中小屋苑成交大爆發

學者警告：放寬按保效應短暫 提防樓價後勁不繼

■放寬按保出台後一周，中細價屋苑成交爆升近一倍。 資料圖片

《施政報告》放寬按保甫出台，全城業主隨即「湊熱鬧」，紛起反價封盤，似乎要與發展商聯手打造「小陽春」，吸引買家搶盤。根據本報記者搜集資料所得，過去一周整體屋苑交投量於《報告》後現大爆發，前後反應兩極，部分新界屋苑更有「零的突破」。但有代理及學者提醒，門檻降低只能產生短暫效應，買家不一定追價，長遠仍需視乎經濟是否有足夠支撐，樓價或「後勁不繼」，如盲目睇好而入市，隨時因小失大。

■文：香港文匯報記者 黎梓田

根據資料顯示，部分中細價屋苑由5月起，經歷多月的冰河期後，在8至9月份跌至低位，但成交量在《報告》發表後的一個多星期內爆升，平均較前半月增加接近一倍，表現最佳的屋苑均集中在新界西及新界東，而將軍澳東港城本來10月上半月未錄任何成交，但《報告》出台後的一個多星期內成交急增。

新界西升幅勁 嘉湖激增86%

至於天水圍嘉湖山莊及元朗YOHO TOWN同樣表現強勁，10月上半月分別錄14宗及3宗成交，而16日至25日則各錄26宗及7宗成交，升幅介乎85.7%至133.3%。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，政府放寬樓按，傳統屋苑的500萬至600萬樓盤將受惠最多，距離800萬元九成上限有一定「水位」，新界樓有較多供應，料以嘉湖山莊、沙田第一城、東港城等屋苑表現較優。

康城物業林明輝表示，自《施政報告》出台至今，主打大單位的將軍澳日出康城有約一成業主封盤或加價，加價幅度約3%-5%，而成交量也有增加，自《報告》後錄得7宗，佔全月至今14宗的一半，不過以平價貨為主，買家反應未有如其他屋苑般踴躍，呎價維持在1.1萬元水平。林明輝反指，放寬按揭成數只是技術調整，讓未夠首期的買家入市，但買家不一定追價，料相關措施只能產生短暫效應。

林明輝舉例，近期有業主見市況轉好即刻加價，其中領峯8座高層RD室放盤，實用面積665方呎，屬3房1套間隔，《報告》前以830萬元放售，也有買家洽談並還價至810萬元，但《報告》後業主上調至860萬元待售，但買家被「嚇窒」，至今未有買家上門傾價。

800萬樓月供3萬 壓制承接力

另外，《報告》後錄得領都3座中層LD室以870萬元沽出，面積729方呎屬3房1套，呎價11,934元；而《報告》前錄得首都2座中層LA室以808萬元成交，面積713方呎屬3房1套，呎造11,332元，同類單位前後相差逾半成。

林明輝補充，業主抱着「唔執輸」心態放盤，近日雖有加價，但所有3房叫價均在800萬元以上，每月供款至少3萬多元起，直言起碼要月入8萬元才「頂得順」，反而預料400萬至600萬元放盤會受惠，供款只是2萬多，符合大部分家庭的能力。

同屬新界東的沙田第一城，在《報告》後交投增加。中原地產關煜裕指出，最近沙田第一城成交激增，在《報告》後錄得9宗，佔全月暫錄的14宗逾六成，有不少業主借勢出貨，但畢竟盤源多，價錢未有明顯上升，反而有不少買家因九成按揭門檻降低而轉吼周邊居屋的600萬3房放盤，惟同類放盤只有2至3間，而周邊私人屋苑也有3房供應，入場費約750萬元起。

荃灣細價樓反價少 價量齊升

至於「新盤潮」過後的荃灣區，細價屋苑同樣轉旺。美聯物業鍾家豪表示，《報告》後的荃灣中心「旺返好多」，10月至今暫錄12宗成交，《報告》後的成交佔5宗，但反價情況不明顯。鍾家豪補充，《報告》後錄得13座中層E室易手，面積307方呎，原則1房可間2房，造價448萬元，呎價14,593元；而《報告》前錄得14座中層E室以415萬元易手，面積324方呎，同屬原則1房可間2房，呎價12,809元，同類單位造價短時間內急升13.9%。

至於上車天堂之一的天水圍嘉湖山莊，對放寬按揭的反應較大。中原地產杜官賜透露，嘉湖山莊本月至今錄得約40宗成交，而《報告》後至今則錄26宗，短短一星期已追上全月一半以上。祥益地產謝利官稱，《報告》後最初兩天，的確有出現反價成交個案，但其後少見反價成交，反映樓市未如預期般後勁凌厲。謝利官補充，《報告》後有三至四成賣家加價，加幅約2%-10%。

市區方面，美聯物業易秉中表示，黃埔花園在《報告》後有6宗成交，佔10月的11宗逾一半，並且出現較多封盤個案，佔整體放盤一成，例如3期1座低層F室，面積681方呎，原先叫價1,100萬元放盤，業主於《報告》出台後封盤停售。

主要中細價屋苑成交宗數一覽

屋苑	5月宗數	9月宗數	10月截至15日成交宗數	10月16至25日成交宗數	月內前後變化
將軍澳東港城	7	2	0	11	不適用
元朗YOHO TOWN	16	3	3	7	133.30%
天水圍嘉湖山莊	58	47	14	26	85.70%
荔枝角四小龍*	37	23	7	13	85.70%
沙田第一城	54	38	5	9	80.00%
荃灣中心	23	6	7	5	–28.60%
紅磡黃埔花園	24	11	5	6	20.00%
馬鞍山新港城	18	13	4	5	25.00%
將軍澳日出康城	37	13	7	7	0

註：*包括泓景臺、昇悅居、宇晴軒及碧海藍天

資料來源：各大地產代理 製表：記者 黎梓田

上車選擇仍以「屯元天」最多

新樓按措施降低上車門檻，800萬以下住宅物業可造九成按揭，800萬至1,000萬元可造八成。如果要「精明上車」，買家首先要了解有多少選擇以及有什麼選擇。據本報記者於美聯物業網上放盤查詢所得，800萬元以下放盤約有3,200個，其中天水圍(784伙)佔最多排首位，其餘九位順序為元朗(626伙)、屯門(371伙)、荃灣(241伙)、馬鞍山(183伙)、沙田(135伙)、東涌(130伙)、上水/粉嶺(97伙)、馬灣(83伙)、寶琳/將軍澳站(73伙)。

市區細價樓集中紅磡九龍灣

如果以800萬以下、面積介乎300至500方呎的準則選擇的話，全港有約1,500伙或以上，元朗區選擇最多，有436伙，而屯門及天水圍分別以302伙及290伙緊隨其後；至於符合600萬以下、300至500方呎內的，則有約1,200伙，屯門304伙佔最多，天水圍278伙排第二，而元朗則以269伙排第三，「屯元天」繼續穩佔「上車樂園」地位。

不過，如想在市區上車，又不介意面積細小的話，紅磡、九龍灣等供應相對較多，各有約20伙放盤。網上放盤資料顯示，環海．東岸1B座高層A室，面積228方呎，採開放式間隔，叫價468萬元，每呎叫價20,526元，屋苑其餘600萬以下放盤約有十多伙。

如不介意交通稍遠，又希望「地方鬆動啲」，「屯元天」固然是首選。以600萬元以下、介乎300至500方呎的放盤來說，以嘉湖山莊居首，共210伙，最平叫價約430萬元起，例如景湖居3座中層E室，446方呎屬2房，叫價438萬元，每呎叫價9,821元。

另外，800萬至1,000萬元放盤也有約1,500伙，供應頭三位分別為元朗(207伙)、荃灣(138伙)、馬鞍山(131伙)，其餘地區均在100伙以內，至於備受中產歡迎的鯽魚涌太古城，約有11伙放盤，包括翠湖台鄱陽閣中層B室，面積489方呎屬2房，叫價880萬元，屬入場單位。而荔枝角美孚新邨則有57伙放盤的叫價介乎800萬至1,000萬元，包括百老匯街10號高層A室，面積642方呎屬3房，叫價800萬元，每呎叫價12,461元。

麥萃才：短暫推升樓價 長遠看基本面

浸大財務及決策系副教授麥萃才表示，政府放寬八至九成樓宇按揭上限，屬於技術性做法，此舉讓門檻降低，本來首期不足的買家可以上車，短期需求被釋放，對樓市有即時提振效果。麥萃才又指，雖然需求被釋放會推升樓價，但之後的樓價走勢仍要視乎需求、經濟及薪金水平，如遇上經濟轉差，則樓價走勢會後勁不繼。

■浸大副教授麥萃才指，樓價長遠看經濟表現。 資料圖片

麥萃才指，按揭保險推出的原意是扶助實力不足的買家，放寬按揭成數的做法只是反映市民訴求，如單單檢視放寬按揭成數上限是「不公道」，更應看看長遠房策能否配合。

不過，麥萃才也提醒，雖然二手的「規則」改變，成交增加不少，但仍要面對樓價下行的風險，故不一定需要入市，如無必要的情況下也不應該入市，特別是炒樓。麥萃才特別提到，如政府有決心搞好房屋，應把公營及私營市場「完全分割」，讓市民以一個可負擔價錢買公營單位，但只能將單位售予政府。

張翹楚：反價封盤屬反應過敏

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚稱，二手多宗反價封盤湧現，反應無疑是「太敏感」，經濟表現不如理想，失業率暫時只有2.9%，但仍有上升空間，不覺得反價封盤潮會持續很久，料只是曇花一現，在此消彼長下，維持全年3%-5%的樓價升幅。

張翹楚表示，明年第一季將會有更多經濟數字公佈，屆時樓市表現會較今年更差，料樓價會繼續「陰乾式」下跌，每月跌幅約1%-2%。即使政治事件停止，也至少需要半年至一年時間恢復。

張翹楚又提到，800萬至1,000萬元以下樓按門檻降低，推動了較大單位的需求，以市區呎價約2萬元為例，受惠的單位面積介乎400至500方呎，新界呎價約1.5萬元，受惠單位面積將會是600方呎左右，料發展商會興建更多400至600方呎物業。

明翹匯提價2%加推 入場費444萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市因按揭放寬後轉活，惟二手攤分客源，一手盤反應未如預期踴躍，然而年底在即，發展商為「追數」均加快推盤，超過10個項目均於短期內推售或招標。佳明集團旗下青衣項目明翹匯昨日提價2%加推第2號78伙價單，折實價444.1萬元起，折實平均呎價15,163元。發展商指，項目連同首張價單推234伙，預計本周開賣。

加推78伙 呎價15163元

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，公司旗下青衣明翹匯加推78個單位，定價由562萬至1,115.6萬元，價單呎價由17,081至21,084元，折實售價由444.1萬至881.3萬元，折實呎價由13,495至16,657元，折實平均呎價為15,163元。

顏景鳳指，項目連同1號價單共推出234伙，預計下周開賣，將視乎市場反應及收票情況作部署。至於加推單位與首張價單折實呎價14,813元比較，新一批單位加價2%，主要反映樓層及坐向。項目示範單位自周四開放，截至前日共有6,000人參觀，收票逾1,500票，主要來自葵青區，佔八成，外區佔兩成，九成為用家，投資者佔約一成；至於1房至2房單位佔票數七成，3房單位佔三成。

本周初新界西3盤齊發

根據銷售安排資料，屯門恒大．珺瓏灣落實本周一及周二發售首輪167伙及158伙，市傳截收2,300票，元朗PARK YOHO Napoli周二發售72伙，愉景灣意堤亦於周三發售56伙及招標33伙。而會德豐旗下啟德OASIS KAI TAK、屯門NAPA亦分別推出3個低座單位及8伙洋房招標，周一截標。

豪宅新盤受捧 尚珩賣出85%

另外，豪宅新盤陸續有追捧，香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，九肚山尚珩昨日招標售出的複式單位為3座8樓及9樓B單位(包括地庫停車位P72號)，實用面積為1,554方呎，屬3房1套房間隔，成交價為3,998萬元，實用呎價為25,727元。項目共61伙中，以招標形式售出共52伙，佔單位總數目約85%，套現33.26億元，待售單位僅餘最後9伙，當中洋房單位僅餘最後1伙。

將軍澳日出康城GRAND MARINI日前加推51伙後，連同部分舊有單位，於昨日一併發售，涉及101伙，昨日上午10時起以抽籤形式揀樓。市場消息指，截至下午5時，項目售出10伙，佔發售單位約一成。

新盤部署摘要

樓盤	部署
青衣明翹匯	昨加推第2號78伙價單，最快本周開售
屯門恒大．珺瓏灣	本周一及周二發售首輪167伙及158伙
元朗PARK YOHO Napoli	本周二發售72伙
愉景灣意堤	本周三發售56伙及招標33伙
啓德OASIS KAI TAK	推3個低座單位招標，周一截標
屯門NAPA	推8個洋房招標，周一截標
啓德龍譽	推6伙招標，上周六起至11月30日逐日截標
何文田皓畋	推6伙招標，今日起至11月30日逐日截標
馬鞍山雲海別墅	首推5幢別墅招標，11月5日截標
大埔白石角朗濤	推100伙招標，由上周五起至12月20日逐日截標

■資料來源：一手住宅物業銷售資訊網 ■製表：記者 黎梓田