

# 居屋估價升近四成狂！

## 新界盤贏市區樓王

樓價升個不停，今年居屋破頂成交消息，由年頭響徹年尾。業主叫價有多心雄，銀行估價則有多進取。香港文匯報記者追蹤本港十個居屋最新估價，清一色較去年底高出至少一成，當中沙田愉田苑、屯門龍門居更於一年間調高近四成。無獨有偶，業界數據顯示，本地銀行估價積極進取，有利樓價走勢持續向上，預示着新一輪升浪。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

由差餉物業估價署編制的樓價指數，於今年首10個月累升逾11%。然而，差不多同期的銀行估價之進取，卻遠高於樓價指數。香港文匯報抽取港九新界共十個居屋，根據本港三間銀行（中銀、恒生、匯豐）之網上估價服務，追蹤該批單位的估價走勢，結果顯示所有單位的最新估價，較去年底同期的估價高出至少一成。

愉田苑年升38.5%最多

估價升幅最矚目的單位，要數沙田愉田苑愉逸閣低層5室，實用面積548方呎，恒生對其最新估價為644萬元，較去年底大幅調高38.5%。中銀估價亦不遑多讓，一年間調高33.7%至619萬元。同時，屯門龍門居8座低層B室，實用面積431方呎，中銀對其最新估價達392萬元，較去年底調高38%。至於恒生及匯豐的估價亦分別於一年間調升30.6%及29%。

一度被視為上車樂園的天水圍，區內居屋估價升勢亦不容忽視，天頌苑頌棋閣一個低層戶，三間銀行對其估價分別調高25.2%至34.3%不等。由是觀之，估價追落後之居屋項目，均由新界樓包辦。

熱門市區藍籌居屋，同期估價則跑輸其他居屋，不過普遍升幅亦高於今年首10個月樓價指數11.6%的升幅。「居屋價王」鯉魚涌康山花園8座高層H室，實用面積484方呎，恒生估價較一年前僅調高一成，其餘兩銀行則調升12.1%及15.6%。「居屋造價王」大角咀富榮花園18座低層K室，實用面積431方呎，過去一年三大行估價調高介乎13.4%至13.6%。

指數反映銀行續樂觀

由業界編制、反映銀行估價取向的中原估價指數CVI，最新升至80.86點，創27周新高，升2周累升8.85點，並升穿80點水平。本月美國加息當周，CVI單周升幅顯著，指數繼續向上，沒有下跌；反映銀行對本港樓市前景持續抱樂觀態度，加息不會改變樓價上升方向。

CVI以擴散型指數方式計算，100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，數據反映加息後，銀行按揭取態的積極性全面升溫。銀行估價積極進取，有利樓價走勢持續向上，預示樓價指數繼續挑戰新高。

CVI今年以來走勢



### 全港10大居屋估價走勢

各大銀行最新估價(萬元 / 今年升幅)

屋苑	單位	面積	中銀	恒生	匯豐
沙田愉田苑	愉逸閣低層5室	548方呎	619 / 33.7%	<b>644 / 38.5%</b>	590 / 21.4%
屯門龍門居	8座低層B室	431方呎	<b>392 / 38%</b>	380 / 30.6%	351 / 29%
天水圍天頌苑	頌棋閣低層14室	433方呎	383 / 25.2%	<b>376 / 34.3%</b>	381 / 27%
馬鞍山錦豐苑	錦薇閣中層15室	436方呎	468 / 18.5%	<b>457 / 25.9%</b>	463 / 19.9%
牛頭角麗晶花園	20座低層G室	407方呎	465 / 21.4%	<b>488 / 25.1%</b>	449 / 14.2%
大埔大埔廣場	宜富閣低層D室	372方呎	447 / 17.6%	433 / 22%	<b>444 / 24%</b>
黃大仙天馬苑	駿昇閣中層3室	415方呎	482 / 18.1%	487 / 18.2%	<b>523 / 19.1%</b>
鯉魚涌康山花園	8座高層H室	484方呎	<b>750 / 15.6%</b>	738 / 10%	771 / 12.1%
香港仔嘉隆苑	嘉俊閣高層10室	401方呎	<b>483 / 14.7%</b>	516 / 12.7%	521 / 11.6%
大角咀富榮花園	18座低層K室	431方呎	<b>609 / 13.6%</b>	<b>618 / 13.6%</b>	591 / 13.4%

註：估價在12月21日查詢；估價變幅與去年底比較

製表：記者 蘇洪鏘

### 成交額勢破200億新高

香港文匯報訊 搶盤潮蔓延至公營房屋，今年居屋成交量價均顯著攀升。中原地產研究部資料顯示，今年首11個月二手居屋買賣合約登記（包括居屋自由市場及第二市場）錄得4,311宗，總值189.41億元，暫時較2016年全年的5,163宗及189.61億元，分別尚差16.5%及0.1%。當中，成交金額即將升穿去年水平，預計全年金額升破2010年的199.29億元高

位創歷史新高，突破200億元。

上月高額成交攀升

倘按金額分類，上月價值400萬元至500萬元二手居屋買賣升幅最多，錄183宗，按月上升25.3%。價值300萬元或以下，以及500萬元以上的類別，分別錄19宗及131宗，上升5.6%及4.8%。不過，價值300萬元至400萬元類別月跌15.4%至77宗。

上月有4宗700萬元以上的二手居

屋登記，當中柴灣康翠臺錄830萬元已補價成交，為本港歷年第四貴個案。其餘為文田俊民苑（760萬元）、筲箕灣東旭苑（730萬元）及大圍雲疊花園（710萬元）成交。

至於上月較受歡迎居屋屋苑，要數九龍灣麗晶花園，期內錄12宗。其次是沙田穗禾苑，錄10宗。將軍澳英明苑錄9宗，排名第三位。

而綠表有6,058人。

而房委會今年3月出售彩虹彩興苑、梅窩銀河苑及銀蔚苑，共涉及2,057個單位，房委會一共收到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%。3個屋苑的單位面積由368方呎至552方呎不等，售價約139萬元至385萬元。

白居二恒常化刺激需求

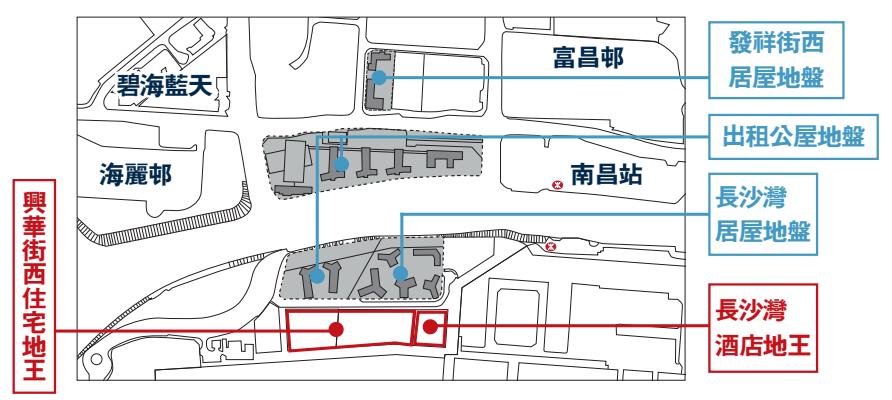
為紓緩市民在高樓價下置業迫切需求，房委會資助房屋小組上月底通過，將白表居屋第二市場計劃（俗稱白居二計劃）恒常化，不過配額則由原建議的3,000個減至2,500個，訂於明年首季推出，與新居屋一併接受申請。不過，有意見認為「白居二」讓新購買力注入居二市場，是近年推高二手居屋樓價的因素。雖然當局不評論有關說法，然而可見將來樓價仍有上升動力，是不少業界人士所不約而同。

### 「地王」樓花明年勢爭崩頭



■市民申請認購居屋反應不輸私宅新盤。  
資料圖片

#### 長沙灣居屋位置圖



九龍區供應逾三千單位

房委會明年預計推出3項居屋樓花，包括長沙灣副食品批發市場一、二期（共涉2,500伙），啟德發展區（涉及700伙）及東涌27區項目（涉及1,200伙）。該批項目預料於明年至2021年相繼落成。

對上一輪資助房屋出售，為香港房屋協會推出的將軍澳翠嶺峰及屯門翠鳴臺，合計620伙。兩盤於11月接獲逾9萬人申請，超額數字刷新紀錄至151倍。截至上月底數字，房協共接獲94,369份申請表，白表佔93%，共88,311人，其中62,318份是網上申請，

而綠表有6,058人。

而房委會今年3月出售彩虹彩興苑、梅窩銀河苑及銀蔚苑，共涉及2,057個單位，房委會一共收到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%。3個屋苑的單位面積由368方呎至552方呎不等，售價約139萬元至385萬元。

白居二恒常化刺激需求

為紓緩市民在高樓價下置業迫切需求，房委會資助房屋小組上月底通過，將白表居屋第二市場計劃（俗稱白居二計劃）恒常化，不過配額則由原建議的3,000個減至2,500個，訂於明年首季推出，與新居屋一併接受申請。不過，有意見認為「白居二」讓新購買力注入居二市場，是近年推高二手居屋樓價的因素。雖然當局不評論有關說法，然而可見將來樓價仍有上升動力，是不少業界人士所不約而同。

### 居屋王大盤點

回顧今年，市民入市意欲熾熱，居屋當私樓買，彼此價格幾乎無異，已補價居屋年內已升穿800萬元直撲「九球」，搶佔「居屋王」排名榜前列的屋苑，仍然是位處市區的幾個大熱門。

富榮已補價881萬登榜首

已補價居屋造價排名榜上，頭十位均由800萬元起跳，價格相當於同區私樓。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月刷新。至於鯉魚涌康山花園今年兩宗859萬元及838萬元成交，為全港第二、三貴成交。

全港居屋造價紀錄則由康山花園包辦頭兩位，目前一個實用431方呎單位，以718萬元（自由市場）成交，折合呎價高達16,659元，呎價創全港居屋呎價新高，打破同屋苑今年中創下的16,613元舊紀錄，相當於同期同區太古城的呎價水平。

雅濤閣綠表呎價見萬二

至於未補價市場中，黃大仙德強苑在4月以788萬元稱冠綠表居屋，綠表造價排名榜均由「7球」起跳，第二至四位均為筲箕灣東旭苑以780.8萬、770萬元、743萬元佔據，其後是長房協旗下長沙灣樂年花園的730萬元。而以呎價計，未補價居屋呎價紀錄頭五位均由1.2萬元起跳，目前最高頭兩位均由香港仔雅濤閣創下，最貴紀錄自5月以12,393元刷新並維持至今，第二貴為上月錄得的12,275元個案。

### 今年各項破頂成交



#### 自由市場居屋造價新高

屋苑 大角咀富榮花園  
單位 9座中層G室  
面積 592方呎  
成交價 881.8萬元  
呎價 14,895元



#### 自由市場居屋呎價新高

屋苑 鯉魚涌康山花園  
單位 5座中層E室  
面積 431方呎  
成交價 718萬元  
呎價 16,659元



#### 未補價居屋造價新高

屋苑 樂富德強苑  
單位 A座高層9室  
面積 656方呎  
成交價 788萬元  
呎價 12,012元



#### 未補價居屋呎價新高

屋苑 香港仔雅濤閣  
單位 2座高層F室  
面積 422方呎  
成交價 523萬元  
呎價 12,393元