

剛需帶動居屋高價成交屢現 東旭苑誕「九球」綠表居屋王

東旭苑一個中層單位，本月以900萬元於居二市場易手，成為全港最貴未補價居屋。

資料圖片



鴨洲利東邨成為上半年錄得最多買賣的公屋屋邨。

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2019年上半年二手公屋買賣合約登記錄得509宗，總值14.45億元，較2018年下半年的325宗及9.46億元，分別顯著上升56.6%及52.7%。宗數打破2016年上半年366宗的舊紀錄，金額亦升穿2018年上半年10.48億元的高位，齊創2000年下半年有紀錄以來的十九年歷史新高。反映上半年樓市氣氛暢旺，用家的買樓意慾及上車需求強勁，刺激公屋交投向上。

上半年買賣509宗 十九年新高

2019年上半年有3宗二手公屋買賣登記個案打入歷年高價成交榜之內。4月份青衣長安邨泊樓32樓的單位，成交價錄550萬元，創歷史第六高。1月份觀塘翠屏邨翠榕樓9樓單位錄533萬元，創歷史第八高。5月份沙田顯徑邨顯沛樓22樓單位錄530萬元，創歷史第九高。

按金額分類方面，2019年上半年價值三百萬元至四百萬元的二手公屋買賣升幅最多，錄158宗，按半年急升1.2倍。價值二百萬元或以下及二百萬元至三百萬元的買賣，上半年分別錄82宗及230宗，按半年上升60.8%及42%。相反，價值四百萬元以上的交投錄得輕微跌幅，上半年錄39宗，按半年減少2.5%。

2019年上半年錄得最多買賣的公屋屋邨為鴨洲利東邨，錄30宗，總值8,955萬元。深水埗李鄭屋邨錄26宗，排名第二，總值8,018萬元。沙田顯徑邨及青衣長安邨各錄22宗，並列第三位，分別總值7,183.3萬元及6,581.5萬元。

香港文匯報訊 (記者黎梓田) 環球經濟前景未明，本港樓市在剛性需求帶動下仍「曙光再現」，首期入場門檻較低居屋市場接連錄得高價成交。其中筲箕灣居屋東旭苑近期錄得高層3房戶，本月以900萬元於第二市場易手，成為全港首個成交價達「九球」未補價居屋，榮登全港綠表居屋王。

據房委會資料，7月份公屋及居屋未補價第二市場暫錄16宗成交，較6月同期多7宗，升幅約77.8%。其中筲箕灣居屋錄得東旭苑中層單位，實用面積650方呎，本月以900萬元於居二市場易手，成為全港最貴未補價居屋，呎造13,846元同創歷來新高。

市場消息指，新樓王為A座中層3房單位，曾叫價908萬元放售，放盤約兩個月，終以減價8萬元售出。據悉，同屋苑高層戶去年5月以893萬元售出，為對上成交金額最高紀錄，是次新樓

王再將紀錄推高7萬元。康林苑2房「零議價」易手

居屋市場近日交投持續，買家「零議價」購入心儀單位。世紀21奇豐物業黃宗信表示，該行新近錄得沙田康林苑成交，單位為山林閣(A座)高層08室，實用面積401方呎，屬2房間隔。單位放盤1個月，獲買家「零議價」以530萬元(自由市場價)承接，實用面積呎價13,217元。

公營房屋交投加快，準新婚夫婦即購即買優質單位。世紀21陽光物業區

域經理陳世民表示，新近錄得火炭穗禾苑G座中層10室成交，實用面積411方呎，採2房間隔。原業主開價480萬元，放盤4個月，累減10萬元或2.1%，獲準新婚夫婦即購即買以470萬元承接，實用呎價11,436元，屬市價水平。

陳世民稱，原業主早於2012年購入上址，當時作價178萬元，持貨7年至今將單位沽售，賬面獲利292萬元，單位期內升值逾1.6倍。

此外，公屋戶亦錄得承接。世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示，新近錄

得將軍澳景林邨成交，單位為景桃樓中層02室，實用面積443方呎，屬2房間隔，望內園景觀。單位於去年11月放盤，原叫價318萬元，減價21萬元，減幅達6.6%，獲白居二買家以297萬元承接，實用呎價6,704元。

景林邨「白居二」297萬沽

據了解，原業主於2001年5月以17.2萬元(未補地價)購入上址，持貨18年至今易手，賬面獲利279.8萬元，單位期內升值逾16.2倍。

居二樓價續乾升 上半月「一日一沽」

香港文匯報訊 上月整體私人住宅市場量價齊跌，連帶居屋第二市場(未補地價居屋/公屋)成交的成交量亦持續下滑，但呎價連升破頂，維持價升量跌的現象。根據房委會最新公佈的臨時數字，踏入七月份的上半月，至今只有16宗成交，幾乎平均每日只有一宗成交，而上月整體居屋第二市場卻有多達140宗成交，亦較5月份的227宗再減38%。不過最新七月份未補地價居屋的平均成交呎價更升至9,625元，令整體居屋第二市場呎價已經連升9個月，而上月整體平均價、平均呎價、呎價過萬元個案比例三項數據都再創歷史新高。

Q房網香港董事總經理陳坤與表示，未補地價居屋/公屋樓價持續乾升，不過由於新一期居屋已接受申請，整體推售單位亦明顯增加，相信未來居屋第二市場交投會延續跌勢，連帶呎價升幅亦會減慢。

居二交投持續萎縮

Q房網香港數據研究中心，根據房委會提供最新數字，6月份居屋第二市場錄得成交量連跌3個月至140伙，按月再跌38%，較3月高位的454伙大減近八成。當中未補地價居屋有107伙，佔76%；而未補地價公屋有33伙，佔24%。數字反映本年頭五個月的大量成交已消耗不少二手居屋購買

力，加上本年新一期居屋尚未揀樓，準買家觀望情緒濃厚，預料本月整體居屋第二市場成交量會持續放緩。

平均成交價續破頂

雖然上月整體未補地價居屋/公屋的二手成交持續減少，但平均成交價、平均呎價、呎價過萬元個案比例這三項數據不但不受拖累，反而齊齊破頂。6月平均每宗成交價達480萬元，按月再升2.2%，再創歷史新高；當中未補地價居屋平均成交價近545萬元，比未補地價公屋的平均成交價270萬元高超過一倍。總結2019上半年，整體居屋第二市場共錄得1,576宗，較去年

同期的935宗增加68%，平均成交價累積升幅近兩成，總成交金額超過70億元，也是歷史高位。成交呎價方面，連同最新七月份二手居屋平均呎價亦已連升9個月，而上月平均呎價達9,195元，按月再升1.34%，2019上半年累積升幅逾14%，創歷史新高；當中未補地價居屋平均呎價更逼近萬元，達9,873元；未補地價公屋平均呎價則為6,320元，按月回落4.4%。6月錄得52伙單位成交呎價逾1萬以上，佔整體成交的37%，按月增3%，亦創歷史新高。反映居屋業主叫價仍然強硬，居屋第二市場處於膠着狀態，樓價持續乾升。

朗濤或周內開價 部分兩房連裝修賣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 大埔白石角再有新盤加入戰團，鷹君集團執行董事羅俊謙表示，旗下大埔白石角朗濤最快本周開價，以及開放示範單位予公眾參觀，首張價單將包括兩房及三房戶，定價將參考同區一手盤，有機會月內開價。

羅俊謙指出，雖然白石角已有多個新盤推出，但朗濤臨海而建，約有40%單位(大部分是三房及四房戶)望向海景，加上質素屬「一級」，料可吸引家庭客及換樓客。被問到大單位會否招標發售，他指，任何銷售方式都會考慮。

他又指，近期社會紛爭令市況有輕微波動，惟市場有需求，土地供應又不足，料下半年本港樓價會平穩向好發展。

發展商昨首度開放兩個示範單位予傳媒參觀，其中一個實用781方呎的7A座7樓D室，兩房一套間隔，單位連裝修傢俬一併出售，以天然木色及灰色為主調。另一個則為實用1,233方呎的7A座7樓B室，為三房一套連儲物室間隔，連58呎露台，客飯廳面積亦有330多方呎，主人套房亦連特大衣帽間。

朗濤提供723個單位，面積357方呎至3,098方呎，包括一房至四房戶。項目標

準戶主打兩房戶，佔約35%，三房戶佔約27%。項目關鍵日期為2020年7月31日。

另一邊廂，納米盤再度熱賣，恒基地產隨即限量發售兩個市區納米盤，紅磡啟岸發售8伙，其中29樓A1室的276方呎單位加價3%，該8伙實用面積196方呎至276方呎，售價由545.1萬至760.4萬元，折實價501.5萬至699.5萬元；鯉魚涌君豪峰發售16伙，其中26樓A室234方呎單位加價2%，該16伙的實用面積234至301方呎，售價由691.8萬至896.8萬元，折實價657.21萬至852萬元。

啓岸君豪峰周六合共賣24伙

新盤成交方面，百利保富豪酒店與市區重建局合作位於長沙灣順寧道83號的尚都之30樓E室頂層特色戶以998.5萬元售出，創項目新高價，呎價為21,801元。是次成交之單位屬兩房間隔，實用面

積達458方呎，配以344方呎之天台。該盤所提供之157個住宅單位亦已全數售出。

香港興業裕南豐合作位於沙田九肚尚珩昨以招標形式售出6號洋房。香港興業國際銷售及市場助理總經理陳秀珍表示，6號洋房(包括地庫停車位P10及P11號)的實用面積為2,741方呎，屬四房(包括三套房)間隔，樓高三層，設621平方呎私人花園、16平方呎平台及720平方呎私人天台。單位成交價為8,853.43萬元，呎價32,300元。



羅俊謙(左)指，朗濤料可吸引家庭客及換樓客。

記者 梁悅琴攝

上半年二手夾屋成交量價俱升

香港文匯報訊 今年上半年二手夾屋買賣合約登記錄得71宗，總值5.15億元，較2018年下半年的46宗及3.34億元，分別顯著上升54.3%及54.2%。金額是創1999年下半年有紀錄以來的二十年按半年歷史第四高，僅低於2016年下半年6.04億元、2012年下半年5.35億元及2011年上半年5.24億元。宗數是自2017年上半年的71宗之後，創四個半年度新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映樓市氣氛暢旺，以及低息持續，市民的置業上車需求增加，帶動上半年夾屋交投活躍。

2019年上半年有6宗二手夾屋打入歷年高價成交榜之內，更有1宗售價首度升上

一千萬元水平。5月份青衣宏福花園第3座中層H室，成交價錄1,000萬元，創出歷年新高。4月份青衣宏福花園第1座中層D室錄980萬元，創歷年第三高。

4月份鑽石山悅庭軒第1座低層F室，以及4月份沙田晴碧花園第1座高層G室，成交價同樣錄968萬元，同創歷年第四高。

按金額分類方面，2019年上半年價值600萬至650萬元的二手夾屋買賣升幅最多，錄4宗，按半年急升3.0倍。價值650萬至700萬元買賣，錄13宗，按半年上升1.17倍。價值600萬元或以下及700萬元以上的買賣，上半年分別錄13宗及41宗，按半年上升85.7%及28.1%。

盛德工廈標售八成業權意向價22億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 戴德梁行獲委託標售出黃竹坑道44號盛德工業大廈近80%業權，意向價約22億元，截標日期9月10日正午12時。物業地盤面積約16,590平方呎，最高可建總樓面面積超過24萬平方呎。

戴德梁行香港資本市場部執行董事葉健均表示，盛德工業大廈能集合大部分業權招標出售，步行兩分鐘內即達港鐵黃竹坑站，預期市場反應熱烈，將吸引長線投資者、發展商及基金蜂擁競投。近年在活化工廈政策下，不少資深投資者相繼購入工廈物業，作活化改裝



盛德工業大廈近日以意向價約22億元標售八成業權。

資料圖片

或重建後再分拆出售。預計在多項新型商廈及酒店落成後，黃竹坑必將迅速崛起成為文化商貿新區。

興勝創建4.2億沽One Eleven

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 興勝創建(0896)公佈，以4.2億元出售西環高街111號的服務式住宅One Eleven，整體物業總樓面約2.2萬方呎，平均呎價約1.9萬元。資料顯示，興勝於2015年以2.533

億元購入該幢服務式住宅，購入後進行全幢翻新，包括有22個服務式住宅，每伙建築面積約790方呎。興勝創建持貨約4年，賬面獲利1.667億元，物業升值66%。

展望全年樓市 美聯料一手跑贏

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 今年次季本港受到貿易戰陰霾影響，但在剛需支持下，物業市場整體買賣註冊錄得連升。美聯物業昨發表次季樓市回顧與下半年前瞻，指今年次季一手買賣註冊量創十五年以來的季度新高，該行表示在息口持續低企以及剛需強勁的因素下，加上發展商積極推盤，料全年一手市場註冊量升幅跑贏二手，將按年升約三成，而二手樓價升幅將受阻，預計下半年樓價升3%至5%。

一手次季成交額757億 連升兩季

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，第二季二手樓市以「量升價回」形容，一手私

樓買賣註冊量更創出自2004年首季後的十五季新高，儘管下半年仍受制於多項內外圍因素，但息口持續低企及剛需強勁，發展商積極推盤，一手盤訂價克制及採貨如輪轉策略，料全年一手市場表現跑贏二手，註冊量將按年升約三成，一手私樓註冊量將達2萬宗至2.1萬宗，勢創十五年新高。

二手成交額逾1200億 九年新高

布少明指，估計二手市場表現靠穩微升，成交量升幅將不及一手市場，但估計仍可錄得約達4.55萬宗，按年仍有約5%升幅，下半年二手平均樓價料升3%至5%，全年升幅介乎12%至13%。布少明預期，下半年有機會登場的全新盤供應將

涉逾1.1萬伙，當中以啟德及何文田區逾2,300伙佔最多。

布少明稱，回顧次季一手樓市，綜合美聯物業房地產數據及研究中心及土地註冊處數據，在發展商積極推盤及剛需支持下，一手私樓錄得約7,139宗買賣註冊，較第一季約5,327宗大幅上升約34%，成交金額錄得約757億元，較第一季的613億元高出約23%，量額連續兩季錄得增長。

二手市場方面，次季錄得約1.44萬宗二手住宅註冊，較第一季約9,244宗大升約56%，並創去年次季以來的新高。涉及金額則錄得約1,205億元，較第一季約684億元上升約76%，創出2010年第三季以來的近九年新高，量額俱連升兩季。