



Facebook



P. 3 奪命工業意外  
3小時兩宗

P. 8 北大首膺亞洲第一  
QS榜港9大學全跌



## 新首期 6.2萬住啟德 一起揀樓 北角驥華苑樓王售530萬



北角驥華苑 (248伙)

實用面積：280至457平方呎

售價：530.95萬元 (最高)

首期：26.5萬元

優點：步行至港鐵北角站約3分鐘，高層可望維港海景。

缺點：單幢式「插針樓」。



啟德啟欣苑 (1,840伙)

實用面積：186至448平方呎

售價：124.38萬元 (最低)

首期：6.2萬元

優點：啟德新發展核心區。

缺點：納米單位佔17%，最細面積僅186平方呎。

房委會昨日在網站上載「居屋2022」7大屋苑的樓書和價單，預計下周二(15日)起揀樓，當中最受矚目市區樓王單位為港島北角驥華苑高層，售價逾530萬元，可享無敵維港海景，首期最低5%計，26.5萬元可上車。最便宜的單位則屬於啟德啟欣苑一個低層單位，售價僅逾124萬元，首期6.2萬元就可上車。

**根** 據價單顯示，當中近年罕見的港島海景新盤北角驥華苑，最貴樓王單位位於32樓7室，實用面積457平方呎，售價530.95萬元，呎價高達1.16萬，該單位屬「開門見廁」型，預料可間為兩房，單位面向渣華道和電照街交界，相信可望到維港海景，亦是坐擁最遼闊海景單位之一。該屋苑最便宜單位則位於3樓3室，實用面積298平方呎，售價248.31萬元，呎價8,333元。

### 驥華苑臨海 多單位呎價約萬元

值得注意的是，即使今期居屋採取五一折發售，惟北角驥華苑大部分單位呎價都約1萬元，屬於近幾年平均呎價最貴的單位。如其中32樓2室，實用面積僅284平方呎，售價284.41萬元，呎價亦高達10,014元。

驥華苑位處北角臨海位置，樓書顯示，項目內的4、5、6、7號單位面向維港方向，可望到維港海景，至於1、2、3、8號單位，則望向市區景為主。

至於另一個同樣備受注目的屋苑是位於啟德新發展區沐禮街6號的啟欣苑，將發售1,840伙。該屋苑最貴單位為B座39樓15室，實用面積447平方呎，售價478.54萬，呎價達10,706元。最便宜單位則為B座1樓8室，實用面積189平方呎，售124.38萬元，呎價達6,581元。

### 裕雅苑呎價最平 即買即住

另外，位於東涌擴展區的裕雅苑，共發售3,300伙，所提供的單位戶型亦較多，而且屬7大屋苑中唯一即買即住的現樓屋苑。裕雅苑最貴單位位於E座29樓16室，以及F座29樓15室，同為555平方呎，售價354.55萬元，呎價達6,388元。最便宜一個單位位於A座1樓15室，面積277平方呎，售129.63萬元，呎價僅4,680元，屬今期新居屋呎價最便宜屋苑。

今期居屋一共推出7個新屋苑，包括北角驥華苑、啟德啟欣苑、土瓜灣冠山苑、觀塘安秀苑、將軍澳昭明苑、沙田愉德苑及東涌裕雅苑，合共提供8,926伙。資料顯示，包含綠表及白表居屋申請者在內，房委會早前共接獲逾25萬份申請表。(尚有相關新聞刊P14)



## 定價低折扣高 負資產機會微

現時正值樓價下跌勢頭，新一期居屋準買家當下入市，豈不是隨時會加入負資產行列？對此，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，新一批居屋業主變成負資產機會不大，原因包括今批新居屋定價較市價偏低，然後再有高折扣。以北角新居屋驥華苑每平方呎售價僅萬餘元為例，與現時同區新樓售價每平方呎兩萬元以上相比，相差甚遠。布少明續指，估計11月和12月樓價仍會下挫，反而私樓業主若以九成按揭買樓，很大機會成為負資產。

按照規定，由2019年及之後首次推售的居屋單位，房委會不會回購，而新居屋2022的轉售期則收緊至5年或以上，如買家希望在補價後於自由市場出售，就必須要滿15年。



### 東涌裕雅苑 (3,300伙)

實用面積：272至555平方呎

售價：130萬至355萬元

優點：現樓，即買即住，部分單位可望機場景及海景。

缺點：距離港鐵東涌站步程15分鐘以上，沿途「無瓦遮頭」。

### 土瓜灣冠山苑 (495伙)

實用面積：281至447平方呎

售價：188萬至364萬元

優點：九龍城區Band 1校網(喇沙書院及培正中學)。

缺點：步行至港鐵土瓜灣站要10分鐘，單位設有隔音露台。

### 沙田愉德苑 (543伙)

實用面積：281至463平方呎

售價：174萬至337萬元

優點：望城門河景，步行至港鐵石門站僅5分鐘。

缺點：旁邊有足球場，低層夜晚會受射燈影響。

### 將軍澳昭明苑 (594伙)

實用面積：283至461平方呎

售價：169萬至335萬元

優點：鄰近單車館公園，多休憩設施。

缺點：最近的港鐵坑口站步行要10分鐘。

### 觀塘安秀苑 (1,906伙)

實用面積：279至479平方呎

售價：153萬至325萬元

優點：地勢較高，預計部分高層單位可享維港海景。

缺點：交通比較隔涉，社區配套未完善。