

# 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%。

近年來白居二積極追價入市，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258萬元未補價易手，實呎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。

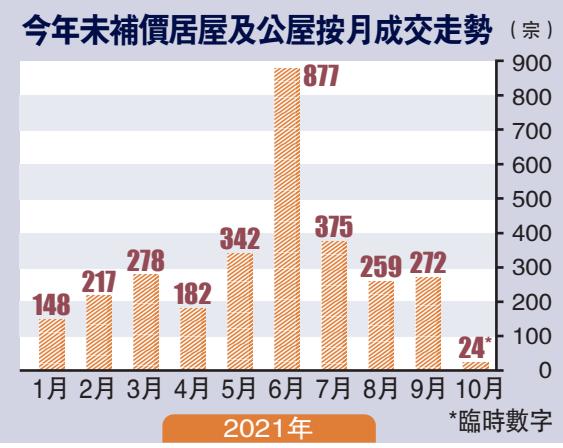
### 業界建議設定轉讓限制

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「蛇王熙」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「蛇王熙」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。



▲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。



▲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