

本期超額申請16.8倍 九年新低

趕填支票



最後衝刺



抽中居屋機會增 有渴望 有觀望



新一期居屋昨晚七時截止申請，截至下午五時，房委會收到約16.3萬份申請，暫時超額申請16.8倍，屬2014年復售居屋以來最低。樓市下調，《大公報》抽查部分重售居屋單位，發現單位最新市價較首次銷售時分別下調9%至12%不等，有申請者坦言抱持觀望態度，若樓價續跌，抽中居屋亦未必會考慮。不過，昨日不少到居屋中心交表的申請者認為，居屋相對私樓仍有價格優勢，且首期壓力低，仍是置業自住首選，期望較少人競爭可以增加中籤機會；亦有市民認為超額申請數目下降，但要抽中還是很難。分析認為，今期居屋申請數量較少，或與折扣率較少、屋苑位置吸引力稍遜、市民預期按揭利率持續調升，以及近期有個別私人屋苑開售價較低等因素有關，但居屋需求仍然殷切。

大公報記者 黃珏強、易曉彤、林惠芳（文） 林少權（圖）

近年居屋申請情況

年份	超額申請	申請總數	單位總數
2023年*	16.8倍	16.3萬份	9154伙
2022年	27.2倍	25.2萬份	8926伙
2020年	31.7倍	23.3萬份	7142伙
2019年	61.4倍	30.6萬份	4904伙
2018年	58.2倍	26.2萬份	4431伙
2017年	48.1倍	10.4萬份	2120伙
2016年	18.8倍	5.3萬份	2657伙
2014年	61.3倍	13.5萬份	2160伙

*截至8月14日下午五時的臨時數據。

資料來源：房委會



雙重夾擊：地點不及過往 新建私樓減價

居屋申領最後一日，樂富房屋委員會客務中心早上交表的市民數目不多，至下午收工時段人流逐漸增加。有人「臨急抱佛腳」，即場填寫及遞交表格；有人遞表前仔細觀看單位模型，甚至已經為日後揀樓作準備。至晚上七時截止申請前，有申請者「最後衝刺」，趕在房委會保安員落閘前親身遞表。

入場門檻低 迎合年輕人

劉女士昨日到樂富幫女兒遞交申請表。她說，女兒大學畢業兩年，今年是第二次以白表申請居屋，希望能購入交通方便的啟德大單位，「白表競爭激烈，希望今年申請人數減少，有助提高中籤機會」。若女兒中籤，她會協助繳付首期。近期樓市下調，劉女士不太擔心，認為居屋自住為主，樓價調整影響不會太大，「最重要是青年人買私樓首期負擔大，但居屋首期僅一成甚至半成，入場門檻低才是關鍵，做父母只能盡力幫兒女行出第一步。」

陳小姐昨日則分別為兒子及母親遞交白表及綠表申請，表示兒子由22歲已開始抽居屋，今年已經31歲，但仍置業無期，希望今年申請人數減少能令他成功置業，「他現職游泳教練，因無入息證明，買私樓銀行不願意提供借貸，若申請到居屋，有房委會擔保，貸款供樓會比較容易。」

房委會表示，截至昨日下午五時，合共收到約16.3萬份居屋紙本和網上申請，較去年同時段的24.2萬份申請減少近三成半；白居二則收到8萬份申請。換言之，今期居屋暫時超額認購16.8倍，平均約18個人爭一個單位。

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣對今年居屋申請宗數較少感到意外，認為原因不乏今期屋苑的折扣率較過去幾期的少，屋苑的吸引力也較過去稍遜。他亦不排除市民預期按揭利率持續調升及個別私樓開售價較低等，影響貼近申請居屋入息上限的家庭入場。但他指出，今期居屋暫錄得逾16萬宗申請，顯示市民對於資助出售房屋的需求仍然殷切。

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉表示，今期居屋申請總數較前兩期低，相信是今期折扣率減少，市民擔心售價會增加，以及今期居屋地點只有啟德屋苑較亮眼，市民對於加息的預期和同期新建私樓減價等多項因素有關。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑認為，本港樓價自第二季開始下跌，各區湧現減價盤，準買家憂慮樓市跌勢持續，或影響未來資助房定價。在「遲買更平」的心態下，寧願暫緩入市。其次，今年整體經濟氣氛較差，但息口持續高企，市民擔心失業，也影響置業意欲。

陳永傑續說，油塘新盤親海駅Ⅱ於本月初公布首批價單，平均呎價低市價達20%，震撼樓市。隨着私樓定價與資助房逐漸拉近，不排除較早前已入票認購居屋的準買家，會考慮轉投一手私人住宅，或部分甚至暫緩入市決定，以觀望後市發展。

居屋仍有吸引力

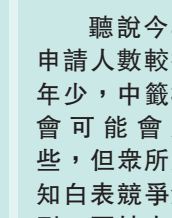
首期低容易負擔



鄭女士

我是代兒子遞表，雖然白表機會渺茫，但居屋首期僅一成，而且相對私樓有折扣，容易負擔。其實我並不看好短期樓市，但有層樓始終比較好，希望能買到啟德居屋。

白表競爭仍激烈



熊先生

聽說今年申請人數較往年少，中籤機會可能會大些，但眾所周知白表競爭激烈，要抽中還是很難的。樓市下行也不會影響我申請，因為未來樓市如何發展無人知曉，最重要是有瓦遮頭。

樓市波動影響微



顧先生

樓市波動不會太影響申請居屋，畢竟大部分居屋申請者都是自住為主，而且今年居屋以市價六二折出售，我相信樓價再下降三四成的機會不大。

二手居屋近月成交回落

交投淡靜

新盤低價出擊成功大賣，但令二手樓市延續寒冬，連帶資助房屋交投亦減低。土地註冊處及地產代理統計顯示，7月份二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）錄349宗註冊，創8個月新低，而較6月的431宗減少約19%。涉及金額約16億元，按月跌約兩成。無論宗數或金額均連續兩個月下降。

資料顯示，不同銀碼的註冊量按月均下跌。當中，樓價逾600萬元宗數僅錄33宗，按月急挫約48.4%，為各銀碼之中跌幅最大的類別；逾500萬至600萬元物業跌約10.6%至76宗；逾400萬至500萬元物業跌約5.7%至132宗；400萬元或以下個案跌約23.9%至108宗。

大公報記者林惠芳

《大公報》抽查

部分重售單位 售價不跌反升

折扣不同

新一期居屋重售約50個之前兩期居屋的「撻訂」單位，《大公報》抽查其中七個重售單位，推算單位首次推售時市價及最新市價，已分別下調9%至12%不等。由於今期居屋折扣是近年最低，上期居屋的重售單位最新售價不跌反升。有議員表示，今次重售居屋單位與私人市場售價仍有差距，負擔能力允許下依然「抵買」。

今期居屋除了六個新屋苑提供9154個單位，還包括約50個因「撻訂」而重售的單位，分別位於「居屋2020」推售的馬鞍山錦駿苑和鑽石山啟翔苑，及「居屋2022」推售的東涌裕雅苑和沙田愉德苑。

記者根據今期居屋的重售單位單張及相關屋苑的成交紀錄冊，抽查了錦駿苑、啟翔苑及裕雅苑分別最貴及最平的單位，以及沙田愉德苑唯一納入重售名單的單位，比較最新售價及首次銷售的售價，發現「居屋2022」推售的裕雅苑及愉德苑單位，分別較首次銷售時「加價」11.4萬至25萬；「居屋2020」推售的錦駿苑及啟翔苑，則分別減價13.6萬至22.4萬。資料顯示，「居屋

2020」、「居屋2022」及「居屋2023」分別按市價六折、五一折及六二折定價，折扣率及市價均影響單位定價。

公屋聯會總幹事招國偉解釋，由於「居屋2020」推售時樓價較今期高，折扣率亦減得相對少，因此售價下跌，而「居屋2022」的折扣率與今期相差較大，抵銷了樓價的跌幅，因此售價上升。市民會否因為折扣調整買入了居屋？招國偉認為，居屋作為長線居住的資助房屋，難以知道哪期的價錢最高或最低，市民購入居屋仍要看置業需要及負擔能力。

市價普遍跌9%至12%

若根據折扣率推算有關單位首次推售時的市價及最新市價，則全線下跌，跌幅由9%至12%不等。若同期屋苑相比，市區屋苑下跌幅度會較小。立法會議員梁文廣認為，或與市區樓價的抗跌能力較強有關。他又說，雖然今期居屋的折扣率較上期低，但與私樓的售價仍有一定差距，對於首次上車的年輕人或小家庭而言，居屋依然有吸引力。

大公報記者易曉彤

部分重售居屋價格調整

	「居屋2020」 成交金額（6折）	「居屋2023」 售價（62折）	折扣後價格調整 （折扣調整百分比）
錦駿苑單位1	3,736,800	3,513,000	-223,800（-5.99%）
錦駿苑單位2	2,281,300	2,144,900	-136,400（-5.98%）
啟翔苑單位1	3,685,000	3,474,800	-210,200（-5.7%）
啟翔苑單位2	2,572,600	2,425,800	-146,800（-5.71%）

	「居屋2022」 成交金額（51折）	「居屋2023」 售價（62折）	折扣後價格調整 （折扣調整百分比）
裕雅苑單位1	2,180,000	2,343,500	163,500（+7.5%）
裕雅苑單位2	1,518,700	1,632,400	113,700（+7.49%）
愉德苑單位1	3,141,200	3,391,400	250,200（+7.97%）

註：按房委會居屋2023重售單位單張售價作參考，一切以房委會最後公布為準

責任編輯：呂俊明 美術編輯：徐家寶



▲交表現場，大人忙於看申請居屋的資料，陪伴來的小朋友則凝神看故事書。