

「住房難」愈結愈緊

覓地建屋刻不容緩

本港樓價貴絕全球，如沒有「父幹」支持，目前幾乎人人都買不起樓，即使是「上車」門檻最低的公營房屋，其二手市場也不停創出新高價。根據香港文匯報記者的粗略統計，在過去三個月，公屋、居屋及夾屋市場錄得接近20宗破頂個案（包括未補價及已補價），部分單位的售價更逾千萬元，媲美私樓。中央領導人一再關注香港的「住房難」問題，全國政協副主席、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在7月16日的講話中，更熱切期盼港人早日告別「劏房」及「籠屋」。然而，公營房屋樓價近月連錄破頂，反映連基層市民的上車負擔也愈來愈重，政府多管齊下增加房屋供應，實在刻不容緩。

●香港文匯報記者 黎梓田

●住屋問題一直是本港基層最大難題。



二手公營房屋 3個月20宗破頂

市區居屋

8月 富榮花園 未補價雙破頂

旺角富榮花園5座中層A室，實用面積592方呎，綠表市場成交價836.8萬元，呎價14,135元，不論是**成交價及呎價均創屋苑新高**。屋苑對上一宗新高成交為6座低層G室，實用面積592方呎，在今年4月以835萬元成交，呎價14,105元。是次新成交將記錄再推高約0.2%。

港島區居屋

7月 雅濤閣三房 成交破千萬

黃竹坑雅濤閣1座高層A室，實用面積約591方呎，屬3房間隔，於自由市場以1,065萬元售出，實用呎價約18,020元，**造價及呎價料創屋苑新高**。

青衣公屋

8月 長發邨綠表兩房 386萬

青衣長發邨敬發樓高層3室，實用面積443方呎，屬2房間隔，綠表市場叫價400萬元，放盤半月，新近以386萬元沽出，實用呎價8,713元，**呎價及成交價創屋苑綠表市場新高**。原業主2010年53.75萬元綠表價購入，賬面獲利332.25萬元或6.2倍。



市區公屋王

7月 黃大仙下邨 呎價9588元

黃大仙下邨9座龍澤樓中層9室，以未補地價256萬易手，呎價9,588元，**創全港未補地價公屋呎價新高**。原業主於2007年2月以約14.14萬購入單位，持貨逾14年，將單位轉手賺241.86萬，物業升值逾17倍。



新界夾屋王

7月 宏福花園 成交破千萬

青衣宏福花園3座高層D室，實用面積約712方呎，採套3房間隔，在自由市場以1,093萬元售出，呎價約15,351元。**項目售價創出新界區夾屋新高**，成新界區夾屋王。原業主於2005年以約290萬元購入，持貨16年賬面獲利802萬元，單位期內升值2.8倍。



海景居屋

7月 東旭苑三房 賣908萬

筲箕灣東旭苑D座高層2室，單位實用面積約650方呎，屬3房間隔，望海景，原業主開價938萬元，減價30萬元易手，呎價約13,969元，**造價創出全港未補價新高**，較6月份紀錄推高3.2%。



全港居屋王

5月 富強苑則王賣1100萬

黃大仙富強苑E座高層4室，實用面積645方呎，屬於3房2廳則王，遠望九龍塘景致，自由市場以1,100萬元易手，實用呎價17,054元，**造價創屋苑新高**，打破去年所錄得1,000萬元高價，成為全港居屋王。原業主於1995年(未補地價)購入，當時購入價146萬元，期內賬面賺954萬元。



淘大484呎賣838萬 不足半年又破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價持續高企，一向是市區上車客天堂的九龍灣淘大花園新近一伙經改則兩房戶，以838萬元高價售出，成交價創屋苑新高，相比今年3月同一屋苑R座頂層連天台特色戶以832萬成交的對上一個屋苑新高紀錄，今次成交價將紀錄推高6萬元。

呎價1.7萬 9年升一倍

市場消息指，九龍灣淘大花園Q座高層3室，面積484方呎，由原則一房變為兩房戶，並改為開放式廚房，原業主去年9月放盤，連租約叫價810萬，至

今年6月屆滿，提價至840萬，近日輕微減至838萬元易手，呎價17,314元，高市價約4%，成交價創屋苑新高。原業主2012年以409.8萬購入，賬面獲利428.2萬，物業升值逾1倍。

回想起十八年前即2003年「沙士」肆虐期間，一度受疫情困擾的淘大花園，其分層兩房單位造價曾跌至最低55萬元，即使位處頂層連天台，亦僅約100萬元左右有交易。

時移世易，本港樓價過去十八年輾轉上升，今時今日淘大花園亦已「聲價十倍」，今年以來更隨大市屢現新高價成交。



●淘大花園一直是市區上車客天堂，現時484方呎單位成交價已破800萬。 資料圖片

美聯樓市信心指數 連續26周高於平均值

香港文匯報訊 近日新冠變種病毒在全球廣泛地區傳播，感染個案急升，為全球經濟表現添上雲霧，加上各地股市表現時好時壞，令市民對樓市信心出現動搖。「美聯信心指數」（MCI）最新指數報66.1點，按周跌2.3點，跌幅約3.4%。

股市跌+移民盤 指數回落

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，股市出現調整，有個別業主調低叫價，並估計移民盤的帶動下，減價盤數目因此而有所增加，導致「美聯信心指數」下調，並跌至近25周新低；縱使如此，最新的信心指數仍穩企平均值（屬樓價好淡分界線）之上，並持續26個星期，為有記錄以來的第二長時段，相信樓價有上升動力，有力挑戰歷史新高。

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，在全港三區之中，新界區減價盤佔比屬3區最高，而減價盤比率最高的區份為上水/粉嶺，其次是寶馬山/北角半山，荃灣緊隨其後。