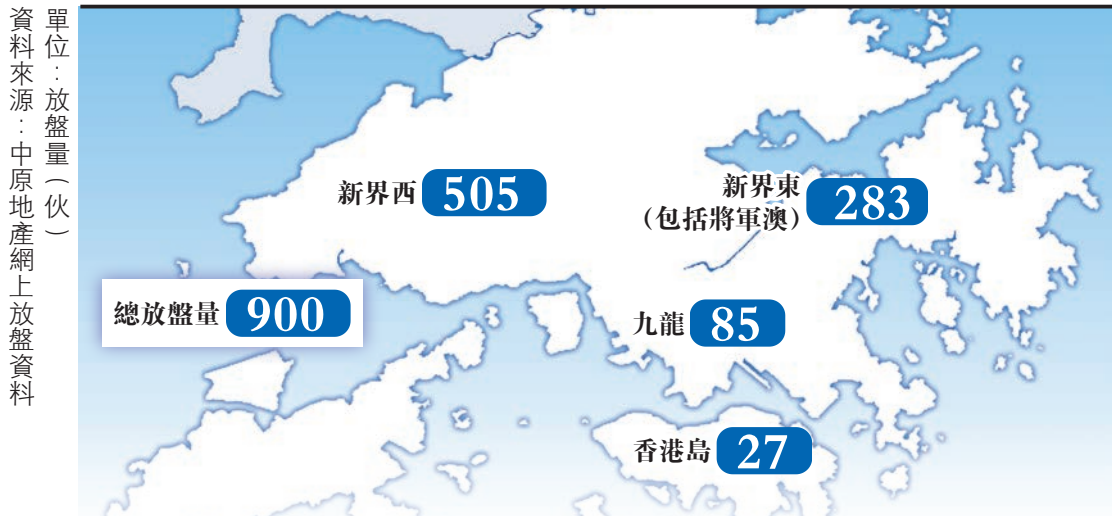


全港400萬元以下二手住宅盤源分布



(大公報記者林惠芳製表)

樓價升至失控，上車盤賣500萬元已成常態，能夠承造九成按揭的400萬元盤源買少見少。據《大公報》統計中原地產網上放盤資料，全港開價400萬元或以下的二手盤，只有約900伙，較去年底約1200伙大減25%，意味九成按揭近絕跡，市民置業上車更難。



樓市博弈

大公報記者 林惠芳



全港四百萬元以下二手盤，佔整體盤源不足百分之三

市民上車太難 五球起跳成常態

全港400萬以下放盤不足千伙

過去一年，二手樓價粗略計累升15%，平價盤源漸漸收窄。據中原地產網上放盤資料顯示，三月截至22日，全港約有3.63萬伙二手放盤，叫價400萬元以下的只有約900伙，佔總盤量只有約2.5%。

市區400萬元以下上車盤絕無僅有，以港島區供應最少，二手放盤只有約27伙，當中包括未補地價的公屋及居屋，扣除有關物業後，私樓盤源全屬高齡舊樓，實用面積普遍不足300方呎。

例如樓齡達52年的筲箕灣金華街永華大廈高層單位，實用298方呎，開價370萬元，每呎叫價12416元。

港島400萬買高齡舊樓

九龍區400萬元上車盤約有85伙，集中於長沙灣／深水埗及黃大仙等。富誠地產分區經理孫偉文表示，目前黃大仙區叫價400萬元以下的放盤，約有15伙，私樓選擇以單幢式較多，包括毓華街嘉華大廈低層C室，實用288方呎，叫價370萬元，呎價約12847元，因業主普遍惜售，該廈目前僅上述一伙放售。

向來備受用家青睞的黃大仙居屋，已補價單位入場費最少500萬，400萬元以下盤源只有公屋。孫偉文表示，該單位是鳳德邨鳳樓中層20A室，

實用140方呎，連地價叫價250萬元，呎價17857元。

至於具綠表資格的買家，在資金預算有限之下，可揀鳳德邨未補價單位，目前400萬以下有五伙放盤，實用354至485方呎，叫價235萬至398萬元。

新界東向來是上車盤供應重鎮之一，惟近年沙田及大埔等細單位瘋狂破頂，沙田第一城及河畔花園最高呎價逼二萬元，入場費漲至500萬元及450萬元，令新界東400萬元以下盤源跌至約283伙，其中沙田及大埔上車屋苑的400萬元盤源是「零」。

沙田無貨上水粉嶺連租約

因此，買家只好轉移目標至上水／粉嶺區，因區內400萬以下放盤約有177伙，集中於唐樓、居屋或公屋，至於屋苑式物業，例如粉嶺中心等，入場費亦已超過400萬元。

中原地產分行經理麥偉成透露，目前粉嶺及上水低於400萬元的上車盤，大多數連租約，無樓梯，例如上水彩蒲苑B座中層08室，實用338方呎，連地價開價400萬元；粉嶺華明邨富明樓高層單位，實用375方呎，連地價叫價380萬元；以及粉嶺美輪大樓中層唐樓，實用441方呎，叫價400萬元。

美聯物業營業經理周南輝謂，大

埔熱門細價屋苑如翠屏花園及大埔中心，最新上車價分別達440萬及470萬元，而且盤源甚少，最平為翠屏花園D座頂層單位，實用262方呎，開價達440萬元。

「上車天堂」新界西，最新400萬元以下盤源有約505伙，屯門仍是供應重鎮，佔333伙，比例達66%，當中以樓齡約30年的單幢樓較多。

中原地產高級區域營業經理楊偉傑表示，例如屯門景峰區的單幢樓，現有約六伙400萬元以下放盤，以交吉單位計，最平有青棉徑金寶大廈低層G室，實用308方呎，兩房間隔，業主叫價360萬元。

該廈也有一至兩伙330萬至340萬元連租約上車盤選擇，但屬於一房間隔，面積較細。

大興花園入場費撲470萬

若指定400萬元屋苑式物業，屯門區可揀未補地價居屋。

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，樓價水漲船高，現時大興花園入場費已近470萬元，400萬元以下可揀未補地價的居屋。

黃慶德稱，例如富健花園四座高層K室，實用431方呎，綠表叫價295萬元，另龍門居九座高層A室，實用484方呎，綠表叫價345萬元。

上車屋苑均價爆升 淘大一年貴四成

【大公報訊】記者林惠芳報導：在破頂潮推動下，熱門上車屋苑的入場門檻大幅提升，平均每宗買賣金額全線升穿400萬元，其中牛頭角淘大花園更按年爆升41%至571萬元；天水圍嘉湖山莊最新均價漲至510萬元，比去年貴22%。

綜觀截至二月份數據，抽取港島、九龍及新界區十大熱門上車屋苑，其平均每宗買賣金額均全線衝破400萬元，當中涉資最高是大角咀港灣豪庭，今年二月份平均每宗買賣金額達712萬元，比去年同期535萬元搶貴33%。

入場門檻最低是荃灣中心，最新平均買賣金額約419萬元，較一年前約384萬元僅升9%，樓價仍然落後。

綜觀此十個屋苑，過去一年樓價升幅最勁為九龍淘大花園，二月份平均每宗買賣金額

為571萬元，按年增長41%。被喻為上車樂園的天水圍嘉湖山莊，隨着屋苑平均呎價衝破一萬元，其平均買賣金額也漲至510萬元，比去年二月份419萬元搶貴22%。至於平均每宗買賣金額按年升幅最少的是馬鞍山新港城，按年升約6.2%，最新均價約566萬元。



▲淘大花園平均買賣金額已升至571萬元

九成按揭名存實亡 業界籲放寬助上車

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價連年上漲，細價樓入場門檻動輒「五球」，地產界認為，九成按揭「名存實亡」，建議當局考慮放寬九成按揭保險限制，相信此舉不會刺激樓價急升，反而可帶旺二手流轉。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上車門檻愈來愈高，不少置業人士面對首期不足問題。由於現時400萬元或以下的住宅，可承造

最多九成按揭，但400萬元上車屋苑幾近絕跡，九成按揭是「名存實亡」，呼籲當局考慮放寬九成按揭上限至700萬元或以下物業。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，放寬按揭成數可以讓首置客首期「寬鬆」一些，真正發揮按揭保險計劃的功效，若政府放寬按揭成數，將吸引不少上車客回流二手市場，相信不會刺激樓價急升，而是帶旺二手交投。



黃大仙毓華街嘉華大廈低層C室 叫價370萬元 放盤單位內櫥



屯門景峰區金寶大廈低層G室 叫價360萬元 大廈放盤單位備有簡單裝修



屯門景峰區金寶大廈低層G室 叫價360萬元 大廈放盤單位備有簡單裝修

十大熱門上車屋苑平均成交額一年變化 (單位：萬元)

屋苑名稱	西環嘉輝花園	九龍灣淘大花園	九龍灣得寶花園	將軍澳新都城	大角咀港灣豪庭	天水圍嘉湖山莊	沙田第一城	荃灣中心	馬鞍山新港城	大埔中心
2018年2月均價	531.3	571.8	454.8	709.9	712.6	510.7	538.8	419	566	517.1
2017年2月均價	417.5	404.9	425.6	548.0	535.9	419.6	493.7	384.4	533.3	414.6*
升幅	▲27.0%	▲41.0%	▲6.8%	▲29.0%	▲33.0%	▲22.0%	▲9.0%	▲9.0%	▲6.2%	▲25.0%
2018年2月成交量(宗)	4	21	15	26	8	54	45	21	14	14

資料來源：土地註冊處及利嘉閣地產研究部 *不包括2宗非完整業權轉讓的特殊成交

大公報記者林惠芳製表

和富中心劈價百萬放盤

【大公報訊】記者林惠芳報導：美國落實加息後，市場料本港進入加息周期，個別業主變陣減價沽樓止賺，其中北角和富中心有海景戶，更劈價逾百萬放盤，減幅近5%。

世紀21執行董事黃文龍謂，和富中心11座低層B室，實用1306方呎，開價2500萬元，昨劈120萬元至2380萬元，減幅4.8%。同區健威花園C座高層01室，實用446方呎，享海景，開價788萬元，昨調至765萬元，減價23萬或3%。

美聯助理區域經理方吉和說，加息後東涌區約10%放盤業主減價，其中映灣園5座高層H室，實用957方呎，由980萬減至950萬元，減幅3.06%；另東環6座高層01室，實用484方呎，由680萬減至670萬元，減

幅1.5%。

不過，買家無懼息魔威脅，細單位瘋狂破頂。據土地註冊處資料，荔枝角美孚新邨蘭秀道15號低層H室，實用412方呎，原則一房間隔，售700萬元，實呎16990元，創入伙50年來呎價新高。另有消息稱，大埔嵐山7座低層A室，實用180方呎，開放式間隔，日前售346.8萬元，實呎19267元貴絕大埔上車屋苑。

代理透露，將軍澳天晉3A期2A座中層D室，實用362方呎，一房間隔，本月18日以715萬元沽，為同區一房戶二手樓價新高，比同座高層D室四天前造價貴12萬元。中原資深分區營業經理陳忠燕謂，荃灣綠楊新邨H座高層01室，實用582方呎，以855萬元屋苑新高價易手。

掃管笏上源最快下月開售

【大公報訊】繼保利的東九啓德龍譽後，內房萬科置業(香港)首個獨資項目屯門掃管笏上源，最快下月開售。



▲萬科首個獨資盤命名上源，圖為周銘禧(左)及萬科香港項目董事鮑錦洲

萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧表示，上源總投資額約90億元，建有1154伙，一至四房間隔，主打一及兩房戶，約佔70%，實用面積由約350至550方呎；項目同有30座洋房。目前待批樓紙，有機會下月開售，售價參考同區新盤，預計關鍵日期2020年2月。

同系灣仔The Luna極高服務式住宅，可望下月營運，早前推出預租的30伙，已租出約15伙，開放式折實月租2.28萬元起。另系內長沙灣項目爭取年底前開售，提供約400至500伙。

明寓或月底招標

對於美國加息，周銘禧認為，香港銀行跟隨加息與否，不是新鮮事，早已被市場消化，香港資金充裕，樓市剛性需求強，實際只有心理影響。

佳明集團(01271)旗下太子道西明寓，最快月底或下月初招標。佳明營業及市務總監顏景鳳表示，明寓示範單位即日對外開放，最快月底或下月初招標出售，價格參考同區何文田KADOORIA，現時呎價約7萬元。

創亞洲屋苑式洋房新高的山頂Mount Nicholson，再上載全新銷售安排，推出第一期17號洋房招標，實用面積7984方呎，招標日期為3月26日。

此外，屋宇署昨公布一月批出的建築圖則資料，長實(01113)紅磡海韻軒獲批重建為3幢2至29層高商廈，可建樓面近111萬方呎；新世界(00017)長沙灣瓊林街及帝國集團黃竹坑道地皮，也各批建商廈。另海航的三幅啓德住宅地亦獲批則，其中兩幅於上月及本月各轉售予恒地(00012)及會德豐地產。