

# 磚頭大牛市 十大「漏眼」盤

今年磚頭大牛市，藍籌屋苑雖然升勢凌厲，但個別冷門屋苑卻悶聲跑贏大市。今期置業安居為讀者盤點十大跑贏大市的住宅，當中不少屬二三線、容易「睇漏眼」的樓盤，好像大埔中心年內就升足24%冠絕全港50大屋苑，反觀同期港島「藍籌屋苑」康怡花園及海怡半島升幅不足一成。升24%是一個怎樣的概念呢？假設年頭用400萬買樓，1年後樓價就近乎升100萬元至到500萬元了。

香港文匯報記者 蘇洪鏘



大埔中心  
24.4%



碧堤半島  
23%



宇晴軒  
22.1%

## 今年呎價升幅最勁屋苑

屋苑	去年12月 平均呎價(元)	今年11月 平均呎價(元)	升幅
大埔中心	11,127	13,847	24.4%
碧堤半島	10,627	13,066	23%
宇晴軒	14,363	17,539	22.1%
映灣園	8,939	10,780	20.6%
錦繡花園	9,874	11,806	19.6%
淘大花園	12,321	14,683	19.2%
柏景灣	17,699	21,043	18.9%
名城	13,250	15,749	18.9%
荃灣中心	10,364	12,255	18.2%
黃埔花園	12,522	14,710	17.5%

註：平均呎價以實用面積計

資料來源：利嘉閣地產研究部

## 指數今年月月破頂

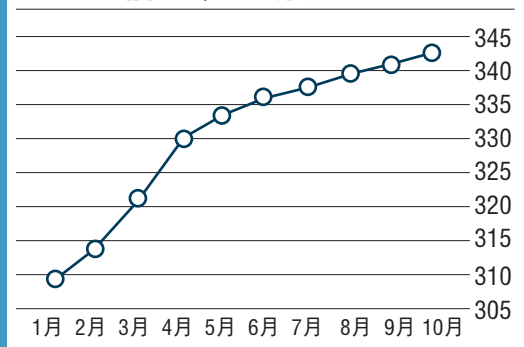
香港文匯報訊 樓價指數幾乎由年頭升到年尾，差餉物業估價署資料顯示，今年10月全港私宅樓價指數最新升至342.4點，連續12個月破頂。而單計今年首10個月，累計升幅已達11.4%，而與去年同期比較則升12.5%。

### 中小型單位帶動

官方樓價指數已連升19個月，累計升幅達26.2%。樓價升勢依然由中小型單位帶動，實用面積431方呎以下的A類單位，樓價指數10月份報377.6點，大幅跑贏其他戶型，連升19個月累計升幅達26.7%。而綜合實用面積1,075方呎或以下的A、B、C類單位，今年首10個月累計升幅達11.6%，跑贏同期升幅僅7.3%的大碼單位（面積1,075方呎以上之D、E類）。

至於由業界編制的樓價指數CCL(中原城市領先指數)，今年反覆向上，最新已升穿164點，不斷挑戰新高。由年初約144點水平，累至升今14%。

### 差估署今年樓價指數走勢



據利嘉閣地產研究部最新資料顯示，今年各大屋苑樓價紛紛隨大市攀升，正當全年樓價指數累升逾一成之際，個別屋苑其實已升超過兩成，跑贏大市，升勢最勁的十大屋苑，升幅介乎17.5%至逾24%。

### 大埔中心最癩勝市區

50個指標屋苑中，大埔中心今年升勢跑贏其餘屋苑，由去年底平均成交呎價約11,127元，升至最新13,847元，升幅高達24.4%。其次為深井碧堤半島，升幅有23%；「西九四小龍」之一宇晴軒累升22.1%緊隨其後。去年底平均呎價約1.77萬元的大角咀柏景灣，至今已升穿2.1萬元關口，累升逾兩成。

而去年底呎價仍萬元有找的屋苑，今年呎價已全部升破萬元關口。東涌最大規模屋苑映灣園去年底呎價仍見8,939元，及至今已升至10,780元，年內累升20.6%。同時，老牌大型豪宅元朗錦綉花園，呎價亦由去年底9,874元累升19.6%，到最新約11,806元。

### 十大升幅港島盤無份

值得一提的是，年內呎價升幅最大的十個屋苑，新界樓佔六席，九龍佔四席，港島樓十名不入，反映一般被視為最保值的港島樓，未必是博取大幅升值的選。再看50大屋苑升幅最小五個，港島樓佔三席。鯉魚涌康怡花園最新平均呎價約16,105

元，年內升幅僅6%，與升幅同約6%的將軍澳都會駅並列榜尾。銀碼較大的西灣河嘉亨灣，最新呎價升至21,739元，年內升幅不足7%；去年誕生3,410萬元樓王的鴨洲海怡半島，今年升幅僅7.2%，排名尾五。

### 大圍名城洗蝕讓印象

十大升幅屋苑中，大圍名城亦值得留意，往年屋苑不時出現損手蝕讓個案，今年則鮮再「見紅」，幾乎每宗二手成交均升值離場，當中更有破頂成交，一洗往年蝕讓重鎮之印象，年內呎價升幅近19%。屋苑3期盛世於上半年錄得一個複式戶，以約4,000萬元易手，折合呎價高達22,235元，創屋苑成交價及呎價「雙破頂」。

## 大埔「割房」價媲美太古城



嵐山早年推出實用面積低於200方呎迷你戶至今有價有市。資料圖片

香港文匯報訊 各區屋苑接連創出新高成交，主文所述十大升幅最高之大埔中心雖然不常為市場所提及，然而回顧今年區內破頂成交仍相當矚目。

大埔區市中心近年鮮有新盤供應，區內樓價往年亦因而落後大市。然而隨着樓盤陸續入伙，包括位於市中心的富、盈門，以及較遠離市中心的鳳園嵐山及白石天賦海灣、逸瓏灣等，不斷帶動同區樓價。

今年中，靠實用面積僅百餘方呎的「割房」打響名堂的大埔嵐山，一個181實呎開放式單位以約338萬元易手，呎價達18,674元，創屋苑二手新高，亦創大

埔區二手呎價新高，媲美太古城呎價。再看同區二手屋苑，大埔中心一個實用面積僅299方呎單位，以478萬元易手，呎價直撲1.6萬元，相當於康怡花園最新平均呎價。

### 凶宅為鄰照接貨

另一地區，荃灣中心呎價今年累升逾18%，樓市瘋癲下，就連該屋苑的超級凶宅都有人樂意接貨。今年初聞名市場的六屍命案凶宅，以208萬元連租約成交，原業主即使持貨不足一年半、需付10%之額印稅，惟扣除稅項後賬面仍賺30萬元。

## 東涌車位5個月升38%

香港文匯報訊 私宅價格直線向上，帶動車位同樣雞犬升天。十大升幅屋苑中，車位成交之矚目程度，與私宅不遑多讓，個別造價甚至堪比當今割房盤。

當市面上「四球」（即400萬元）放盤幾近絕跡之際，紅磡老牌屋苑黃埔花園單位已升穿300萬直撲「四球」，今年中一個車位連同一個額外空間以高達398萬元易手，創屋苑車位價新高，較同期一般車位造價約180萬元至200萬元高一倍。

位於深井的碧堤半島，上半年獲投資者以800萬元掃入一籃子276個電單車位，平均每個不足3萬元；投資者於數月後隨即拆售，每個售價約21萬元，利潤高達6倍。

而東涌映灣園車位價格，於上半年首度升穿「一球」（即100萬元），並反覆挑戰新高，新近就創出145萬元紀錄。原業主今年5月以105萬元買入，持貨僅5個月40萬元便「袋袋平安」。



本港車位貴至逼近400萬元，金額足夠購買細單位。資料圖片

## 樓市八卦陣

柏天心

## 氣味道路 化煞不能不察

上期提到光煞與聲煞，相信是香港最為常見亦最為頭痛的兩個問題。不過，即使讀者的單位避過上述兩類煞氣，仍然未能掉以輕心，因為香港地少人多，高樓大廈的環境，除光煞與聲煞外，其實仍然有不少其他煞氣正影響我們的生活，不能不察。當中，氣味煞是一種較普遍的煞氣，亦即是與風水入面的「風」字有關。

看一個單位的風水時，單位各分區的空氣流通亦非常重要。曾遇到一個客人，居住於鴨洲海怡半島，住在2樓，其樓下即為巴士總站，每當巴士轉彎入巴士總站時，必定會通過單位的主人房和其他睡房，廢氣就正正向單位排放，長時間吸入廢氣結果，最終導致屋主得到癌症。其次，住近停車場的住戶都需要注意。

亦有個案是客户居住於跑馬地，睡房一邊望向後街，一邊望向天井位，後井與天井位的空氣都相當差，這類單位同樣受到氣味煞的困擾。住近垃圾房或堆填區的單位境況亦相同。當單位有氣味煞，會令人們的氣管、肺部等出現健康問題。現實一點的話，家

中安裝空氣清新機是最有效的方法，住戶亦可以擺放黑曜石，會有些許幫助。

### 路軌穿過屋苑影響最大

另外亦有所謂的路煞，好像青衣盈翠半島，大廈底部有路軌穿過，這種路煞影響最大，建於鐵路上的物業都有這個問題。處理路煞時，可以於窗戶旁放置白色水晶球，將煞氣化解。

物業與物業之間，亦有一種煞叫「天斬煞」，天斬煞意思是指物業與物業之間存在的狹窄隙縫，香港人多路多車多，樓宇之間相當接近，許多單位樓望樓，這類環境最容易有「天斬煞」。當單位遇天斬煞時，大風吹過時威力加倍，亦會影響住戶情緒，解決方法可以在窗前放置白色水晶球。

其他常見的煞還有角煞，包括單位外望建築物造成的角煞，單位內的尖角或樑柱亦要小心，對家居風水會造成影響，可以植物、魚缸、白色圓形水晶球等等擋煞。

記者顏倫榮 整理

## 按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

## 樓按市場回顧與前瞻(上)

2017年尚有兩星期便完結，今年樓按市場的發展是你所預期的嗎？筆者在此與大家一起回顧今年發生的樓按大事，為來年作好準備。

### 一二手走勢未有放緩

2017年可謂是量價齊升的一年，樓市相當暢旺，在供應短缺及剛性需求強勁的情況下，發展商積極推盤應市，一手市場交投氣氛熾熱，多個新盤成為城中熱話，年初至今開售新盤共涉逾2.4萬伙，創一手新例實施以來新高。而二手市場亦有回暖跡象，樓價持續上升。根據土地註冊署資料顯示，首11個月一手私人住宅註冊宗數為17,364宗，比去年同期的16,340宗上升6.3%；二手住宅註冊宗數為40,918宗，比去年同期的37,207宗增幅接近10%。

### 轉按金額創歷史新高

樓價走勢亦未有放緩的跡象，今年11

月的平均呎價為12,005元，比去年11月的10,740元上升11.8%，可見量價齊升。根據經絡按揭轉介研究部及金管局的數據，首10個月新取用按揭貸款金額及宗數比去年同期分別增加89.9%及64.4%，貸款金額成歷年第二高位。由於今年拆息偏低，加上銀行紛紛調低按息，導致轉按誘因大增，轉按金額較去年大升82.6%，更創出歷史新高。

在房屋政策方面，年內金管局連環出擊，分別杜絕「一約多伙」，劃一徵收15%印花稅、實行第八輪逆周期措施，向銀行「溫馨」提示調高按息等，但仍未阻止樓價繼續升溫。其後新特首林鄭月娥上任，發表任內第一位施政報告，推出多項新措施，包括增設首置上車盤階梯、計劃將綠置居及白居二恒常化，及於未來五年大量興建資助房屋以提供94,600個單位等，可見政府將解決港人居住的問題視為首要重任，惟建屋需時，政策對現時的樓市影響不大。

### 美加息影響逐漸浮現

香港經濟持續向好，股樓齊升，失業率降至3%，屬1998年初後最低水平。而且，本港銀行體系結餘仍然充裕，銀行為爭取更多生意，不斷將按息調低，由去年的H+1.7%按揭水平，下調至今年初H+1.28%。縱使面對金管局的溫馨提示將按息短暫上調至H+1.4%，近月部分銀行已再次將按息調整至1.28%。然而，新美國聯儲局主席即將上場，而美國已於今年內先後加息三次，加上縮表進程經已展開，相信對香港樓市亦會構成一定影響。自9月起，香港拆息不斷上升，已觸及封頂位。10月MMI(經絡按揭息率指數)亦升至1.96厘，反映業主的供樓負擔增加。

以上種種，可見2017年的樓按市場算是交出了一張漂亮的成績表，到底來年經濟、政治環境等情況如何影響樓按市場的發展？留待下回分解。