## 新房策見效 成交被凍結

# 于居屋塊滅價潮

樓價飆升多時,上月底特首林鄭月 娥推出資助房屋新措施,包括「五二 折」新居屋、將9幅私宅地撥作資助 房屋發展,讓本地基層重燃上車希 望。不少市民寧願等一等,抽新一輪 「平價」居屋,導致7月以來資助房 屋市場交投開始降溫,綠表居屋議幅 明顯擴大至約6%,減價沽貨出現。 市場人士及學者認為,「新房策」對 二手居屋市場帶來短痛,成交被嚴重 凍結。新居屋無疑吸引不少購買力忍 手入市,短期內居二市場升勢有望放 緩,下半年升幅收窄至5%,倘有外 圍因素衝擊經濟, 甚至可能調頭下 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

★年上半年,居屋二手市場破頂成交消息 7 此起彼落,造價及呎價紀錄均在上半年 迅速被打破(見另稿),印證着樓市火乘風 勢,資助房屋價格亦緊隨私樓飆升。6月底特 首推出新六招,包括將新居屋定價與私樓市場 脱鈎,本月居二市場陸續出現減價成交,議幅 明顯擴大。

以將軍澳為例,近日就出現多宗減價成交, 將軍澳富康花園4座高層兩房戶,實用面積 484 方呎,原業主今年 5 月 綠表開價 540 萬 元,一直未有降價,及至上月底林鄭出招後, 日前終於減價9.3%、以490萬元沽出。同區寶 盈花園1座高層兩房戶,實用面積484方呎, 原先在綠表市場叫價約560萬元,日前降價22 萬元以538萬元洁,減幅約4%。

#### 憧憬新居屋 樓價升勢放緩

中文大學市場學系客座教授冼日明表示,以 往居屋補地價比例維持在私樓市場約三成,當 私樓價格飆升居屋亦會緊隨上漲。如今未來新 居屋按入息水平釐定,相當於市價五二折,假 如未來樓價繼續上升,並與入息中位數差距越 來越大,屆時居屋折讓可能更大,或出現四八

冼氏續指,新一批居屋來自優質市區地段, 包括長沙灣、啟德等,近期相繼出現百億地 王,區內新盤呎價動輒上二三萬元。「如果新 居屋以市價五二折計,同區綠表放盤都無咁 平,如果抽中就好抵,可以預計新居屋申請一 定又超額。」他預計綠表買家傾向留力轉向新 居屋市場,從而令短期內市場上的綠表居屋放 盤減少,議幅亦會更大。

展望下半年,在「平價」新居屋的憧憬下, 冼日明預計綠表居屋價格升勢或會放緩,下半 年升幅或收窄至5%。不過他亦特別提到下半 年的負面因素,除了美國加息外,還有中美貿 易戰對內地經濟的衝擊仍是未知之數,香港與 內地唇齒相依,相信不能獨善其身,倘衝擊較 大,整體樓市或有機會調頭向下。

#### 居二市場冰封 議幅擴至6%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑 表示,上次該3個屋苑以七折定價已接逾14萬 份申請,若將該批居屋售價改為市價五二折重 新推出,相信將吸引多一倍市民申請,屆時可 能收逾30萬份申請。陳永傑認為,政府的新 居屋政策,有意將私人市場與資助房屋市場分 野。由政府公佈新居屋售價至揀樓這段期間, 將對二手居屋市場帶來短痛,成交將被嚴重凍 結,但始終居屋供應相當緊張,相信當4,000 多個新居屋單位旋即被市場吸納後,對二手市 場威力會逐漸減退。

祥益地產總裁汪敦敬表示,林鄭新招對市場 影響慢慢浮現,有前線員工反映,業主還價幅 度由出招前約1%,今個月普遍擴至4%至 6%。他認為,平價新居屋市場短期內產生憧 憬,下半年綠表市場價格料會繼續向上,不過 升幅可能收窄至2%至3%,不復上半年升逾一 成般誇張。不過他補充,目前整體資助房屋市 場結構沒有重大改變,相信市場消化消息後購 買力會陸續返回市場,中短期或維持不變。



#### 「新房策」公佈後居屋減價個案

物業	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	減幅(%)
將軍澳富康花園4座高層F室	484	490	10,124	↓ 9.3
將軍澳寶盈花園1座高層G室	484	538	11,116	↓3.9
將軍澳寶盈花園7座中層E室	590	653	11,068	↓ 4
樂富嘉強苑B座高層5室	407	483	11,867	↓ 3.4
天水圍天盛苑 R座高層 8室	506	400	7,905	↓ 4.8

資料來源:綜合各大代理行消息

#### 歷年十大最高金額成交二手居屋登記個案

在11700日至6000人一了日上至10日大					
登記日期(年/月)	區份	地址	金額(萬元)		
2018/6	深水埗	樂年花園2座高層A室	980		
2018/6	北角	健康村1期康宏閣(4座)低層F室	938		
2018/3	大角咀	富榮花園10座低層A室	920		
2018/5	屯門	美樂花園4座高層F室	900		
2018/5	筲箕灣	東旭苑東曉閣(C座)高層5室	893		
2017/5	大角咀	富榮花園9座高層G室	882		
2018/6	筲箕灣	東旭苑東麗閣(D座)低層5室	878		
2018/3	香港仔	南濤閣1座高層B室	860		
2018/1	鰂魚涌	康山花園3座高層C室	859		
2018/5	柴灣	康翠臺2座高層F室	848		
資料來源:中原地產研究部					

香港文匯報訊 樓市升勢早已蔓延至 資助房屋市場,價格幾乎與同區私樓 睇齊。不論綠表還是自由市場,居屋 造價及呎價均於上半年創出新高。目 前全港「居屋王」造價紀錄已直撲千 萬元,由今年6月深水埗樂年花園一個 實用624方呎單位,以980萬元(已補 價) 創下。而今年4月,大角咀海富苑 創出呎價18,302元的紀錄, 膺全港居 屋呎價王,涉及一個實用僅212方呎單 位,作價388萬元(已補價)。

#### 新界居屋升穿「8球」

烜

貝

事實上,綠表居屋與自由市場成交 價的差距越來越窄,紀錄挑戰「9 球」,今年5月筲箕灣東旭苑C座高 層戶,實用650方呎,作價893萬元 (未補價) 易手,折合呎價13,738 元,創雙料破頂。

新界居屋價亦追貼市區樓,目前新 界最貴居屋已升穿「8球」,今年4 月馬鞍山錦豐苑錦蘭閣高層錄得 843.3萬(已補價)成交,貴絕新界 居屋,單位實用646方呎,折合呎價 逾1.3萬元。至於新界居屋呎價紀錄

則直撲1.7萬元,今年4月將軍澳寶明苑一個 實用212方呎開放式,以358萬元易手,折合 呎價高達16,887元。

至於新界綠表居屋市場,目前最貴紀錄由愉 翠苑上月創下的733萬元創下;至於「呎價 王」則由將軍澳寶盈花園呎售11,525元創下。

中原數據顯示,二手居屋售價首次升穿900 萬元,並迫近1,000萬元水平。今年上半年有 9宗二手居屋登記個案打入歷年十大高價成交 榜之內。6月份深水埗樂年花園2座高層A 室,成交價達980萬元,創出歷年新高。6月 份北角健康村1期康宏閣(4座)低層F室錄 938萬元,創歷年次高。3月份大角咀富榮花 園 10座低層 A 室單位錄 920 萬元, 創歷年第三 高。期內,屯門兆康苑錄得最多買賣登記,錄 60 宗,總值2.76 億元。沙田穗禾苑及屯門兆 禧苑各錄 58 宗,並列第二位,分別總值 2.66 億元及2.38億元。九龍灣麗晶花園錄55宗, 排名第三位,總值3億元。



■6月整體二手居屋平均每宗成交價520 萬元,續創歷史新高。圖為樂年花園

香港文匯報訊 隨着樓價向上,平均二 手居屋註冊金額亦創新高。美聯最新統計 數據顯示,6月整體二手居屋(包括綠表市 場及自由市場)註冊量錄411宗,涉及金額 約21.37億元,平均每宗成交價520萬 元,續創歷史新高。

#### 上半年二手註冊逾117億

居屋成交出現「量跌價升」,美聯物業 房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指 出,樓價向上帶動二手居屋註冊金額升至 新高水平。以上半年計算,二手居屋註冊 金額合共錄約117.9億元,超越2010年下 半年108.4億元高位,創半年紀錄新高。

回升約13.2%;惟較去年上半年2,444宗 微跌約3.4%,表現明顯未及金額。相信 與今年上半年新一期居屋及新一輪「白居 二」接受申請影響有關。

美聯:居屋均價520萬直逼私樓

若以金額劃分,當中逾500萬元個案按 年大幅增加,今年上半年就錄1,091宗, 按年急升約115.2%,亦是今年上半年註 冊金額表現突出的主因。400萬元以上至 500萬元類別,亦按年微增約1.3%。不 新高。

至於宗數方面,今年上半年二手居屋註 過400萬元或以下個案相應大幅減少,今 冊量共錄 2,362 宗 , 較去年下半年 2,087 宗 年上半年僅錄 400 宗 , 按年大跌約 62.9% °

另一代理行中原地產研究部高級聯席董 事黄良昇指出,上半年二手居屋買賣合約 登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄 得2,429宗,總值121.54億元,較2017年 下半年的2.141宗及97.63億元,分別上升 13.5%及24.5%。金額則打破2014年下半 年110.27億元的舊紀錄,創按半年計歷史

## 居屋定價與市價脫鈎



首林鄭月娥上月底一 口氣推出新六招助市

民上車,一洗外界指其在房屋政策無建樹 的說法,當中包括將資助出售房屋定價與 市價脫鈎,改以市民負擔能力計算,令居 屋售價下調至市價五二折。政府亦會將9

幅私營土地改作公營房屋用地,預計可供的入息限額,以及將確保可負擔的單位數 應1萬伙,從而達至資助出售單位更可負 擔、增加資助房屋單位供應的目標。

為了令資助出售單位讓中低收入家庭更 可負擔,政府將修改居屋定價機制下的負 擔能力測試,採用非業主住戶的家庭每月 入息中位數作參考,取代白表家庭申請者

量,由50%增加至最少75%。

以今年新居屋出售計劃中啟德啟朗苑為 例,假設一個400方呎單位,按舊機制以七 折出售,呎價約9,800元,售價約390萬 元;若以新機制定價,以五二折出售,呎價 則下調至7,280元,售價減至290萬元。

在新機制下居屋定價的負擔能力測試將 不再與市價有關係,居屋單位定價可能會 由原來市價七折下調至五二折,綠置居則 沿用較居屋多一成折扣,在新機制下即是 約市價四二折出售。

新機制下資助出售房屋白表申請人入息 上限維持57,000元。林鄭月娥當時表 示,由於私營房屋價格不斷上升,能負擔 得起的人數減少,更多人需要政府幫助, 故無意改動白表家庭入息上限。

## 白石角雲滙66伙近沽清

香港文匯報訊 新盤緊接推售,新地昨日 成,接近沽清。 兩盤齊推,分別為大埔白石角雲滙及北角 海璇, 雲滙次輪銷售66伙, 下午於九龍站 ICC的售樓處已有大批準買家到場,準備登 記抽籤揀樓,現場所見有過百人排隊,場 面熱鬧,當中包括A組大手客及B組散客。 市場消息指出,截至下午5時30分,雲滙 推出的66伙已沽出64伙,佔可售單位逾九

### 大手客1500萬購2伙

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑 表示, 雲滙開售66伙, 公司錄得出席率約 七成,當中以一、兩房戶為主,其中A組購 2伙的準買家優先揀樓。陳永傑表示,集團 錄得5至6枱客買兩間,最大手買家斥1,500

萬元購入2伙1房戶。另外年輕準買家佔六 至七成,不少為超過入息限額的中產人 士,買不到居屋而轉買私樓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 項目銷售情況理想,美聯客戶於次輪出席 率達八成,當中不乏年輕買家。 雲滙推出 至今獲市場支持,以美聯客戶計,次輪客 源仍以新界區為主,約佔八成,九龍及港

島區則約兩成,該行近六成客戶為80後、 90後年輕買家,不少獲家人資助首期。用 家約佔整體客戶的七成,其餘三成為投資

布少明又指,中美貿易戰及新房策等不 穩定因素浮現,本地樓市未見明顯波動, 惟個別準買家憂慮本港經濟受影響,入市 態度轉趨觀望,7月份一手交投或回落至 1,200 宗至 1,300 宗水平。二手方面,部分 準買家有意等候新居屋發售,加上業主維 持高價放盤,料7月份二手成交約有4,000 宗,較上月放緩。



■陳永傑指雲滙買家不少為超過居屋入息限額 的中產人士。