



▼大埔太和邨未補價公屋升穿7200元呎，貴絕大埔綠表公屋

疫情後綠表公屋及居屋

矚目破頂價成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	當時造出的紀錄	成交月份
青衣邨宜偉樓中層06室	544	388.0	7132	屋苑綠表樓價新高	5月
樂富德強苑A座極高層09室	656	826.0	12591	東九龍綠表居屋樓價新高	4月
樂富康強苑高層07室	429	553.0	12890	屋苑綠表樓價新高	4月
油塘油翠苑D座極高層04室	639	773.0	12097	屋苑綠表樓價新高	4月
大埔太和邨低層單位	485	350.0	7216	大埔綠表公屋呎價新高	4月
青衣長發邨敬發樓高層22室	485	380.0	7835	屋苑綠表樓價新高	4月
青衣青泰苑B座高層09室	645	590.0	9147	屋苑綠表樓價新高	4月
將軍澳顯明苑中層13室	604	555.0	9189	屋苑綠表樓價新高	3月
將軍澳寶盈花園5座中層F室	431	553.8	12849	將軍澳區綠表居屋呎價新高	3月
何文田冠輝苑高層閣中層24室	291	425.0	14605	全港綠表居屋呎價新高	3月
何文田冠熹苑高層17室	426	595.0	13967	九龍綠表居屋呎價新高	3月
青衣長發邨賢發樓低層24室	349	288.0	8252	新界綠表公屋呎價新高	3月
大埔富善邨善翠樓高層20室	490	352.0	7184	大埔綠表公屋呎價新高	3月
馬鞍山錦泰苑H座高層03室	521	620.0	11900	屋苑綠表呎價新高	2月
黃大仙下邨龍裕樓高層09室	407	355.0	8722	屋苑綠表呎價新高	2月

大公報記者林惠芳製表

公居二疫市強勢 百日廿宗破頂

盤源少叫價企硬 心儀買家焗高迫

用家對資助出售房屋需求殷切，縱然過去3個月疫情肆虐，未補價的公屋及居屋仍屢誕樓王，最新一宗破頂來自樂富德強苑，屋苑一伙3房單位獲綠表客以826萬元承接，貴絕東九龍未補價居屋。自從本港錄首宗新冠肺炎確診個案至今約百日，未補價的公屋及居屋至少錄20宗破頂價成交，平均每五日就有一宗，與私樓表現大相逕庭。業界分析指出，資助房以用家主導，盤源較少，造就個別優質單位於跌市之下仍獲綠表客高迫。

另一風光

大公報記者 林惠芳

據房委會最新成交紀錄顯示，全港公屋及居屋第二市場（綠表、未補地價）於4月份暫錄100宗買賣，雖然比3月份同期錄得的165宗減少40%，但樓價仍然堅挺，多個屋苑更錄破頂價成交，其中樂富德強苑更重上「八球」，貴絕東九龍綠表居屋。

德強苑826萬貴絕東九

據悉，上述單位是德強苑A座極高層09室，實用面積656方呎，享開揚景致，原業主早前以850萬元放售，獲公屋綠表家庭議價至826萬元購入，折合實呎12591元，樓價貴絕東九龍未補地價居屋，比同屋苑同呎呎於2018年造出的

810萬元舊紀錄貴16萬元。據了解，原業主於2001年以191.72萬元買入單位，2015年由一名同姓的遺產執行人登記成為業主，按賣出價計，單位19年升值3.3倍。

同區康強苑亦刷新高價，單位為高層07室，實用面積429方呎，業主開價560萬元，略減7萬元，上月獲公屋綠表客以553萬購入，實呎12890元，創屋苑綠表呎價新高。

油塘油翠苑亦搶破頂，世紀21聯誠物業董事謝寶昭透露，油翠苑D座極高層04室，實用面積639方呎，望上海景，上月底以773萬未補價易手，創屋苑綠表樓價新高。



◀有3名年輕人結伴到元朗睇樓，齊齊成功上車，其中一人購入溱柏單位

三年輕人結伴睇樓 同日元朗入市

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛回暖，上車客更遲買更貴，紛紛積極覓盤。代理透露，有3名年輕人趁長假期結伴睇樓，同一日於元朗區上車，分別拍板購入3伙元朗單位。

中原地產副分區營業經理溫旭銘表示，上述3名年輕人分別於元朗不同屋苑入市，其中一組買家購入溱柏10座高層K室，實用301方呎，屬開放式間隔，成交價438萬

元，實呎14552元。其餘2名友人則購入尚悅2伙單位，分別為5座中層B室，實用403方呎，成交價580萬元，實呎14392元；另尚悅1座低層E室，實用356方呎，以502.8萬元成交，實呎14124元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區於剛過去的4天長假期，共錄52宗二手成交，由於貼市價盤源極速獲承接，所以買家紛紛加快入市決定。

資助房屋升勢蔓延至新界區，大埔太和邨一伙低層485方呎單位，以350萬元未補價賣出，實呎7216元，打破富善邨今年3月造出的每呎7184元紀錄，成為大埔呎價最貴綠表公屋王。

太和邨呎價7216元區內新高

青衣未補價公屋一周2度破頂。消息指，青衣邨宜偉樓中層06室，實用面積544方呎，近日以388萬元未補價易手，

為屋苑綠表市場新高價，實呎7132元。此前，同區長發邨敬發樓高層22室一伙485方呎單位，以屋苑綠表新高價380萬元售出。

事實上，連同上述成交，公屋及居屋綠表市場自本港疫情爆發（1月22日）至今已錄最少20宗破頂價成交，暫未聞損手蝕賣。反觀，同期私樓蝕讓成交卻不絕於耳，截至昨天已錄近百宗蝕手個案。世紀21聯誠董事謝寶昭表示，未補

地價的資助房屋，業主屬用家，放盤量一向不多，所以在跌市下樓價依然硬淨。金滙地產分行經理梁永基指出，市場對資助房的需求向來殷切，加上「白居二」中籤後一定要購買未補地價的公屋或居屋，令此類物業有龐大的購買力支撐。然而，綠表公、居屋放盤量一向較少，即使遇上跌市，業主也不願大幅降價，買家只要遇到心儀的單位，仍願高價追入，形成資助房於疫市下依舊破頂。

太古城兩房則王1220萬沽 三日兩創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情緩和，私樓造價強勢反彈，鯉魚涌太古城愈趨愈貴，一伙低層2房則王剛以1220萬易手，較上周易手的高層2房則王貴20萬元，並創同類戶型今年新高價。

中原地產李百達透露，太古城於剛過去的周日連錄5宗成交，包括天閣低層A室，實用582方呎，屬2房則王，成交價1220萬元，實呎20962元，比本月1日易手的明宮閣高層F室造價高出20萬元，創屋苑2房則王今年樓價新高。

將軍澳再錄高價成交。中原地產伍錦基表示，峻瀾2期2座高層D室，實用741方呎，屬3房套戶，享內園池景，剛以920萬元成交，創屋苑今年分層樓價新高，實呎12416元。其次，粉嶺中心B座頂層一伙連天台戶，實用535方呎，消息指叫價700萬元，並獲2組客爭購，業主臨場反價5萬元，剛以705萬元成交，實呎13178元，為屋苑樓價新高。

然而，半新盤持續蝕讓。據土地註冊處資料，大埔富·盈門2座中層B室，實用949方呎，原業主2016年以1163萬

元一手買入，近日以1000萬元蝕沽，實呎10537元，持貨4年帳面貶值163萬元或14%，連使費料蝕超過210萬元。

同時，沙田九肚玫瑰山日曬閣2座高層單位，實用466方呎，消息指以719萬元易手，實呎15429元，原業主於5年前以753萬元購入，帳面貶值34萬或4.5%。此外，黃大仙鑽嶺高層E室，實用338方呎，代理透露單位剛以598萬元賣出，實呎17692元。原業主於2016年以578萬元買入，單位4年只升3.5%，料蝕使費離場。

代理個人牌減222個 兩年低

【大公報訊】近期本港地產市場雖略有轉好，但地產代理卻逐漸收縮，據地產代理監管局最新統計數字顯示，地產代理的個人總牌照數目，及營業詳情說明書數目，於上月底均達至兩年新低。

該局公布最新的地產代理牌照數字顯示，屬有資格經營地產代理業務的地產代理（個人）牌照，自去年11月開始，連跌6個月至上月底止，只有17996個，為2018年5月後的近兩年低位，較2018年12月高峰時的18356個，減少360個。而只可在有地產代理牌照的公司內從事代理業務的營業員牌照，上月底止錄21140個，按月減少97個，是兩年低位。

換言之，上述兩項屬統計從事地產代理工作的人數，即地產代理個人總牌照，截至上月底有39136

個，按月減少222個，是自2018年4月份38908個之後的兩年新低。

此外，反映地產代理分行數目的營業詳情說明書，截至上月底止為6913份，已連跌6個月，按月減少39份，較去年7月最高峰的7119份，減少206份，亦是自2018年4月6888份後的兩年新低。

至於反映地產代理公司數量的地產代理（公司）牌照，截至上月底止有3780個，按月減少22個，亦是自2019年2月後，再次跌穿3800個水平，較去年10月高峰時的3863個，減少83個。

從上述數字可見，地產代理行業，自去年中發生黑暴禍港事件開始，已逐漸收縮，今年發生的新冠肺炎疫情，進一步打擊該行業。有業內人士估計，未來分行數目會持續減少。

緹山獨立屋呎造逾6.8萬 較高位跌33%

【大公報訊】記者林志光報道：二手豪宅近期有減價成交，而一手亦間有出現。嘉里建設（00683）發展、位於九龍塘龍駒道項目緹山的一個獨立洋房，以實用面積呎價逾6.8萬元成交，較該屋苑高峰呎價跌約33%。

根據一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，早前推出招標出售的緹山3號別墅，剛落實以3.5億元售出。該單位實用面積5128方呎，附有1820方呎花園及996



▲緹山為現樓物業，嘉里一直採惜售策略

方呎天台，成交呎價約68253元。緹山為現樓物業，由5幢獨立屋，14幢排屋，及2座分層住宅大廈組成，嘉里一直採惜售策略，於去年樓盤獲批滿意紙後，才正式以招標方式發售，連上述單位，暫只售出5個單位。

屯門琨崙沽3幢洋房

去年4月售出的3號及5號洋房，實用面積均為2846方呎，成交價均是2.35億元，呎價達82572元；去年5月售出的2座7樓A室頂層全層連天台單位，實用面積3017方呎，附2111方呎天台，連雙車位以3.0713億元成交，呎價10.18萬元，創九龍豪宅呎價新高。然而相隔1年，剛售出的3號別墅，呎價跌至6.82多萬元，跌價33%。另嘉里昨日安排屯門滿庭山的名庭6座7樓A室頂層單位，於本周五以招標方式出售，該單位實用面積1742方呎，附1513方呎天台。

另邊廂，華懋最近減價清貨的屯門琨崙昨日售出3幢洋房，成交價由2908萬

至3060萬元，呎價1.31萬至1.37萬元不等，個別單位較其去年初的最後訂價，低逾一成。另市傳爪哇控股（00251）昨以公司轉讓方式，以近2億元售出南區壽臣山道東1號1幢洋房，以實用面積2657方呎計，呎價約7.5萬元。

天鑄複式本周五標售

此外，新地（00016）安排何文田天鑄第7座28及29樓A室複式單位，於本周五以招標方式出售，單位實用面積約2373方呎，附670方呎天台。同時，該公司亦安排屯門御半山II期20個單位，於本周六以先到先得方式發售，折實呎價約1.52萬至1.94萬元，較之前加價約2%至5%；該屋苑上月至今累售約89伙，套現逾6億元，不過，昨日卻錄得2宗撻訂個案。

根據市場資料，一手市場昨日合共售出逾30個單位。而因疫情緩和，永泰地產（00369）已準備本周末開放屯門OMA by the Sea的示範單位予公眾參觀。



地產代理及分行數目近年統計

截數日期	個人牌照總和	營業詳情說明書	截數日期	個人牌照總和	營業詳情說明書
2020年4月	39136	6913	2019年10月	39526	7112
2020年3月	39358	6952	2019年9月	39589	7101
2020年2月	39328	6978	2019年8月	39774	7114
2020年1月	39322	6992	2019年7月	39875	7119
2019年12月	39518	7076	2019年6月	39773	7078
2019年11月	39544	7085	2019年5月	39749	7080

▲地產代理公司牌照，截至上月底止有三千七百八十個，按月減少十二個