政府1997年底推出「租者置其屋計劃」，8年間將39個屋邨共18.37萬個出租公屋單位提供予住戶認購。然而，在寸金尺土的香港，這批單位進入市場後旋即成為樓市新貴，尤其市區公屋的造價節節上升，多年來誕生多個公屋王。今期《置業安居》為讀者盤點四大公屋王，其中黃大仙鳳德邨更成「雙冠軍」。 ■圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂

上月公佈的施政報告，其中一個焦點肯定為「租者置其屋計劃」。據政府所指，當年計劃的39個屋邨中，尚餘下約4.2萬個單位未售出，未來會為住戶提供搬遷誘因，以騰出單位出售。雖然租置計劃一直被指造成大廈管理問題，但同時間亦令公屋居民得以透過單位與市場共享財富，多年來誕生不少「未補價公屋王」、「已補價公屋王」。

■不少公屋單位成為樓市新貴，其中黃大仙鳳德邨更成公屋王的「雙冠軍」。 資料圖片

■香港仔華富邨

盤點全港公屋王 鳳德邨膺「雙冠軍」

未補價公屋王 黃大仙鳳德邨

今年7月， 黃大仙鳳德邨雪鳳樓一個高層大單位以526萬元成交，創全港未補價公屋歷來最高價。據了解，原業主為首批採用租者置其屋計劃人士，1998年7月購入單位僅花了約37萬元，至今購入單位21年，賬面大賺489萬元，賺幅13.2倍。以單位實用面積598方呎計，呎價8,796元，呎價計亦為屋苑的新高。

位於市區的鳳德邨，附近有大型商場荷李活廣場、黃大仙中心、慈雲山中心等，亦有不少舊區地舖等，生活配套完善。屋苑最大賣點在於交通極為方便，鄰近黃大仙站及鐵石山站，除享雙鐵路優勢外，亦有多條巴士及小巴線來往，再加鑽石山站為未來沙中線沿線車站，有基建效應帶動，因此多年來均有「公屋王搖籃」之稱。

今年樓價高企，造價較平的公屋戶便成為置業人士的入場選擇。資料顯示，對上的未補價公屋樓王為今年4月錄得的黃大仙下邨龍逸樓低層戶，實用面積544方呎，以456萬元售出。至於5月以450萬元易手的香港仔華貴邨華禮樓高層戶，造價亦追平全港第三高紀錄。

公屋王紀錄

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交日期	備註
黃大仙鳳德邨雪鳳樓高層	598	526萬	8,796	7/2019	未補地價公屋王
大圍顯徑邨顯貴樓高層	566	665萬	11,749	7/2018	已補地價公屋王
鴨脷洲利東邨東昌樓高層	490	450萬	9,184	4/2019	未補地價公屋呎價王
黃大仙鳳德邨紫鳳樓低層	155	298萬	19,226	7/2019	已補地價公屋呎價王

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

已補價公屋王 大圍顯徑邨

大圍顯徑邨顯貴樓高層10室，去年7月以高達665萬元登記售出，成為全港已補地價計最貴公屋，以實用面積566方呎計，呎價約11,749元。土地註冊處資料顯示，原業主於2012年在已補價自由市場購入單位，持貨約7年，賬面獲利約427萬元，單位期內升值近1.8倍。

屋苑之所以「稱王」，亦與其地理優勢有關，未來屯馬線（沙中線第一期「東西走廊」項目）的「顯徑站」正正位於屋苑旁邊。目前有多條巴士及小巴路經，基本商場等要素亦齊備。而撇除黃大仙東頭邨及將軍澳景林邨兩宗樓價600萬元的內部轉讓成交，現時第二貴已補價公屋為黃大仙下邨龍豐樓中層戶，去年5月時成交價595萬元；排第三貴的公屋為上水天平邨一個三房單位，去年8月以594.1萬元沽出，樓價貴絕新界北區。

■顯徑邨

■屯馬線的顯徑站位於屋苑旁邊。

1 黃大仙下邨龍逸樓低層早前以456萬元售出。

2 鳳德邨毗鄰大型商場黃大仙中心及荷李活廣場等。

3 鳳德邨設有鳳德商場，方便住戶購物。

未補價公屋呎價王 鴨脷洲利東邨

港島區公屋王集中在南邊，包括鴨脷洲利東邨和香港仔華貴邨。其中鴨脷洲利東邨在今年3月及4月間，連續創出新紀錄，當中4月易手的東昌樓高層單位，以450萬元成交，按實用面積490方呎計算，呎價高達9,184元，呎價為全港未補價公屋最貴。

而對上3月時，屬東昌樓高層的一個單位則以345萬元易手，以實用面積381方呎計，呎價9,055元。據資料顯示，再對上錄得呎價超過9,000元的未補價公屋成交，已經是2017年11月賣出的長沙灣李鄭屋邨孝慈樓中層單位，實用面積375方呎，單位當時以338萬元沽，呎價約9,013元。

利東邨的優勢顯而易見，由於開通南港島線，其中的「利東站」便位於屋邨旁邊，根據港鐵網頁資料，由利東站到金鐘站只需10分鐘，再加上屋邨商場配套齊備，令地區樓價近年急速攀升。

◀利東邨樓王呎價高達9,184元，為全港未補價公屋最貴。

▶利東邨位於南港島線利東站旁邊，到金鐘站只需10分鐘。

已補價呎價計公屋王 黃大仙鳳德邨

黃大仙鳳德邨除了為未補價公屋王，同時亦為已補價的呎價公屋王，名副其實「雙冠王」。屋苑紫鳳樓今年7月錄得一宗成交，位於低層4室，實用面積155方呎，開放式間隔，雖然面積細小，但卻以298萬元已補價沽出，折合呎價19,226元，呎價媲美私人住宅，創全港公屋新高。

對上紀錄同樣由鳳德邨創下，去年6月一個面積147方呎單位，以278萬元成交，呎價18,912元，紀錄保持一年後被打破。而目前已補價居屋市場中，呎價最貴的5宗公屋成交，全屬面積200方呎以下的迷你戶。排第三高為青衣長安邨，屋苑安泊樓一個高層戶，面積150方呎，去年5月以280萬元成交，呎價18,667元。

樓市八卦陣

呂法傳

有門書櫃增財寶

自古有云：「書中自有黃金屋，書中自有顏如玉。」原來「書櫃」也可以帶來黃金滿屋，為何可以增運？且看今期細細道來。

前期講到「藏風聚氣」，其實不少風水產品也應用這種收納之概念，吸財、吸病、吸桃花、吸小人，好壞兩邊也可以利用吸收這個概念應付，當然，用錯了方法也會出反效果，所以做風水佈局前應先理解清楚。自古書生多是貧窮人，我們又為何說書櫃能增財？其實就看一個關鍵因素，書櫃是否有「門」，很多人一屋是書，或滿佈書架，但到處亂放或用沒有門的書架放置，沒有門的其實並不算是書櫃，應該是書架，能收不能留，就像保險櫃打開了門，露財任人攜取。

如何利用有門書櫃增運？

1、須購有門書櫃，而不是書架，櫃門亦宜常關閉。

2、櫃內須放一定數量書本，不妨看看專業人士及富豪家中，書櫃內即使是沒有真書，也會放置假書充撐。

3、書本種類要留意，放文學書利文昌，放技術書旺藍領，千萬別放大量寫真集，否則家中會出風流之人。

4、櫃內可放珠寶文玩增加財氣，但須有盒，不露財。

5、書櫃宜放家中東南方。

根據以上所述，書櫃能夠增運聚財，那衣櫃、電視櫃及鞋櫃……是否什麼櫃都能用以增運聚財？答案肯定是不可能，因為功能上已經有別，除非閣下的鞋櫃是用來存錢藏寶的。所以各位讀者謹記，無論在玄學上或生活上也切勿露財！

■書櫃門宜常關閉。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

按揭放寬全面睇(一)

在最新的施政報告中，涉及了不少房屋政策，當中最令人關注的是為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元；承造最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元，而借貸八成以上至九成必須是固定受薪人士。此外，以下幾點亦是首置客考慮置業時需要注意的事項：

(1)符合「首置客」的定義

「首置客」的定義是簽署買賣合約時未持有香港住宅物業的永久居民，因此未曾持有物業的人，以及曾經持有但已出售或轉讓的人亦可算是首置客。首置客在購買物業時都可享有不同優勢，除了有機會申請高成數按揭，更可獲豁免15%從價印花稅，只需按第二標準稅率繳稅，令買家「慳唔少」。

(2)入息要求相應提高

新措施下供款比率上限劃一至50%，假設一個800萬元樓價單位，以往只能承造六成按揭，現時新措施下按揭成數上限提升至九成，可即減少240萬元的首期開支，減幅達75%，但因貸款額增多，每月供款則由19,279元增至28,919元，升幅達到50%，入息要求需達到57,838元（沒有壓力測試計算下），另需額外加保險費。

(3)保險費增加

在一般情況下，住宅物業的銀行按揭成數最高為六成，若首置客想借超過六成，需要經過按揭保險公司作擔保，並且支付按揭保險費。按揭保險費是以貸款額計，繼續以800萬元樓價單位為例，承造九成按揭，按揭年期為30年，使用一次付清保險費的保費率原為4.35%，在新措施下，申請承造按揭要額外多交15%保險費，即保險費為7,200,000×［4.35%＋(4.35%×0.15)］即等於360,180元，保費雖可加借於貸款額內並於每個月還款中攤分，但最終入息要求亦會增加。

縱使今次新按揭措施十分吸引，但有關措施實質是想協助有能力供樓但首期不足的人士，因為新措施下建議買家可向銀行或按揭轉介機構作免費諮詢，以增加批核的成功率。