

拆息抽升 走資不絕 地緣衝突 「四球」居屋近絕跡 買家高追 慎防轉勢



筲箕灣 愛蝶灣7座高層E室
面積431方呎

叫價668萬元

呎價15,499元



黃大仙 慈愛苑愛寧閣中層兩房戶
面積401方呎

叫價638萬元

呎價15,910元



屯門 景新臺4座高層F室*
面積490方呎

叫價380萬元

呎價7,755元

新一輪居屋申請數量爆燈，反映樓價高企下市場對「市價七折」居屋盤趨之若鶩。香港文匯報記者綜合各區代理資料顯示，自由市場的居屋放盤中，「四球(400萬元)」以下放盤幾近絕跡，相對低水的屯門居屋，放盤入門門檻亦由410萬元起。至於市區兩房則幾乎由600萬元起跳，現任「居屋王」東旭苑更有雄心業主在綠表市場叫價900萬元放盤，勢挑戰全港紀錄。觀乎近期息口又見波動，有意入市居屋的準買家似乎再添困難。

香港文匯報記者 蘇洪鏞



息魔來了

熾熱多時的樓市近期驟見不少暗湧，金管局連環入市，日前本港銀行同業拆息抽升，中東地緣局勢衝突，不少讓業界人士關注高樓價下入市的風險。經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓日前預期，本周銀行體系結餘會錄得下降，拆息亦有可能因而再抽高。短期內料港匯有可能再次觸及7.85水平，令金管局再次出手沽美元買港元，此情況發生亦可能會加快銀行考慮調升最優惠利率(P)。

美聯物業首席分析師劉嘉輝早前表示，本港樓價今年首季表現雖然理想，但未來三季升勢或放緩，主因樓市仍面對一些不確定性因素，包括美國以至本港銀行加息步伐、中美貿易摩擦進展，以至政府會否再出招壓市。

「四球」以下搵公屋盤

目前居屋價格相對低水、供應較充裕地區，莫過於新界西北。祥益地產助理營業經理古文彬表示，屯門不少居屋放盤均已補價，最平單位叫價410萬元(已補價)起，主要是Y型居屋較多，「兆康一帶居屋放盤幾乎都由400幾萬元起，想搵3球幾嘅樓盤？要去搵良景邨、山景邨呢啲公屋喇。」

屯門較熱門居屋包括兆康苑，目前約有近60個放盤，入場價由420萬元起，以O座低層6室為例，面積414方呎連企理裝修，叫價420萬元(已補價)，呎價10,145元。至於區內未補價居屋，「四球」內放盤亦幾近邊沿化，房協發展的景新臺一個實用490方呎兩房戶，綠表市場叫價380萬元，

為屋苑入場單位，白表市場則叫達530萬元。

南下九龍市區，黃大仙一帶較多放盤的居屋要數慈愛苑，富誠地產分區經理孫偉文介紹，該屋苑綠表及白表市場合共有近20個放盤，白表市場的兩房放盤由600萬元起跳，三房索價「八球」。綠表市場方面亦有為數不多的400萬元以內放盤，面積401方呎兩房戶叫價由380萬元至400萬元，三房則由570萬元起。

港九綠表單位索900萬

另市場消息顯示，與慈愛苑相距不遠有啟德花園，綠表放盤由460萬元起，面積488方呎。同時，面積756方呎三房戶，叫價更高見900萬元。

再看盛產「樓王」的港島區，東區為主要居屋供應區，筲箕灣一帶居屋放盤以未補價居多。宏智物業客戶經理梁志青表示，區內兩房入場價由400萬餘元(未補價)起，較平的放盤主要位於山上，包括東霖苑1座高層戶，面積431方呎，叫價428萬元(未補價)，然放盤則較少。

位於愛秩序灣的愛蝶灣放盤則較多，目前有約12個，涵蓋兩、三房房型，亦有少數白表市場放盤，包括7座高層一個431方呎單位，業主索價668萬元。梁志青補充，港島區居屋有價有市，臨海而築的「居屋王」東旭苑不乏心雄業主天價放盤，綠表叫價高見900萬元，較目前全港最貴的紀錄800萬元再高出「一球」，勢問鼎全港新高紀錄。

創下的830萬元(已補價)舊紀錄。原業主於2009年以約175萬元(未補價)購入。

另外，屯門龍門居1座低層B室，面積592方呎，以每方呎7,517元未補價易手，成交價為445萬元，打破屋苑成交價及呎價新高。買家為外區綠表客，鍾情單位有豪華裝修，即買即住。

回顧新界居屋呎價最高紀錄於今年2月誕生，首度升穿1.6萬元，來自將軍澳寶明苑一個僅211方呎迷你戶，以342萬元(已

補價)易手，呎價達16,209元。事實上，當新居屋對二人或以上家庭的入息上限都要由5.2萬元提升至5.7萬元，可見居屋升勢已不能忽視。

祥華邨白表呎價破萬

另一邊廂，美聯物業蔣曜名表示，該行剛促成一宗粉嶺公屋祥華邨一單位成交，物業以370萬元(已補價)沽出，呎價10,335元，屬本月首宗成交之餘，亦為屋

苑呎價新高。單位為祥順樓中層15室，面積358方呎，原業主早前以約380萬元放盤，最終以370萬元沽出。

此外，屯門公屋建生邨錄得辣稅成交個案。祥益地產胡志偉表示，4座(裕生樓)中層14室，面積376呎，兩房一廳，獲區內首置客「即睇即買」，以175萬元(未補價)購入上址自住，呎價4,654元，屬市價。原業主於2016年2月以34.79元萬購入，需繳付10%額外印花稅17.5萬元。

各區居屋放盤個案

單位	面積(方呎)	叫價(萬元)	呎價(元)
筲箕灣東霖苑1座高層2室*	431	428	9,930
黃大仙慈愛苑中層兩房戶*	401	380	9,476
黃大仙啟德花園高層兩房戶*	488	460	9,426
屯門兆哇苑B座低層4室	374	430	11,497
屯門兆康苑O座低層6室	414	420	10,145

*未補價放盤

資料來源：綜合市場消息

平均售價直逼500萬

香港文匯報訊 樓價指數連升23個月之際，全港居屋平均登記成交金額直撲500萬元，創有紀錄以來新高。港置行政總裁李志成預期，隨着新一輪「白居二」出台，平均每宗二手居屋註冊金額將有力再上。

樓價指數年升15.9%

差估署最新數據顯示，2月私宅樓價指數最新報364.1點，較1月的358.3點上升1.62%，指數連升23個月，為史上最長升市。累計23個月以來，樓價升幅高達34.16%，指數並已連續16個月破頂。至於與1年前相比，2月樓價指數按年升15.96%。

新居屋37人爭1安樂窩

在當前樓價高企之際，以市價七折



新一期居屋中，最平單位來自東涌裕泰苑，入場費159萬元。資料圖片

定價的新居屋備受追捧。新一期居屋計劃截至上週三(11日)下午七時，累收到16.6萬份申請，破盡歷年紀錄。該批4,431伙居屋最快6月攪珠，中籤者最快8月揀樓。

今期居屋計劃推出啟德啟朗苑、長沙灣凱樂苑及東涌裕泰苑，提供面積278方呎至631方呎不等單位。是次累計收到16.6萬份申請，超額逾36倍，相當於37人爭一個單位。同時，俗稱「白居二」的白表居屋第二市場計劃2,500個白居二名額，累計收約3.9萬份申請表。

折實後以啟朗苑平均呎價最貴，達9,755元，售價227萬元至488萬元。不過，由於凱樂苑單位面積較大，成為今期新居屋最貴「樓王」，平均呎價9,234元，售價292萬元至630萬元。至於裕泰苑平均呎價最便宜，要6,698元，售價159萬元至428萬元。



金管局副總裁李達志指，最優惠利率何時上升，受銀行資金水平影響。資料圖片

走資近百億港元 金管局響置業警號

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 港匯持續弱勢，4月12日至今多次觸及7.85弱方兌換保證，金管局昨日清晨再接33.68億港元沽盤，四度入市合共買入96.64億港元，令4月17日香港銀行體系結餘降至約1,701.14億港元。在資金流走下，金管局表示，資金持續流出會令港元利息更加貼近美元利息，提醒市民在利率趨升之下買樓或進行其他借貸要管理好風險。

四度入市捍衛聯匯

自4月12日港匯首次觸及7.85「弱方兌換保證」，金管局首次啟動入市「沽美元、買港元」，是金管局自2005年推出三項優化聯繫匯率制度措施以來，首次入市干預以維持港元匯價穩定。金管局總裁陳德霖早前表示，金管局有足夠能力維持港元匯價的穩定和應付資金大規模流動的情況。

李達志：管理好風險

金管局副總裁李達志亦表示，銀行結餘縮減將會慢慢提供一個基礎讓港元貨幣環境正常化，亦提供條件令港元利息更加貼近美元利息。他指，銀行體系結餘對加息時間有一定影響，但最優惠利率(P)何時上升，則受到銀行資金水平影響，相信當銀行間資金成本慢慢升至某個水平，銀行會作出商業決定。他提醒，市民在利率趨升之下，買樓或進行其他借貸要管理好風險。他補充，除了利率水平，樓價亦受很多不同因素影響。

香港文匯報訊 新界區鐵路沿線公屋一直備受青睞，不少屋苑三房戶動輒見「七、八球」(即七八百萬元)已成常態。昨日市場新錄馬鞍山居屋錦豐苑以843.3萬元(已補價)成交，成為新界居屋王。另一方面，公屋亦不遑多讓，粉嶺祥華邨一單位以約370萬元(已補價)沽出，呎價突破1萬關口至10,335元新高價。

錦豐苑843萬貴絕新界

市場消息指，錦豐苑錦蘭閣高層2室，面積646方呎，最新以843.3萬元(已補價)易手，折合呎價13,054元，貴絕新界一帶已補價居屋，打破今年1月同一屋苑

新界「有軌」公居屋頻破頂

創下的830萬元(已補價)舊紀錄。原業主於2009年以約175萬元(未補價)購入。

另外，屯門龍門居1座低層B室，面積592方呎，以每方呎7,517元未補價易手，成交價為445萬元，打破屋苑成交價及呎價新高。買家為外區綠表客，鍾情單位有豪華裝修，即買即住。

回顧新界居屋呎價最高紀錄於今年2月誕生，首度升穿1.6萬元，來自將軍澳寶明苑一個僅211方呎迷你戶，以342萬元(已

補價)易手，呎價達16,209元。事實上，當新居屋對二人或以上家庭的入息上限都要由5.2萬元提升至5.7萬元，可見居屋升勢已不能忽視。

祥華邨白表呎價破萬

另一邊廂，美聯物業蔣曜名表示，該行剛促成一宗粉嶺公屋祥華邨一單位成交，物業以370萬元(已補價)沽出，呎價10,335元，屬本月首宗成交之餘，亦為屋

苑呎價新高。單位為祥順樓中層15室，面積358方呎，原業主早前以約380萬元放盤，最終以370萬元沽出。

此外，屯門公屋建生邨錄得辣稅成交個案。祥益地產胡志偉表示，4座(裕生樓)中層14室，面積376呎，兩房一廳，獲區內首置客「即睇即買」，以175萬元(未補價)購入上址自住，呎價4,654元，屬市價。原業主於2016年2月以34.79元萬購入，需繳付10%額外印花稅17.5萬元。



粉嶺公屋祥華邨中層358方呎單位以370萬元沽出。資料圖片