

白居二躉躍入市 推高資助房樓價

梅窩居屋呎價超6000元 天水圍屏欣苑三年漲逾倍

炒風蔓延

樓價高企，帶挈資助房業主短炒獲利。四年前發售的大嶼山梅窩銀河苑首錄二手成交，兩伙低層單位分別以逾6000元呎未補價易手，比同區私樓只有約2成折讓，原業主賬面至少賺3成；長沙灣「綠置居」麗翠苑亦錄首宗二手買賣，保守估計賣方2年賬賺逾100萬。業界指，本港細銀碼上車盤需求甚殷，令政府折讓價發售的資助房，最終淪為炒賣工具。

大公報記者 林惠芳

據房委會資料，10月上半月全港未補地價的公屋及居屋暫錄24宗買賣，比9月同期35宗減少31%，而9月全月成交量修訂為272宗，按月增加13宗或5%。

近年來白居二積極迫價入市，大幅推升資助房樓價，在骨牌效應下，連離島新居屋也錄高價成交。據房委會資料，梅窩銀河苑於9月份首錄二手成交，單位位於低層，實用面積543方呎，未補地價以330萬元易手，折合實呎6077元。資料顯示，銀河苑於2017年開售時，同類單位一手售價約220萬至255萬元，相隔只有4年多，現同類大單位賬面已升值75萬至110萬元，升幅達3至5成。

同時，銀河苑本月錄第2宗二手成交，涉及低層單位，實用面積384方呎，以258萬元未補價易主，呎價6719元。據資料，同類單位4年前一手價約150萬至177萬元，意味上述二手價比當年炒貴45%至72%。

銀河苑較周邊私樓只低水19%

值得留意，鄰近梅窩渡輪碼頭的銀寶大廈A座低層單位，實用面積543方呎，上月以450萬元易手，實呎8287元，銀河苑上述2宗未補價成交分別賣6077元及6719元呎，比周邊私樓只低水19%至27%。

房委會2年前以市價42折推售的「綠置居」長沙灣麗翠苑，上月首宗二手成交亦大賺！據房委會資料，單位為低層戶，實用面積452方呎，以372萬元易手，實呎8230元，因屋苑於2019年3月首輪發售，意味賣方今次沽樓，須支付樓價10%的額外印花稅（SSD）。不過，參考房委會當年價單，低層同面積單位一手價僅約270萬元，以最新易手價計，賣方賬面至少賺100萬以上，賺幅近4成，即使扣除樓價10% SSD，料仍淨賺近3成。

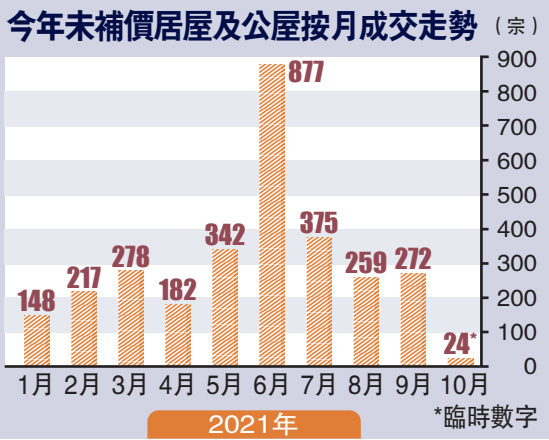
業界建議設定轉讓限制

三年前入伙的天水圍屏欣苑亦錄大賺個案，祥益地產高級區域經理黃肇雯指，屏欣苑C座低層20室，實用面積447方呎，以493萬元未補價易手，實呎11029元。原業主於2018年以222.1萬元向房委會購入，持貨3年賬賺270.9萬元或1.2倍。

業界分析指，每年數千個白居二名額湧入市，未補地價的二手居屋求過於供，身價大幅上漲，業主見持貨三數年便有錢賺，紛紛以高價轉售圖利，令資助房變成「搖錢樹」，建議當局考慮設定轉讓限制，例如資助房業主轉讓單位時，只可以原價或按通脹計價售回政府，由當局再轉售予市場輪候人士。



▲白居二入市態度積極，推升二手居屋成交價格。



星凱·堤岸原價加推134伙

【大公報訊】火炭星凱·堤岸首輪銷售已沽約460個單位，套現逾48億元，發展商中洲置業現即公布該盤第4批134個單位的售價，全部在第5座，折實價由665.6萬至2190.8萬元，折實呎價由15803元至23676元。發展商指今次屬原價加推，最快本周末作次輪銷售。

另由九建（00034）發展的將軍澳大型樓盤海茵莊園，亦欲搶灘分一杯羹，其高級銷售經理陳淑芳表示，本周內會上載該樓盤的售樓書資料，並公布首批312個單位的售價，有望在本月內開售。該盤共1556個單位，實用面積約200至427方呎，其中開放式及一房單位佔約九成。中原地產九龍區董事劉瑛琳表示，該盤所處的將軍澳85區及毗鄰日出康城，約提供逾1.87萬個單位，其中實用面積小於431方呎的小型單位，只有約1494個，相信該盤能補充區內的小型單位數量。

此外，由會德豐地產及信置（00083）等合作發展的長沙灣維港匯Ⅲ，昨日公布第5批共39個單位的售價之餘，更於本周五安排各以公開發售及招標方式出售84個及6個單位。另信置及華置等合作發展的觀塘凱匯，亦公布本周五各以公開發售及招標方式，出售72個及57個單位。

蛇王熙15.8萬租銅鑼灣地舖

【大公報訊】由知名老店「蛇王二」舊夥記主理的「蛇王熙」，近日重返銅鑼灣波斯富街，並由「細舖搬大舖」，月租約15.8萬元。

中原（工商舖）商舖部分區營業董事梁偉傑表示，由知名老店「蛇王二」舊夥記主理的「蛇王熙」近日落實租用銅鑼灣波斯富街59號地下連閣樓，地舖面積約850方呎，入則閣樓面積約450方呎，物業總樓面約1300方呎，成交月租約15.8萬元。

資料指，波斯富街59號地下原分間為前後兩間舖，前舖面向波斯富街曾短租予鞋店，已於8月份遷出；至於後舖面向登龍街，舊租客為花店，月租約8萬，已於7月底交吉。業主將前後舖同租予「蛇王熙」。

翻查資料，「蛇王熙」原本於同區謝斐道500號地下設有門市，該舖面積僅約120方呎，而該址於今年初結業後，積極於區內物色優質舖位，最後落戶於波斯富街，更屬細舖搬大舖，由以往主攻外賣生意轉型至堂食業務。

梁氏續稱，銅鑼灣作為核心消費區，即使現時旅客減少，靠本土消費仍見支撐力。隨着疫情趨穩定，政府又銳意推動經濟活動及消費，直接支持舖位租賃市場氣氛，尤其現時核心區街舖租金下調至吸引水平，獲不少租客搶先佔據有利位置，預料銅鑼灣區舖位租賃走勢會持續暢旺，利好整體舖租市場氣氛。

特刊

香港佛山社團總會「抗疫護港·接種新冠疫苗大抽獎」圓滿舉行

民生無小事 想市民所想 急市民所急 解民之所困 香港明天一定更好

民生無小事，通關最重要！香港佛山社團總會（下稱佛總）為響應及配合特區政府防疫抗疫措施，於今年7月下旬為佛總及33個屬會所有會員推出總值150萬元的「抗疫護港·接種新冠疫苗大抽獎」計劃，吸引近6000名新舊會員（當中一半未打針）齊去「打針」參與。抽獎結果在會計師以公平公正監察下順利抽出，頒獎禮已於日前（10月16日）假佛總會所圓滿舉行。佛總主席鄧祐才及會長蘇長榮異口同聲強調，佛總全力支持特區政府防疫抗疫，將繼續聽取市民的心聲和呼聲去推動未來佛總的工作，他們呼籲及鼓勵在港佛山籍未接種疫苗鄉親護己護人，及早接種新冠疫苗，讓疫情盡快遠離香港，令香港經濟及市民生活早日回復正常。

鄧祐才：政府做主導民間要配合

鄧祐才在頒獎禮致辭時表示，佛總舉辦這個抽獎活動是站在祖國、香港及家鄉佛山的角度去考量，推出總值150萬元的獎品以鼓勵在港佛山籍鄉親護己護人，及早接種新冠疫苗，全力配合特區政府的防疫抗疫的工作。期間佛總上下以民生無小事的工作態度，全方位推動有關活動，吸引近6000名新舊會員（當中一半未打針）齊去「打針」參與。鄧祐才呼籲市民，想香港踏步向前發展，除要政府做主導外，民間要促進和配合都非常重要，所以佛總將繼續聽取市民的心聲和呼聲去推動未來的工作，他並強調香港在新選舉制度落實「愛國者治港」下，只要想市民所想、急市民所急、解民之所困，香港一定能開創更好的明天。

蘇長榮：不掉以輕心續齊心投疫

蘇長榮致辭時指出，新冠疫情困擾香港至今已近兩年，期間對香港經濟、市民的工作及生活帶來嚴重的衝擊。特區政府聯同社會各界帶領全香港市民，各行各業齊心抗疫，尤其自疫苗面世後不停鼓勵、推動市民去打疫苗，取得預期的抗疫效果。他亦指出，在這次抽獎活動過程中，除鼓勵到未接種疫苗的鄉親去接種疫苗外，佛總與三十三個屬會的所有會員加強了聯繫，守望相助，為佛總帶來新的氣象，他希望佛總的所有會員，不要掉以輕心，繼續齊心投疫，尤其要



▲香港佛山社團總會「抗疫護港·接種新冠疫苗大抽獎」圓滿舉行，佛總部分首長出席見證分享，和部分二獎中獎代表出席頒獎儀式。

呼籲身邊60歲以上未打針的長者，為己為人盡快接種疫苗。

獲得頭獎、在今年八月才加入佛總屬會成為會員的陳女士和獲得二獎的龍太太發表得獎感言時都有感早日接種新冠疫苗，履行公民責任和義務是理所當然之事，參與該會接種新冠疫苗大抽獎活動而幸運得獎，除內心充滿喜悅外，並感謝佛總在防疫抗疫工作上不懈努力，對其為社會作出的貢獻表示讚賞。

該抽獎計劃設頭獎1名，獎品為佛山地區洋樓一層；二獎150名，獎品為雙人3日2夜佛山特色美食超級豪華遊。有關登記抽獎時間已於10月1日結束，得獎名單已於10月8日在麥宜全會計師行麥凱琳會計師監察下、以電腦隨機形式順利抽出，過



▲鄧祐才強調民生無小事。



▲蘇長榮表示不要掉以輕心，繼續齊心投疫。

程公平、公正及公開，並於10月12日於星島日報及英文虎報刊登。



▲獲得頭獎的陳女士（中）希望香港可以盡快通關。



▲佛總副主席招應璋（中）頒獎予獲得部分二獎中獎代表。



▲佛總副主席區子安（中）頒獎予獲得部分二獎中獎代表。



▲佛總副主席嚴志峰（中）頒獎予獲得部分二獎中獎代表。



▲鄧祐才和蘇長榮頒獎予團體獎的代表。

特刊