

屯門400萬樓下放盤剩70個 九成按揭名存實亡



屯門不足400萬元放盤現已劇減至約70個，若樓價續升，斜平價上車盤未來將在本港「絕種」。圖為屯門時代廣場。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價近年持續發燒，可以用九成按揭上車、叫價400萬元或以下的細價盤已所剩無幾。根據主力經營新界二手樓的祥益地產統計，以上車盤為主的屯門區，今年初低過400萬元的放盤仍有206個，但短短半年，隨着細價樓價格上漲，連原是港人最後上車希望的自由市場公屋呎價都直逼1.9萬元的市況下，叫價低過400萬元的放盤已劇減至約70個，較年初大減約66%，若樓價續升，未來將「絕種」。

多年以來，售價400萬元的單位可以說是上車分水嶺，皆因400萬元或以下的單位，可以透過按揭保險計劃提高按揭成數，以九成按揭方式上車，為一眾年輕人提供一個買樓的「綠洲」。但今天綠洲已幾近乾涸，400萬元放盤越來越少，連上車地區屯門區亦只餘下70個，當中不少更屬面積200餘方呎的戶型，要想在屯門找一個400萬元或以下的「似樓」單位已近乎不可能。

根據主力經營新界二手樓的祥益地產統計，截至6月5日，屯門區400萬元或以下放盤（包括私樓及已補價公營房屋）只餘下70個，刷新歷史新低。當中叫價平過350萬元的放盤更只有14個，意味多達八成的所謂平價盤，其實都已經索價350萬元至400萬元之間，未來這批放盤隨着樓價再向上，估計叫價很快便將晉身400萬元以上。

置業三寶呎價媲美市區樓

上述屯門區僅餘的70個平價放盤，48個來自私樓，22個來自公營房屋，平價私樓主要集中在俗稱「置業三寶」的利寶大廈、萬寶大廈及麗寶大廈，該處現時尚有約30個400萬元以下的放盤，但這三個樓盤，實用面積介乎234方呎至279方呎左右，而且樓齡約36年，所謂平價只因其單位面積細，其實現時三寶的成交呎價都已經

超過1.4萬元至1.5萬元。目前置業三寶中，最平的放盤來自萬寶大廈一個實用面積254方呎單位，叫價340萬元，呎價約13,386元。利寶大廈亦有一個低層單位，實用面積234方呎，叫價375萬元，呎價高達16,026元，這個呎價已逼近市區地段的價錢。翻查今次升市軌跡，差估署樓價指數由2年前開始持續上升至今年4月，累積25個月升幅高達38.5%，當中又以細單位升幅最為突出，實用面積431方呎或以下的細單位25個月累積升幅達39%，跑贏大市，並為各類型單位中升幅最勁。

500萬內放盤2年急減73%

讓我們時光倒流到2年前，根據祥益數據，當時屯門400萬以下放盤仍然多達950個，但時至今日已跌至70個，較2年前足足少近93%，跌幅驚人。而500萬元以下的放盤量亦由兩年前的1,349個，大跌近73%至370個。

祥益地產研究部主管王瑋表示，屯門樓市呎價領先指數今年1月至2月仍在480點至500點之間徘徊，但3月起開始急速上升，最新一期指數以實用面積計算錄得611.99點，創歷史新高，按周更大升12.62%。可以預期，樓價未來續升下，平價上車盤肯定買少見少，不僅400萬元以下的放盤可能消失，甚至500萬元以下的放盤亦將買少見少。

全港細價盤近絕種



屯門上車盤放盤量*



註：每月放盤量於該月1日進行統計，2018年數據截至6月5日

*包括私樓，已補地價公屋、居屋、夾屋 製表：記者 顏倫樂

50大屋苑細價樓2年成交量變化

年份/月份	400萬元或以下	401萬至500萬元	501萬至600萬元	總數
2018年5月	1	11	108	120
2017年11月	6	85	103	194
2017年5月	5	68	72	145
2016年5月	93	116	121	330

資料來源：利嘉閣地產研究部

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

50屋苑平盤成交接近「零」



據美聯數據，現時全港平均實呎為1萬元或以下的屋苑已全數絕跡，其中屯門豫豐花園實用呎價於4月已升破萬元水平。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價高企，導致市場平盤成交極稀疏。據利嘉閣地產研究部統計，全港50大指標屋苑中，於今年5月份只得1宗成交在400萬元以下，而該宗成交其實屬於「半契樓」，換言之，其實大型屋苑的400萬元以下能承造九成按揭的樓盤已經全面消失。而回顧半年前及1年前，400萬元以下成交尚有6宗及5宗，2年前更加有93宗。近年樓價升幅之快可見一斑。

回顧2年前，即2016年5月，50大指標屋苑600萬元或以下的成交尚有330宗，但近年已不斷下跌，最新5月份更加只得120宗，較2年前大跌64%。而除了400萬元以下盤量，隨着樓價上漲，401萬元至500萬元的成交宗數近年亦急速減少，該行統計，半年前該類價位成交尚有85宗，但最新5月份已急跌至11宗，未來大有可能亦步上「消失」的後塵。

500萬以下交投量創新低

而由全港範圍來看，全港500萬元或以下二手住宅交投亦顯得非常冷落。據香港置業統計，5月截至30日，樓價在500萬元或以下二手住宅錄得1,571宗註冊，較4月全月的1,670宗少約5.9%。500萬元或以下二手成交量佔整體比例只得33.3%，較4月再跌2.6個百分點，再創歷史新低。

按分區劃分，5月截至30日，港島、九龍及新界三區500萬元或以下二手住宅註冊量全面報跌。其中九龍區錄得518宗註冊，較4月全月的601宗少約13.8%，跌幅為三區中最顯著。新界區及港島區跌幅則較輕微，其中新界區錄得853宗註冊，較4月全月的867宗少約1.6%，港島區錄得200宗註冊，較4月全月的202宗少約1%。

美聯：百大屋苑呎價全破萬

美聯最近一份報告統計百大屋苑現時平均實用呎價，當中平均實用呎價為1萬元或以下的屋苑原來已全數絕跡。美聯選取去年交投較活躍的100個屋苑，以今年3月份土地註冊處註冊個案計算，當時實用呎價萬元或以下屋苑仍有天水圍嘉湖山莊及屯門豫豐花園2個；惟該2個屋苑於4月份已升破萬元水平，嘉湖山莊錄約10,195元，豫豐花園則約10,563元。

隨着這2個屋苑升破萬元關口後，該百大屋苑中，平均實用呎價萬元或以下屋苑數目亦終告消失。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以去年同期相比，該100個屋苑中，去年4月份實用呎價萬元或以下仍有10個，於一年後已全數消失。

與此同時，逾1萬元至1.5萬元屋苑數目按年亦顯著減少，由去年4月71個大跌至上月52個，按年跌幅約26.8%；反之，平均實呎逾1.5萬元屋苑按年大升逾1.5倍，相關屋苑數目由去年4月份19個大幅增加至今年4月的48個。

上車補價公屋僅剩22伙



鳳德邨

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上車私樓難找，已補地價的公營房屋就是最後上車希望。不過，原來現時屯門區內400萬元或以下的自由市場居屋已經絕跡，自由市場公屋則仍有22個，集中在山景邨、良景邨、田景邨和建生邨。

據祥益資料，目前以山景邨平價盤最多，現時仍有約10個400萬元以下放盤，其中一個296方呎的單位，自由市場開價310萬元，呎價10,473元，

為目前叫價相對較平的單位。但留意山景邨位置偏遠，屬上述四個可轉售公屋屋苑中位置最僻，但最近自由市場放盤的平均呎價都已經過萬元，其實呎價計並不高。

迷你屋呎價直逼2萬

由於樓價越來越高，已補價的公屋及居屋的售價也跟着水漲船高，其造價趨勢也與私樓市場一樣，都是越細升幅越勁，令更多上車人士無法承受。今年5月中，青衣長安邨一個實用僅150方呎的已補價迷你屋，就以呎價逾1.86萬元易手，較今年年初同屋邨創下的舊紀錄再高逾2,000元，成交呎價與美孚新邨看齊。

但沒有最高，只有更高。黃大仙鳳德邨一個147方呎的已補價中層單位，業主叫價達300萬元，呎價達20,408元，挑戰同類市場全港最貴，與港島區的藍籌屋苑太古城相若。

特金會受關注 港股續炒上落市

香港文匯報訊（記者 岑健樂）特金會即將舉行，引起全球關注。此外，美聯儲議息會議本週三將公佈結果，市場預期加息1/4厘；而歐洲央行也將在週四議息。不過，港股仍處於傳統「六絕」月，分析員普遍認為，這些消息對港股影響有限，預料恒指本周將維持「上落市」格局，在30,600點至31,800點間波動。

道指上周五收報25,316點，升75點，標普與納指則分別升8點及10點；ADR港股比例指數上周五收報31,162點，升203點。在美上市的恒指成份股普遍上升，騰訊（0700）折合報420.55港元，相當於帶動大市升52點。匯控（0005）折合港幣77.49元，相當於帶動大市升35點。友邦保險

（1299）折合報72.34港元，相當於帶動大市升14點。內銀股表現不俗，建行（0939）、工行（1398）與中行（3988）合共帶動大市升14點。

小米上市帶動新經濟股

第一上海首席策略師葉尚志昨接受香港文匯報訪問時表示，由於市場已預期聯儲局加息，而特朗普與金正恩暫時仍「有傾」，故認為這兩項消息暫未對股市構成嚴重負面影響，預期本周恒指將在30,800點至31,600點上落。對於小米有望成為香港首隻「同股不同權」上市的公司，他表示這可能會帶動市場投資新經濟股份的氣氛，或令閱文（0772）與眾安（6060）受惠。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡與香港股票分析師協會主席鄧聲興均表示，在現時美國總統特朗普的政策搖擺不定、中美貿易摩擦仍然持續，以及聯儲局或有機會暗示加快加息步伐等不明朗因素下，港股難有大驚喜。黃德凡預期本周恒指將在31,000點附近上落；而鄧聲興則預期本周恒指將在30,800至31,800點上落。

徵空置稅料影響地產股

對於近日市場關注的新空置稅，民眾

港股上周升465點



證券董事總經理郭思治表示，香港政府如果落實徵收置稅，對地產股「肯定唔係幾好」。但對地產股會否構成嚴重負面影響，則視乎稅率高低。「如果（稅率）低過5%，比現時樓價升幅，對地產股負面影響有限。」

投資市場本周留意事項

- 1 美聯儲與歐洲央行議息，聯儲局會後聲明會否暗示加快加息步伐
- 2 香港會否跟隨美國加息，首次上調最優惠利率（P）
- 3 美國總統特朗普與朝鮮領導人金正恩在新加坡會談的最新進展
- 4 香港政府會否公佈徵收空置稅的細節，如空置稅的稅率

製表：香港文匯報記者 岑健樂

不過，郭思治關注聯儲局本周加息後，本港或會首次跟隨加最優惠利率（P），因現時仍存在港美息差，令港匯持續偏弱，貼近7.85弱方兌換保證水平。因此，他預期本周恒指將在30,600點至31,200點上落，建議投資者需留意風險管理。