

分區	放盤量	呎價低於萬元
香港島	7613	1
九龍	9020	35
新界東	5369	105
新界西	8830	453
全港	30832	594

*包括已補價居屋及公屋
數字截至5月中旬
資料來源：中原地產網上放盤資料

▲樓價高企，市區呎價1萬元以下二手放盤幾乎絕跡。

麥萃才：暑期旺季樓價看漲

樓市氣勢如虹，多個屋苑樓價刷新高。有學者認為，樓市一個周期動輒十年八載，買家自住入市問題不大，惟從投資角度入市吸納單位則要審慎考慮。



重返2018年7月（394.8點）及2019年5月（396.9點）的高水平，但樓價1000萬元以下的住宅拔高成數按揭優勢，獲上車及換樓客高追，呎價1萬元內的選擇已寥寥可數。

香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才（圖）表示，本港樓價指數於2019年見頂後，一直停滯不前，積壓已久的購買力最近終於爆發，推動樓價再次回升，不排除暑假傳統旺季升浪持續。

他認為，買家於樓價現水平入市，倘自住長線持有問題不大，因為一個樓市周期動輒十年，但「買入賣出賺價」的投資決定就要審慎，以免外圍經濟或負面消息令樓價調整招致損失。

美國聯儲局大規模放水救經濟，全球磚頭保值概念抬頭，本港樓市在供求失衡之下，自2008年金融海嘯後持續上揚，差估署樓價指數於2018年更高見394.8點，當年「樓市大時代」，私樓出現面積愈細、呎價愈貴的現象，沙田河畔花園、荃灣立坊等納米樓，實用呎價均升穿2.2萬元，紀錄保持至今。

雖然受修例風波及新冠疫情影響，樓價略為調整，目前官方樓價指數仍未

600餘萬兼三房 屯門深井粉嶺尋寶

樓價高企，政府於2019年放寬自住物業按揭成數，以助市民上車，新措施即時激活中價樓交投，惟大型屋苑樓價亦乘勢飆升，呎價愈搶愈升，究竟門檻低於1

萬元呎的私樓還有哪些選擇？綜合前線代理資訊，目前呎價低見9000元的私樓只有少量供應，分佈於深井、屯門及粉嶺等，多屬3房戶型，入場門檻低見600餘萬元，符合九成按揭要求。

彩暉鄰近兆康站 交通便捷

屯門交通網絡愈趨完善，屯門市中心指標屋苑呎價已漲至逾1.5萬元水平。

素或升值潛力，以具有基建發展配套或樓齡較新的物業為主，反之呎價低的盤並非主要吸納目標。



屯門彩暉花園E座低層5室
面積 684 方呎 叫價 638萬 呎價 9327元

榮福呎價9524元 全區最平

粉嶺上水一帶私樓呎價已經升越1萬元水平，已補價居屋亦只有少量供應，以粉嶺聯和墟的榮福中心和榮輝中心為例，兩者均屬私人參建居屋苑，目前只有1伙開價低於1萬元呎。



粉嶺榮福中心4座高層H室
面積 588 方呎 自由市場 560萬 呎價 9524元

是榮福中心4座高層H室，實用面積588方呎，採3房套間隔，室內附設裝修，業主自由市場開價560萬元，呎價僅9524元，比市場同類放盤低水。

樓價攀升上車盤買少見少 呎價低於萬元僅剩594伙

低價難求

樓價飆升，全港呎價低於1萬元的二手住宅放盤正在倒數，剩餘不足600伙，佔整體盤源僅約2%。被喻為上車樂園的天水圍嘉湖山莊，呎價1萬元以下盤源低見20伙，較去年蒸發80%，可見市民近年上車愈來愈艱難。

大公報記者 林惠芳

二手樓價本年已累升超過4%，平價盤源買少見少。大公報統計中原地產網上放盤資料顯示，截至五月份中旬，全港約有3.08萬伙二手住宅放盤，其中每平方呎叫價1萬元以下的放盤量僅594伙（包括已補地價居屋及公屋），佔整體盤源僅有1.9%。

市區盤樓齡均超50年

市區1萬元呎以下放盤幾近絕跡，目前港島僅1伙，為北角區1幢樓齡達56年的舊樓低層單位，實用面積485方呎，目前叫價470萬元，每呎9691元。九龍區1萬元呎以下盤源有35伙，集中於深水埗、石硤尾和大角咀的50年以上舊樓，選擇範圍較狹窄。

嘉湖有20伙 同比跌80%

新界區1萬元呎以下的盤源有558個，佔全港594伙盤源的94%，其中新界西有453個，惟大型屋苑選擇愈來愈少。以上車樂園天水圍嘉湖山莊為例，其1萬元呎以下供應快絕跡，目前尚餘約20伙，比去年同期約100伙大跌80%，而且全屬實用面積546方呎起的3房大單位。

中原地產天水圍高級區域營業經理馬斯力表示，去年5月份，嘉湖山莊1萬元呎以下盤源約100伙，隨着新冠疫苗苗

開接種，今年二手樓市重拾動力，平價盤逐漸被市場消化，加上最近多個新盤價量俱備，小業主趁旺反價封盤，嘉湖山莊的平盤賣一間少一間，短期內或跌至個位數。

中原地產分行經理林俊強透露，今年初上水私樓尚有1萬元呎以內選擇，惟隨着樓價回升，維也納花園也升1萬元水平。

據該行資料，目前區內已補地價的居屋，只有翠麗花園和旭埔苑仍然低於1萬元呎，惟盤源分別只有14伙和2伙，合計不足20間，意味平盤已進入最後倒數階段。他稱，現時最平單位包括旭埔苑H座低層4室，實用面積546方呎，自由市場開價530萬元，每呎叫價約9707元。

屯赤通車 小業主反價

呎價1萬以下盤源集中屯門區，目前有238間（包括已補地價居屋及公屋），隨着屯馬線及屯赤隧道等通車，區內交通配套愈趨完善，新盤屢創高價，最近有新盤特色戶更以每呎逾3萬元賣出，令同區二手樓價水漲船高，小業主紛紛反價，業界人士預期，由於市場普遍認為年底前樓價潛在5%至10%的升幅，上車天堂屯門區的私人屋苑1萬元呎以內盤源，將再逐步遞減。



▲屯馬線及屯赤隧道通車，屯門區樓價將迎來升浪。

豪景享海景優勢 區外客青睞

深井豪景花園位置自成一隅，大部分單位享優美海景，現有26間放盤開價低於1萬元呎，個別呎價更低見8000多元。

晉誠地產高級營業經理古宏曦表示，位於青龍頭的豪景花園現有26間呎價1萬以內放盤，以3房單位為主，例如9座高層C室，實用面積715方呎，採3房套間隔，單位享池海雙景，室內裝修保養不俗，業主開價685萬元，呎價9580元。

若換樓客想物色近千呎單位，讓三代同堂一起居住，豪景花園仍有1000萬元以下低水選擇，單位是21座中層A室，實用面積947方呎，採3房套間隔，望海景及山景，業主叫價850萬元，呎價低見8976元。

古宏曦說，豪景花園位置自成一隅，可乘搭接駁車往返荃灣市中心，也有巴士直達中環，車程僅約35分鐘。因屋苑樓價低水，加上疫情爆發後，部分買家對低密度屋苑興趣增加，所以近年深井一帶吸引不少外區客進駐。據悉，豪景花園4月全

月錄約14宗買賣，實用358方呎的2房單位成交價468萬元，實呎13073元；實用947方呎的3房套成交價810萬元，實呎8553元。



深井



豪景花園21座中層A室
面積 947 方呎 叫價 850萬 呎價 8976元



粉嶺

粉嶺上水一帶私樓呎價已經升越1萬元水平，已補價居屋亦只有少量供應，以粉嶺聯和墟的榮福中心和榮輝中心為例，兩者均屬私人參建居屋苑，目前只有1伙開價低於1萬元呎。



粉嶺榮福中心4座高層H室
面積 588 方呎 自由市場 560萬 呎價 9524元

是榮福中心4座高層H室，實用面積588方呎，採3房套間隔，室內附設裝修，業主自由市場開價560萬元，呎價僅9524元，比市場同類放盤低水。

嘉湖筍盤寥寥可數 低層大單位為主

天水圍嘉湖山莊5月截至中旬暫錄25宗買賣，平均實用呎價11080元，比4月上半月的10786元急升2.7%，若與屋苑4月全月均呎11017元比較，升幅亦近0.6%。

中原地產天水圍高級區域營業經理馬斯力表示，整體二手市況升勢加快，該屋苑目前呎價低於1萬元的盤源寥寥可數，而且以3房大單位為主，例如景湖居10座極低層A室，實用面積638方呎，採3房套間隔，望內園樹景，業主開價630萬元，每呎9875元。



天水圍



景湖居10座極低層A室
面積 638 方呎 叫價 630萬 呎價 9875元