

居屋變搖錢樹

富榮1065萬癡價沽 「鄰居」喪嗌1200萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）使用公帑的資助房屋原意是協助低收入首置人士安居，但在高樓價年代，竟變成業主搖錢樹，回報還好過私樓。大角咀富榮花園日前誕生首個千萬元「居屋王」，以1,065萬元補地價成交，但沒有最高只有更高，屋苑現時唯一連租約的放盤，同樣是3房戶叫價竟高達1,200萬元，實用呎價20,270元，這價錢已足夠買入港島藍籌私人屋苑太古城。難怪有人說「買到居屋如中六合彩」，回報之厚隨時多過私樓，令到一眾超出資格、苦捱私樓的市民心生怨憤。



■居屋在高樓價年代，竟變成業主搖錢樹。圖為「居屋王」大角咀富榮花園。資料圖片

高價居屋近期成交個案

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	造價 (萬元)	呎價 (元)	備註
大角咀富榮花園	17座中層A室	592	1,065	17,990	全港最貴
長沙灣樂年花園	2座高層A室	624	980	15,705	九龍最貴
沙田愉翠苑	愉欣閣中層1室	650	913	14,046	新界最貴
筲箕灣東旭苑	C座高層5室	650	893	13,738	全港綠表最貴 (造價及呎價)
沙田愉翠苑	愉賢閣中層6室	663	733	11,056	新界綠表最貴

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年7月
星期四
26
短期陽光 幾陣驟雨
成年六月十四 廿六立號 氣溫27-31°C 濕度75-95%
港字第24968 今日出紙3疊9張半 港售8元



雲報紙



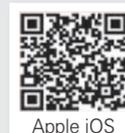
Android



文匯網



早安香港



Apple iOS



文匯報微信

富榮花園由於位置優越，鄰近奧運站的中高價私樓群，附近又有大型商場，亦鄰近零售核心區油尖旺，一向被稱為「居屋王搖籃」。

翻查資料，對上的居屋成交價紀錄亦是來自富榮花園，今年3月，一個實用面積592方呎單位，以920萬元自由市場成交（即已補地價），不過事隔短短4個月，舊紀錄就被打破了。

「居屋王」貴過估值20%

中原地產陳焯偉表示，富榮花園17座中層A室，實用面積592方呎，3房間隔，原業主上月於自由市場開價1,100萬元，剛以1,065萬元易手，實用呎價17,990元。今次單位除了創出本港居屋成交金額歷史新高之外，亦打破資助房屋的成交價新高，舊紀錄為房協深水埗居屋樂年花園高層單位，今年6月時以980萬元易手。

據了解，「居屋王」原業主於1998年11月以約182萬元未補地價向房委會買入單位，持貨至今20年。除了自由市場放盤外，據悉原業主之前亦曾同時於未補地價二市場放盤，叫價750萬至800萬元。市場估計單位補價折扣率約33%，以是次成交價計，補地價金額逾350萬元，扣除補地價後沽貨相信原業主賬面獲利豐厚，料有500多萬元進帳。

值得一提的是，銀行對單位估值只830萬至850萬元，較成交價低約20%，由此可見今次成交價高於市價甚多。

呎價逾2萬 媲美太古城

不過，高處未算高，「居屋王」的誕生，堅定了屋苑一眾業主的雄心壯志，代理指，富榮花園目前只有1個單位於自由市場上放盤，位於1座低層B室，單位實用面積592方呎，3房間隔，現時連租約於自由市場叫價1,200萬元，實用呎價高達20,270元。

再看一看港島區藍籌私人屋苑太古城，現時平均呎價亦僅20,393元，屋苑近月錄得的

成交中，不乏低於1,200萬元的單位，例如高山台7座中層G室，實用面積536方呎，最近以970萬元成交；翠湖台2座中高層G室，面積545方呎，以1,188萬元成交。若以上述富榮花園的放盤價來看，其實於私樓市場有極多選擇。

倘1200萬元成交 回報率9厘

資料指，上述富榮花園的放盤，業主於2008年以295萬元已補價買入，今年5月時獲承租，月租約2.25萬元，折合呎租38元，以買入價計，回報率高達9厘。業主今年5月亦曾放盤，叫價1,100萬元，1個月後提升至1,200萬元，較之前多100萬元，亦較最新成交的「居屋王」高135萬元或13%；若以1,200萬元成交，又會刷新居屋成交價紀錄。

事實上，最近各區居屋不斷破頂，日前屯門美樂花園才剛錄得一個「新界西居屋王」，該屋苑4座低層G室，實用面積861方呎，買家已補價自由市場以885萬元購入，呎價約10,279元。

柯創盛：房策失敗 樓價失控

對於居屋、租置房屋等資助房屋不斷出現「破頂」成交，售價超過千萬元，立法會議員柯創盛認為反映出政府房策失敗，以致樓價陷於失控。

柯創盛指，政府及房委會需要深思，若新居屋的轉售限制繼續維持在5年，在居屋「破頂」成交的刺激下，會否助長短炒新居屋的風氣。因此，柯創盛建議房委會回復過去居屋10年的轉售限期，以減低新居屋成為短炒工具的機會。

私樓高攀不起 轉搶公屋居屋

特稿

以往置業階梯清晰，公屋、居屋、私樓檔次分明，不少公屋租戶均憧憬置物業，二手居屋是門檻較低的階梯，最終目標是私樓。如今樓價全面向上，買不起私樓的人都湧向折扣率較大的居屋，且對比起私樓，1,000萬元只可買私樓2房，同樣價錢可以買到居屋3房，令「次選」都變成人人想追的女神。如果用「騎牛搵馬」來形容以往的置業階

梯，今天「搵馬」太貴，市民乾脆「牛當馬騎」。誕生全港首個千萬居屋成交的大角咀富榮花園，近年不乏高價成交，今年綠表實用呎價介乎1.01萬至1.27萬元，自由市場成交及放盤更見疏落，較近期的登記為今年3月呎價約1.55萬元，今次千萬居屋呎價更直撲1.8萬元創屋苑新高，不過比起鄰近私樓屋苑呎價卻仍有明顯折讓。

環顧大角咀一帶，樓齡較新的

屋苑包括柏景灣、浪澄灣，近期二手呎價2.1萬元起跳，2房單位入場價已達千萬元。相比起來，今次以1,065萬元購得3房，可謂「大件夾抵食」。

香港人向來精打細算、能屈能伸，當樓市升至大幅脫離實際負擔時，自會盤算環境的改善是否與付出相稱。以同樣價錢，買相對「廉宜」的居屋可以買多1間房，大件夾抵食的居屋及公屋自然成為爭食目標。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘



■樓價全面向上，買不起私樓的市民都湧向認購居屋。資料圖片

微觀點

資助屋應禁炒賣

港府2011年中宣佈復建新居屋，於2014年底推出首輪新居屋，幫助首置人士安居，原本是好事，但允許轉售，甚至淪為炒賣工具，令措施的美好初衷大打折扣。居屋運用公帑資助，現時卻淪為生財工具，難怪會令到一眾靠自己儲錢、苦捱買私樓者感到不公平和憤怒，港府實在有必要作出檢討。

近年樓價越升越快，相比之下售價有折扣的居屋變得更具吸引力，難怪近年坊間流傳一句話：「抽到居屋等於中六合彩」。尤其今年初房委會推出3個新居屋，收到多達15.2萬份申請，但筆者不禁懷疑，當中有多少是有投機成分。筆者身邊就不乏朋友為買新

居屋出盡奇謀，有人為抽居屋，把原有物業轉名或轉移資金，甚至有人推遲婚期或離婚等等，為的是取得抽居屋的入門券。為什麼這般辛苦也要抽居屋？還不是看中居屋的投資價值。

廉售本意助民安居

居屋的政策原意是置業階梯的一部分，希望資助某一收入階層的市民上車，協助他們向上流動，因此居屋是可以轉售的。但隨着私樓價格極速飆升，居屋價值也被放大，樓價開始非理性地追貼私樓，甚至綠表居屋價格都近1,000萬元，居屋已淪為投資工具，無疑是變相鼓勵「人人抽居屋」，即使是有能力的人士也會用盡

「陰招」擠入這個抽獎遊戲，這絕非健康現象，相信也非政府運用公帑的原意。

新居屋既有資助性質，補地價由政府先行承擔，這就涉及公帑的運用。折扣越大，政府承擔就越多，房協主席鄧滿海日前就表示，新機制下房協每出售一個新界單位估計要蝕500萬元，每個市區單位更要蝕100萬元，這些虧蝕最終都是由公帑「埋單」。故此，最近有建議把新居屋的轉售限制大幅收窄，甚至改變「遊戲規則」，好像轉售時只可回售給政府，或者就居屋的售價作出限制等等，目的是把居屋的投資作用降低，回到為有需要的人士提供「有瓦遮頭」的本意。

■香港文匯報記者 顏倫樂

平價居屋少 成交縮

成交價	7月至今*		6月同期		升跌幅	
	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額(億元)
300萬元或以下	8	0.16	13	0.30	▼38.5%	▼46.5%
300萬元以上至500萬元	109	4.76	121	5.31	▼9.9%	▼10.3%
500萬元以上	172	10.32	168	10.14	▲2.4%	▲1.9%
總數	289	15.25	302	15.75	▼4.3%	▼3.2%

註：*截至7月24日

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部