

# 買家貪新厭舊 高齡居屋受壓

# 富健花園未補價售247萬 六年低

## 連環低價



二手資助房低價成交*				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
天水圍天頌苑高層單位	650	200	3077	屋苑2014年6月後呎價新低
屯門富健花園8座中層E室	431	247	5731	樓價創屋苑2016年8月後低位
深水埗李鄭屋邨低層單位	465	256	5505	屋邨2020年8月後呎價新低
馬鞍山富安花園低層單位	437	280	6407	屋苑2020年9月後樓價新低
藍田康盈苑低層單位	485	330	6804	呎價為屋苑2016年5月後最低
油塘油翠苑E座極低層5室	400	435	10875	屋苑2021年1月後樓價最平
香港仔逸港居低層單位	484	520	10744	屋苑2019年4月後呎價新低



## 連環低價

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門居屋富健花園8座中層E室，實用面積431方呎，屬兩房間隔，原業主去年11月透過居屋第二市場放盤，單位叫價338萬元，原業主短短約半年時間內，合共減價達91萬元或27%，終獲買家以247萬元未補價承接，實用呎價5731元。

翻查資料，樓齡23年的富健花園，一個實用面積431方呎中層單位今年4月以未補價332萬元易手，在2019年造價更曾直逼400萬元，上址最新成交價不僅較今年市價便宜85萬元或26%，更創屋苑居二市場2016年8月後樓價新低，實用呎價5731元則屬屋苑2016年12月後最平。

市場消息指，是次成交單位同層曾於2003年發生事故，或影響買家出價，但這種情況最多只會約有5%至10%折扣，低市價逾兩成實屬少見。

### 天頌苑僅賣200萬 料內部轉讓

天水圍指標居屋天頌苑亦錄低價成交，據房委會5月份成交資料，天頌苑一個高層單位，實用面積650方呎，僅以200萬元未補價易手，樓價創屋苑約6年新低，折合實用呎價僅3077元，更屬屋苑近八年最平。綜合區內代理消息，均未聞上述二手買賣個案，質疑屬業主內部轉讓。

據資料，天頌苑同面積高層戶於5月以430萬元未補價易手，意味最新單位低市價達230萬元或53%，有代理直指「凶宅都無咁咁」。

市區高齡居屋亦錄低價交易。房委會資料顯示，藍田康盈苑一個低層單位，實用面積485方呎，上月以330萬元未補價易手，實用呎價僅6804元，屬屋苑2016年5月後新低。

世紀21聯誠董事謝寶昭表示，康盈苑樓齡已屆32年，首期需要四成方可以申請25年按揭，個別買家寧願轉投樓齡較新的同區居屋，加上「居屋2022」接

受申請，凍結一批購買力，導致這類樓齡較高的居屋業主，若急於沽貨只好低價招徠。

除居屋外，實用呎價曾搶至逾9100元的深水埗公屋李鄭屋邨，最新呎價已蒸發四成。資料顯示，李鄭屋邨一個低層單位，實用面積465方呎，上月以256萬元未補價易手，實用呎價5505元創該屋邨2020年8月後新低。

### 綠置居麗翠苑破頂 高見555萬

反觀，新晉資助房樓價不斷登頂。據房委會資料，2019年發售的長沙灣綠置居麗翠苑，一個實用面積452方呎高層單位，以未補地價555萬元賣出，實用呎價12279元，造價為該屋苑未補地價首度升穿500萬元。

同時，油塘新晉居屋油翠苑一個實用面積639方呎高層單位，上月以798萬元未補價易手，創該項目居二市場樓價次高，僅低於2020年5月歷史高位800萬元。業界指，油翠苑樓齡較新，大部分單位可承造最高九成按揭，其居二市場頗受買家歡迎。

據房屋委員會資料，上月全港資助房共錄133宗未補地價成交，較今年4月199宗減少33.2%。

## 黃埔花園三房沽1020萬 賣平一成

### 二手市況

傳統藍籌屋苑連錄減價，紅磡黃埔花園一個三房大單位，半個月內降價60萬元賣出，成交價僅1020萬元，低市價約一成。

中原地產高級分行經理周德龍透露，黃埔花園12期5座低層F室，實用面積729方呎，三房加工人房間隔，望內園，放盤兩周，議價60萬元，以1020萬元易手，實用呎價13992元，低市價約一成。據悉，原業主於1991年以246.8萬元購入物業，持貨31年，

雖然賣平市價，賬面仍大賺773.2萬元，期內升值3.1倍。

荔枝角美孚新邨優質「凹海」單位減價易手。美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，成交單位為8期百老匯街108號高層C室，實用面積1333方呎，原則四房間隔，附新裝修，望海景及全園景，屬「凹海」戶型，原業主去年10月叫價2400萬元放盤，累積減價225萬元或9.4%，終以2175萬元成交，實用呎價16317元。原業主於2016年9月以1700萬元入市，是次轉

手賬面獲利475萬元或28%。

### 海怡又損手 三年實蝕235萬

鴨脷洲海怡半島錄今年第四宗損手個案。中原地產副區域營業經理盧鏡豪稱，海怡半島8座高層E室，實用面積739方呎，三房套及士多房間隔，今年4月放盤開價1480萬元，日前減至1328萬元易手，實用呎價17970元。原業主於2018年8月以1480萬元買入，持貨3年多賬面貶值152萬元，連雜費蝕逾235萬元。

## 會地啟德盤低座106伙 日內開價

【大公報訊】東鐵綫過海段通車帶動沿線新盤交投，啟德區新盤受惠，並計劃加推應市，會德豐地產旗下MONACO MARINE低座單位有機會今日開價，短期內推售。

MONACO MARINE在4月發售時集中推高座單位，現趁東鐵綫過海段通車推低座單位。會德豐地產總經理（市務）陳惠慈表示，由啟德出發6站可達金鐘，過海時間大幅縮減，吸引不少買家進駐啟德物業。為回應市場需求，MONACO MARINE部署首度推出低座單位，首張價單擬日內公布，伙數料涉及項目總數一成，短期內開售。陳惠慈又指，低座項目位於內園，單位享雙池景，露台為流線形設計，採光度高。

會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘指出，MONACO MARINE低座單位共4座，提供106伙，標準單位實用面積由324至768方呎，間隔由一房至三

房，其中一房佔18伙、兩房佔38伙、三房佔28伙；另提供22伙連天台或花園特色戶，戶型分別為兩房及三房，實用面積介乎343至768方呎。

### 愛海頌35戶待售 1301萬進場

新地(00016)大埔白石角Silicon Hill昨日截票，核數仍在進行，初步點算收逾3200個購樓意向登記，相對周五首輪價單發售的170伙，超額17.8倍。項目同步推18伙招標。



▲會地陳惠慈（右）稱，MONACO MARINE低座單位處於內園，享雙池景。左為楊偉銘。

長實(01113)旗下長沙灣愛海頌已落成，早前以現樓形式售出3伙，成交價最高見逾1600萬元。長實集團高級營業經理梁焯輝稱，項目累售841伙，套現約83億元，尚餘35伙待售，總市值約5.3億元。愛海頌夥中原地產推全新置業優惠，經該行入市的首3名買家，可獲贈價值6000元甲醛空氣清新機，總值1.8萬元。

中原地產西九龍資深營業董事林偉文提到，愛海頌尚餘最後的35個位，實用面積736至786方呎，清一色為三房戶型，入場單位為3座9樓B室，折實價約1301.7萬元，實用呎價16561元，並認為項目具投資價值，實用租可達40至50元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預期，6月份在多個新盤排隊登場下，一手成交可達2500宗，創2020年11月以來18個月新高，二手亦有機會達4600宗的11個月高位。

## 星星地產朗屏盤攻一房 下半年賣

【大公報訊】星星地產(01560)近年積極開發多個項目，其中鄰近西鐵朗屏站的全新住宅項目，提供335伙，擬於下半年推售。

### 全年樓價看升一成

星星地產主席陳文輝指出，西鐵朗屏站附近的項目共提供335個住宅單位，標準戶型涵蓋開放式至三房，主打一房戶佔逾40%，擬於下半年發售。他認為，疫情放緩，近日不少發展商推出樓盤應市，銷情暢旺，可見市場有強勁剛性需求，另加上通脹重臨，預期今年樓價將有5%至10%升幅。

另外，旗下觀塘偉業街107至109號的商廈項目，佔地約1.26萬方呎，目前土地用途為工業及與工業經營相關的附屬辦公室，亦可以補地價改為全商業用途，可建商業樓面約18.14萬方呎，項目正積極計劃中，有待相關部門審批後公布細節。

陳文輝又稱，大角咀工廈雲之端累售175伙，佔全盤七成半，套現逾4億元，最高成交呎價單位為11樓09室，面積188方呎，呎價12019元，物業預計本月起分階段交樓。他表示，新盤氣氛好轉，同時帶動工廈市況，今年工廈將繼續受捧，樓價有望升10%。

此外，華懋旗下薄扶林碧麗軒再沽1伙。據成交紀錄冊顯示，項目低座2樓及3樓17室，實用面積1640方呎，連669方呎平台及75方呎天台，成交價6000萬元，呎價36585元。項目暫售出3伙，套現逾2.23億元。

萊蒙國際(03688)夥俊和發展的何文田128 WATERLOO更新價單，3樓D室及8樓C室兩伙新增5%成交優惠及5%品味傢俱現金回贈，其中8樓C室實用面積342方呎，最高折扣維持9.5%，折盡後售價約886.14萬元，呎價25911元；3樓D室實用面積527方呎，兩房間隔，折盡後售價約1352.43萬元，呎價25663元。項目累售37伙，共套現約5.9億元。



▲星星地產陳文輝指，鄰近西鐵朗屏站的新盤提供335伙。

## 晶苑古洞項目增密度過關 涉527戶

【大公報訊】隨着古洞北新發展區正式投入各項公私營建設，擱置逾10年的古洞恩慈之家重建，業主晶苑地產早前申請大增發展密度，以提供527個住宅單位，並保育屬二級歷史建築物恩慈之家作為住客會所。城規會同意增加密度的建議，但要求必須整體保育恩慈之家的建築群。

晶苑地產早在2009年曾獲准把恩慈之家及毗鄰土地作低密度住宅發展，地積比率約0.47倍，擬建38幢獨立屋。不過，因發展地盤北面涉及村界問題，當時地政總署不能為其進行換地手續，致令項目被擱置。

年前發展商重新向城規會提交土地改劃申請，把整幅土地分為南北兩個地盤，北面地盤佔地約9.31萬方呎，改為住宅(丙類)用途，地積比率僅1.1倍，可建樓面10.24萬方呎，

提供49幢獨立屋；南面地盤包括恩慈之家在內，佔地約7.27萬方呎，改為住宅(乙類)用途，以地積比率3倍發展，可建樓面約21.82萬方呎，擬興建3幢9至14層高住宅，提供478伙。

雖然多個部門都不反對該申請，但恩慈之家是由主副兩幢建築物組成，因發展商在計劃中，為要建通道而需拆卸恩慈之家的副樓，古物古蹟辦事處表明反對，並多次跟發展商提出，要求整體保育恩慈之家的兩幢建築物。城規會昨日審議後，決定接納有關土地改劃申請，但就不同意拆卸副樓。發展商將來如換地發展，必須提交有全面的保育管理計劃。

### 新地石湖圍申建1.3萬伙遭拒

此外，着力於北部都會區範圍發展的新地(00016)，其之前建議將

其與置地香港合作持有的元朗石湖圍一幅低密度住宅地，連同毗鄰政府地，大幅提高發展密度，以分期發展共25幢33至42層高住宅，提供近1.3萬伙的小型社區。因土地處於政府正進行之新田/落馬洲發展樞紐研究之內，城規會認為現階段不應處理有關申請，以免影響上述的研究工作；且發展商所提交的各項技術評估如交通基建、生態及通風等均未支持該高密度發展計劃，所以否決該申請。

至於新地擬將荃灣汀九帝景酒店改裝為住宅單位的改劃申請，規劃署並不反對，料今日可順利獲城規會批准。該酒店現為1幢15層高物業，有691間酒店房，面積約380至逾1400方呎。新地只作內部改動，改裝後除提供661個住宅單位外，還會提供一所有60個名額的長者日間護理中心。

## 地產代理41657人 七個月最少

【大公報訊】樓市近兩月雖轉活，但地產代理牌照數字卻連跌3個月，上月錄41657個，創7個月新低。不過，業界估計，隨着地產代理監管局重新舉行考牌試，相信數字下半年會反彈。

據地監局公布最新統計數字，截至5月底止，地產代理營業員牌照22778個，按月少125個，創9個月新低；地產代理(個人)牌照數目則為6個月最少，只有18879個，按月減85個。總個人牌照數目合計41657個，按月減少210個，較今年2月歷史高位跌751個。若以5月整體樓宇成交量7900多宗計，即平均5.3名代理爭取一單成交。至於地產代理(公司)牌照從1月

歷史高位3944個，連跌4個月至上月底3905個，累減39個，為7個月新低。

### 分行7129間 五連跌

反映代理分行數目的營業詳情說明書，上月錄7129份，連跌5個月，累減114份，為10個月新低。

有業界表示，因防疫措施逐步放寬，各行業重新招聘人手，令部分原轉行做地產代理的人士，重回老本行；加上地監局今年首5個月因疫情關係，取消所有代理考牌試，令業界未能補充新血，皆是代理牌照減少的原因。不過，隨着該局重新舉行考試，相信代理人數稍後會回升。