

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。

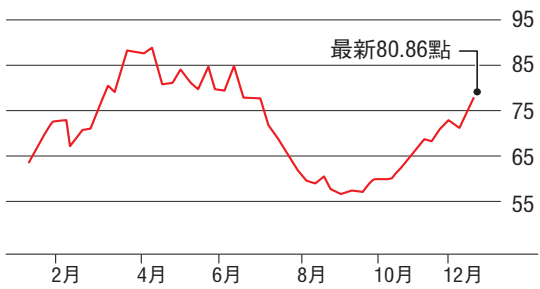
熱門市區藍籌居屋，同期估價則跑輸其他居屋，不過普遍升幅亦高於今年首10個月樓價指數11.6%的升幅。「居屋呎價王」鰂魚涌康山花園8座高層H室，實用面積484方呎，恒生估價較一年前僅調高一成，其餘兩銀行則調升12.1%及15.6%。「居屋造價王」大角咀富榮花園18座低層K室，實用面積431方呎，過去一年三大行估價調高介乎13.4%至13.6%。

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，連升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



愉田苑愉逸閣低層5室
644萬元
估值↑38.5%



龍門居8座低層B室
392萬元
估值↑38%



天頌苑頌棋閣低層14室
376萬元
估值↑34.3%

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

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。其餘為何文田俊民苑(760萬元)、筲箕灣東旭苑(730萬元)及大圍雲疊花園(710萬元)成交。

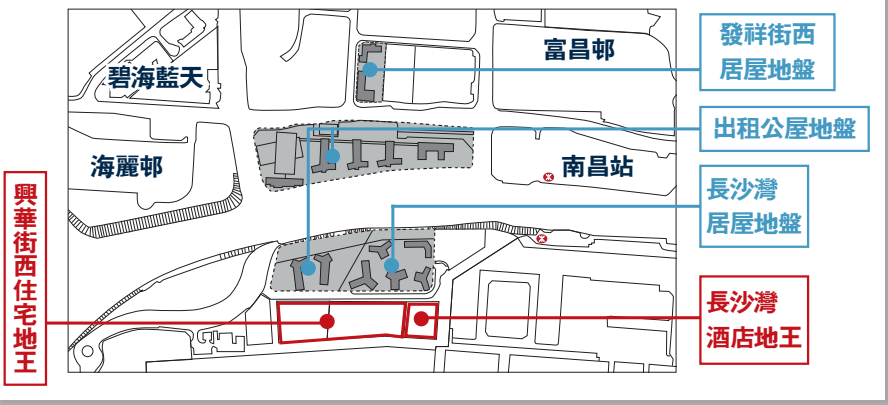
至於上月較受歡迎居屋屋苑，要數九龍灣麗晶花園，期內錄12宗。其次是沙田穗禾苑，錄10宗。將軍澳英明苑錄9宗，排名第三位。

「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。

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。至於鰂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。

全港居屋呎價紀錄則由康山花園包辦頭兩位，日前一個實用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	鰂魚涌康山花園
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