

# 顯徑邨 665 萬破紀錄 6 年炒高 1.8 倍

## 全港公屋造價排名

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	成交日期(年/月)
大圍顯徑邨顯貴樓高層 10 室	566	665	11,749	2018/7
黃大仙下邨龍豐樓中層 21 室	443	595	13,431	2018/5
鴨洲洲利東邨東昌樓中層 4 室	490	575.9	11,753	2018/6
黃大仙下邨龍裕樓高層 1 室	443	566.8	12,795	2018/6
深水埗李鄭屋邨和睦樓中層 16 室	494	538	10,891	2018/4

整理：記者 蘇洪鏘

# 樓市熱到失控

# 居屋公屋鬥癲



**據**土地註冊處資料顯示，顯徑邨顯貴樓高層 10 室，面積 566 方呎，本月初連補地價以 665 萬元成交，折合呎價 11,749 元，成為全港最貴公屋成交，較黃大仙下邨 5 月錄得的 595 萬元高出 11.8% 或 70 萬元。原業主於 2012 年以 238 萬元（已補價）購入，持貨 6 年至今轉手，期內賬面升值達 427 萬元，賺幅達 1.8 倍。

### 純官：樓市唔跌得去邊

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新世界發展（0017）主席鄭家純去年輕微中風，休養一年多後，早前 6 月出席系內周大福（1929）業績會後，昨日再出現於周大福的股東大會，其長子、周大福執行董事鄭志剛亦有陪同現身。他於股東大會結束後離場時被問到身體狀況，他回應指：「身體幾好呀。」其後被問到對樓市的看法，他指：「樓市都幾好呀，我諗唔會跌得去邊。」



# 花旗：近七成市民睇升樓價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市民對樓市前景怎麼看？花旗銀行 6 月訪問逾 500 名市民的調查報告顯示，近 70% 人覺得未來 12 個月樓價會上升，比例創有該調查以來新高。相反，覺得樓價會跌的受訪者只得 9%。即使大部分人認為未來樓

價上升，卻有 50% 人無興趣買樓，更有 73% 人認為現時是差劣的置業時機。這正反映火箭般向上的樓價已脫離市民負擔能力，大眾已無力提起興趣入市，只能望樓長嘆。

### 連升三季 比例創新高

花旗委託香港大學社會科學研究中心以隨機抽樣電話訪問形式，於 6 月訪問超過 500 名香港市民，作第二季市民置業意向調查。調查結果昨公佈，認為樓價會在未來 12 個月上升的受訪者比例，自 2017 年第三季起，連續三季上升至最新的 69%，創調查以來新高。

### 73% 人指現非置業時機

對於置業興趣，有 19% 受訪者表示非常感興趣或頗感興趣，至於非常不感興趣或頗不感興趣的市民有 50%，一般感興趣人士有 31%。調查又顯示，認為現時屬差/

極差的置業時機的受訪者比例由 2018 年第一季的 69% 升至 73%。認為現時是置業好時機的受訪者比例則處於 3% 的極低水平。

值得留意是，市場上用上家需求強勁。面對樓價高企，大部分年齡組別的受訪者對置業興趣在過去兩季持續下滑，但介乎 30 至 44 歲而表示對置業感興趣的受訪者比例，則自 2017 年第四季起有輕微遞增，連續兩季每季上升兩個百分點至 2018 年第二季的 23%。雖然如此，在這批受訪者當中，卻有 66% 認為現時並非置業好時機，數字較 2018 年第一季上升 3 個百分點。

數字反映市民對樓市的矛盾心理，雖然睇好將來樓價升，但買樓入場門檻太高，風險太大，所以即使有實際需要，亦提不起興趣買樓。

### 張翹楚：未來跌幅有限

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務

董事張翹楚表示，出現花旗的調查結果不難理解。一方面，外圍正經歷中美貿易戰，亦有其他不明朗因素。惟另一方面本地經濟基調好，失業率僅 3%。再加上香港是開放市場，樓市仍然有大量需求，既有外來投資者，亦有本地需求。故此，樓價未來跌幅會好有限，以致大部分市民都認為樓價會升。

他續說，現時樓價脫離市民可負擔範圍，政府亦知道這個現實，這亦是為什麼政府要於居屋之上架設置業階梯（即首置上車盤）。

至於未來樓市升跌，他指，除看經濟大環境，市場供求問題亦影響市民心理，如果供求未能達到平衡，供應預期仍然偏低，而人們仍然有能力供樓，那麼樓價難以有大波動。他直言，要香港樓市大幅下跌，除非本港經濟大瀉，失業率急升至高過 5%。到時即使供應少，但人們的負擔能力大跌，「有得買都買唔起」。

### 沙中線促沿線水漲船高

事實上，港鐵沙中線即將開通，沿線物業水漲船高，而顯徑邨就正正坐落在未來顯徑站旁，無疑「贏在起跑線」。區內大型屋苑名城近期成交呎價就高達 1.7 萬元，樓齡較舊的金獅花園呎價亦高達 1.7 萬元，不過後者最大面積戶型僅 363 方呎，僅及今次「公屋王」單位 64%。

### 同預算比買新樓大近倍

同時，近期大圍不乏新盤推出，包括本月初開價的珀玥，首批價單折實均價 21,496 元，其中面積 296 方呎的一房單位折實價 685.9 萬元。反觀今次顯徑邨成交，相

### 7 月二手公屋註冊按月比較

個案類別	7 月至今*		6 月同期		變幅	
	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額
300 萬元或以下	25	0.65	28	0.69	↓ 10.7%	↓ 5.7%
300 萬元以上至 400 萬元	17	0.62	16	0.57	↑ 6.3%	↑ 7.5%
400 萬元以上	10	0.50	7	0.33	↑ 42.9%	↑ 52.6%
總數	52	1.76	51	1.59	↑ 2.0%	↑ 11.0%

註：\*截至 7 月 25 日

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

### 市民對未來 12 個月樓價看法走勢

時期	2017 年 第一季	2017 年 第二季	2017 年 第三季	2017 年 第四季	2018 年 第一季	2018 年 第二季*
上升	62%	57%	55%	63%	64%	69%
平穩	29%	30%	34%	27%	25%	22%
下跌	9%	13%	11%	10%	12%	9%

註：花旗銀行於 6 月訪問超過 500 名香港市民；因四捨五入，數字相加未必等於整數 100%。

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 林沛其）政府徵收空置稅在即，發展商積極回應，實行「月月日日」推盤。新地昨日將入伙多年的九龍站天璽第 20 座第 1 區 72 樓 4 伙餘貨一口氣加價 44% 至 47%，將於下周一發售，有興趣全購全層 4 伙的準買家將獲優先選購。

天璽今次加幅最勁一伙為第 20 座第 1 區 72 樓 D 室，面積 1,422 方呎，最新價單定價為 9,647 萬元，比起 2015 年 3 月開價足足貴了 3,084 萬，加幅達 47%。以最高 12% 直減折扣計，單位折實價亦達 8,489 萬元，呎價 59,701 元。

至於新地以低於同區二手價 10% 推出元朗錦田 PARK YOHO Milano 首張 108

伙價單後，昨首日開放現樓示範單位。

### Milano 或限制大手購買

新地代理總經理陳漢麟昨預計，首日參觀人數有機會達 5,000 至 10,000 人。他指，該盤今日起收票，公司希望能讓更多買家可以購買到單位，縱然會分大手客及一伙買家組別，但會考慮限制大手買家選購單位數量，並於下周公佈銷售安排，不排除會加推單位。

### 海棠路 62 號 6 洋房招標

另一邊廂，中國海外地產董事總經理游偉光昨表示，又一村海棠路 62 號尚餘 6 幢洋房已委託美聯物業獨家代理招標推

# 天璽加價 47% 1422 呎賣 8489 萬

售，不設意向價，會參考近期市況及該盤已售出 4 幢洋房的成交價。上述 6 幢洋房，面積 3,273 方呎至 4,414 方呎，屬四套房及五套房設計。

被問到會否為買家提供長成交期等的付款方式，他認為，豪宅買家實力雄厚，最重要是洋房是否合心意，付款辦法不是重要考慮因素。他又指，空置稅條款尚未清楚，今次推售與空置稅無關。

### 尚珩四房 4165 萬成交

香港興業銷售及市場助理總經理陳秀珍

昨表示，夥南豐合作的沙田九肚尚珩以招標沽出第 3 座 8 樓 C 室四房戶，成交價 4,165.2 萬元，呎價 2.6 萬元。此外，尚珩 13 間花園洋房會視乎市場反應以招標推售，價錢將參考港島、九龍半山豪宅，面積 2,126 方呎至 3,591 方呎，均設私人花園，部分更有私人升降機及游泳池。她又指，系內大嶼山愉景灣 N1d 期最快今年底至出年年初推出，共有 196 伙。

英皇於屯門掃管笏珀居昨加推 13 號洋房招標，下周一截標。洋房面積 2,784 方呎，連 1,988 方呎花園和 928 方呎天台。



新地陳漢麟（右）表示，PARK YOHO Milano 下周將公佈銷售安排。香港文匯報實習記者林沛其攝