二手居屋流轉慢 本月僅160宗

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，8月至今(截至8月16日)錄得160宗二手居屋註冊，較7月同期的154宗增加約3.9%，惟升幅較同期整體二手住宅市場升約9.2%為低，反映二手居屋流轉相對緩慢，拖低二手居屋註冊量佔整體二手住宅註冊量比率，本月至今該比率約10.7%，較7月同期約11.2%下跌約0.5個百分點。

至於本月至今註冊金額錄約7.02億元，較7月同期約6.69億元增加約5%。李志成估計，全月二手居屋註冊量料約3百餘水平，大致與上月相若。

二手居屋樓價持續上揚，帶挈本月至今平均每宗二手居屋註冊金額攀升約438.8萬元，較7月全月約434.3萬元上升約1.0%。