



# 資助房交投旺 將軍澳近百宗增1.4倍

## 代理：綠表客加快入市 價量齊升局面料持續

**新**一批白居二流入市場，加上房委會收緊公屋富戶政策，部分綠表客加快入市，帶動資助房買賣逆市飆升，其中將軍澳上月錄近百宗相關二手成交，按月漲1.4倍，代理形容為「近10年少見」。在僧多粥少的情況下，業界料資助房價量齊升局面持續。

大公報記者 林惠芳

▶將軍澳上月錄近百宗未補償資助房成交，代理形容為「近10年少見」。



新盤輪流低價出擊，十大屋苑買賣按月大跌逾半，但資助房表現卻逆市造好。世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳4月份至少錄97宗第二市場（未補地價）買賣，比3月份約40宗增逾1.42倍。他表示，近8至10年都不覺有近百宗，其中白居二佔成交約70%。

魏仕良稱，白居二3月開始取得購買證，4月進入搶盤高峰期，加上公屋富戶政策收緊，加速綠表買家入市動力，刺激4月資助房交投衝上近百宗，其中雍明苑佔12宗，為區內資助房之冠。

### 用家主導 放盤量較少

公屋綠表客積極入市，帶動資助房造價明顯回升，例如景明苑B座中層4室3房戶，實用面積554方呎，獲綠表客以312萬元購入，實用呎價5632

元，為該屋苑居二市場逾2年半呎價新高。其次，唐明苑C座高層3室3房戶，實用面積597方呎，獲綠表客以508.8萬元未補償承接，實用呎價8523元，為該屋苑居二市場呎價逾半年新高。

魏仕良表示，由於未補償的公屋及居屋以用家主導，放盤量較少，在僧多粥少的情況下，資助房形成價量齊升的局面，他預計情況將會持續一段時間。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門區資助房上月交投暢旺，合共錄約65宗第二市場成交，為近年最旺的月份，其中富健花園單月錄逾10宗成交。

### 天頌苑中層 2個月升值15%

備受白居二追捧的天水圍，上月交投亦見上揚。祥益地產高級經理謝利官透露，天水圍共有6個居屋屋苑，吸引

白居二及綠表客入市，整區4月共錄超過75宗居屋成交，較3月份急增50%，為近年最旺。其中，天頌苑F座中層8室，實用面積506方呎，獲白居二以330萬元購入，實用呎價6522元。資料顯示，該屋苑中層同面積單位對上一宗未補償成交於2月錄得，當時售285萬元，相隔約2個月，造價升45萬元或15.8%。

黃大仙居屋慈愛苑亦交投活躍，上月錄逾10宗成交，包括慈愛苑G座低層8室2房戶，實用面積506方呎，以350萬元未補償易手，實用呎價6917元。

馬鞍山未補償居屋再衝上「六球」，世紀21區域經理胡佩碧表示，錦泰苑E座高層2室3房戶，實用面積650方呎，享海景，綠表客以600萬元購入，實用呎價9231元。

### 最新資助房二手買賣個案

將軍澳	將軍澳	天水圍
景明苑B座中層4室	唐明苑C座高層3室	天頌苑F座中層8室
實用面積：554方呎	實用面積：597方呎	實用面積：506方呎
成交價：312萬元	成交價：508.8萬元	成交價：330萬元
實用呎價：5632元	實用呎價：8523元	實用呎價：6522元
●屋苑居二市場呎價逾2年半新高	●屋苑居二市場呎價逾半年新高	●對比屋苑同面積中層單位今年2月造價升45萬

註：上述價格為第二市場價，未補地價

大公報記者整理

## 何文田千呎戶1980萬沽 7年輸22%

【大公報訊】何文田新盤朗賢峯低價出擊，凍結大批二手購買力，同區豪宅即錄劈價成交。入伙逾10年的何文田Kadoorie Hill，其低層A室，實用面積1071方呎，連車位剛以1980萬元易手，實用呎價僅18487元，失守2萬元，為近8年首見。據透露，原業主持貨不足7年，賬面損失580萬元或22.7%。

東半山豪宅亦錄蝕讓，消息指，蔚豪苑B座低層1室4房戶，實用面積1638方呎，劈價至4980萬元售出，原業主2017年11月購入，賬面虧220萬元或4.2%。

此外，大埔嵐山9座高層G室3房戶，實用面積905方呎，近日僅以約890萬元沽出。消息指，該單位為發展商一手開售時的連傢俬裝修示範單位，原業主於2015年斥1096萬元高價

購入，持貨約9年，賬面蝕約206萬元或18.8%。

另市傳龍駒道9號緹山錄首宗二手，成交為單號屋，實用面積約2913方呎，以約1.4億元易手，原業主2022年以約1.818億元一手購入，倘成交價屬實，洋房2年貶值約4180萬元或23%。



▲緹山傳錄首宗二手成交，原業主持貨2年蝕23%。

## 前邵氏片場補21.8億 建750伙住宅

【大公報訊】復星集團購入多年的西貢清水灣前邵氏片場，終於在月前跟特區政府完成換地協議，涉及補地價金額達21.8億元，每呎樓面地價約1703元。復星要保育及管理項目內的6座歷史建築物及其外立面，並定時開放予公眾參觀。

復星今次完成換地發展範圍為片場及邵氏大樓，並不包括宿舍部分。新發展的地盤面積約75.18萬方呎，總樓面約128萬方呎。片場主要建住宅，可建樓面約106.51萬方呎，早前獲批准

築圖則，會建14幢3層高洋房、23幢樓高6層至11層的分層住宅，提供約750個單位。而地盤內被評為歷史建築的行政大樓、錄影一廠、收發片倉及配音室、沖印房、服裝間，以及邵氏別墅，復星須自行斥資保育及管理，將來要設有講解中心，以及每周6日由上午11時至下午6時，開放予公眾參觀。

至於有機會改建為酒店的邵氏大樓，可建樓面約21.5萬方呎，當中包括一間佔逾3200方呎樓面、最少3個班房的幼稚園。

## 名日·九肚山加推5伙 減價最多28%

【大公報訊】五一黃金假期展開，由於有多個新盤在未來一周開賣，首天假期的新盤成交逾30宗。其中長實（01113）旗下沙田名日·九肚山的表現最標青。長江實業營業經理詹勳榮表示，名日·九肚山第2座4房樓王早前劈價30%促銷，昨早先推9伙，截至中午售出7伙，套現近1.29億元。

由於連日查詢者眾，發展商決定加推5伙同座池海雙景A單位，實用面積為1213方呎，價單定價由2759.6萬至

3007.3萬元，調低到2030萬至2198萬元，減幅25.6%至28.4%，當中減價最勁為2座5樓A室，由2855.6萬元劈至2045.1萬元，扣除最高15%折扣，折實1738.3萬元，折實呎價14331元；入場最平為第2座3樓A單位，折實1725.5萬元，呎價14225元。該批單位將於周日（5日）發售。

### 元朗站新盤 首日5000人參觀

信置（00083）旗下何文田加多

利山 St. George's Mansions 售出一伙3房大宅，位於3座2樓B單位，實用面積1840方呎，成交價6380萬元。項目累售46伙，總套現逾50億元。

此外，鄰近佐敦的高臨及何文田站頂朗賢峯分別於周五（3日）及周六（4日）發售，勢必推高黃金週交投。其餘新盤方面，元朗站頂The YOHO Hub II 低價出擊奏效，昨日首日開放現樓，約有5000參觀人次。該盤周五收票，料掀「撲飛」潮。

# 內地新樓均價轉升 房策料再放寬



穩定樓市

### 4月內地一線城市住房樣本均價

（單位：元人民幣/平米）

新建	按月變幅	城市	二手	按月變幅
45489	↑0.51%	北京	72657	↓1.10%
52677	↑0.71%	上海	32844	↓1.04%
24692	↓0.06%	廣州	38359	↓0.73%
53186	↑0.52%	深圳	69448	↓0.64%

大公報記者整理

中國指數研究院發布的《中國房地產指數系統百城價格指數報告》顯示，4月內地百城新建住宅平均價格為每平米16355元（人民幣，下同），新住宅環比上漲0.27%，較去年同期上漲1.08%；二手住宅銷售均價為每平米14975元，按月跌0.75%，較去年同期下跌5.38%。《報告》預計，樓市政策將保持寬鬆，以促進市場加快回穩。一線城市或繼續優化住房限購政策，二線城市有望全面取消限制性政策，核心城市降低首付比例、降低房貸利率、降低交易稅費等政策依然具備空間。

《報告》指出，在經歷3月的集中推盤後，4月房企推盤節奏放緩，受部分城市優質改善項目入市帶動，百城新建住宅價格環比結構性上漲。當月一線城市新房價格環比上漲0.57%，其中上海新房均價環比上漲0.71%，漲幅位列百城首位，主要是受濱江凱旋門、保利·世博大悅等高價新盤項目結構性影響。二線及三四線代表城市房價環比分別上漲0.17%、0.05%。二手房方面，當前「以價換

量」行情仍在延續，百城二手住宅價格繼續下探，但深圳、成都等核心城市二手房成交量環比增長。

此外，全國50個城市住宅平均租金為每月每平米36.4元，環比下跌0.32%，較3月由漲轉跌，同比下跌1.14%。4月，重點城市住房租賃需求有所回落，租金環比下跌。

### 鼓勵以舊換新 助新房去庫存

近日多地密集鬆綁房地產調控政策，4月30日，迎來包括北京、天津、惠州的放鬆樓價限購、購置新房送消費券等措施，以激活樓市交投。其中，北京和天津涉及優化限購措施；惠州在放開限售同時，並向在該市購置新房的消費者發放最多1萬元的電子消費券。

《報告》表示，整體來看，房地產市場目前仍處於調整階段，預計未來或有更多城市圍繞「以舊換新」出台配套政策，進一步暢通一二手房市場鏈條，實現新房去庫存。支持政策的持續出台有利於提升市場活躍度，但房地產市場的企穩仍有賴於市場預期的恢復。

### 內地近日優化樓市措施

南京
日期：5月1日 措施：宣布南京都市圈城市住房公積金一體化發展，包括南京市在內的9個城市住房公積金可互認互貸
北京
日期：4月30日 措施：允許符合條件的居民家庭或成年單身人士，可在五環外新購買一套商品住房
天津
日期：4月30日 措施：該市戶籍居民在市內六區購買單套120平方米以上新建住房，不再核驗購房資格。北京市、河北省戶籍居民和在京市、河北省就業人員在天津購買住房的，享受天津市戶籍居民購房政策
惠州
日期：4月30日 措施：取消住房轉讓限制年限。5月1日至10月31日期間，向購買新建商品房（限前10000套）的個人消費者發放最高價值1萬元的電子消費券
大連
日期：4月29日 措施：4月29日起至12月31日，對購買新建商品住房的購房人，每套住房發放3000元家電以舊換新消費券；在全市範圍內，對出售自有住房後並在中山區、西崗區、沙河口水區、甘井子區購買新建商品住房的個人給予購房補貼
成都
日期：4月28日 措施：住房交易不再審核購房資格；商品住房項目不再實施公證搖號選房，由企業自主銷售

大公報記者整理

## 便利購房自住 南京9城實施公積金互認互貸

【大公報訊】南京住房公積金昨日發布《關於都市圈住房公積金貸款和提取政策的公告》，自即日起，南京都市圈其他城市按規定繳存住房公積金的在職職工，在南京市行政區域範圍內購買自住住房，可以向南京住房公積金管理中心申請住房公積金貸款。適用城市包括常州市、鎮江市、揚州市、淮安市、蕪湖市、馬鞍山市、滁州市、宣城市。即南京都市圈9城公積金實現互認互貸。

4月25日，南京都市圈住房公積金一體化發展合作會議在南京召開。都市圈成員城市住房公積金管

理中心在會上共同簽署了《南京都市圈住房公積金一體化發展合作協議》，在建立聯席會議制度、強化政策協調、推進業務協同、堅持黨建引領等方面達成了合作共識。

### 無錫市提高公積金貸款額度

無錫市住建局昨日發布加大公積金支持購房力度、積極開展住房促消費活動的《通知》。職工家庭在無錫市行政區域購買第二套自住住房申請住房公積金貸款，首付比例從40%調整為20%。借款人

本人符合貸款條件的，最高貸款額度從50萬元（人民幣，下同）調整為80萬元；借款人及配偶均符合貸款條件的，最高貸款額度從80萬元調整為100萬元。對生育二孩或三孩的本市戶籍家庭，首次申請公積金貸款購買首套自住住房的，借款人本人符合貸款條件的，最高貸款額度從60萬元提高到100萬元。

此外，在無錫市行政區域以外城市繳存住房公積金的職工，夫妻雙方及其直系親屬（父母、子女）任意一方為無錫市戶籍的，在無錫市購買自住住房時，可申請辦理公積金異地個人住房貸款。