

樓價年升6.5% 筍盤何處覓？

今年本港新冠肺炎疫情日漸受控，雖然尚未能與內地全面通關，但已對本港經濟帶來正面影響，樓市更按年錄得可觀升幅，但市民就更難置業。資料顯示，中原城市領先指數(CCL)於11月底報188.34點，對比1年前已急升6.5%。香港文匯報以利嘉閣定義的50個指標屋苑作出分析，為大家發掘低水筍盤。10個表現最落後的屋苑中，8個位於港島及九龍區，其中鯉魚涌南豐新邨更年跌4.3%，挑戰今年「低水屋苑」的寶座。

●香港文匯報記者 顏倫樂

南豐新邨
1年呎價-4.3%



大埔中心
1年呎價-4%



匯景花園
1年呎價-3.7%



話你知道 十個勁低水大型屋苑

今年表現最為落後的10個屋苑，有6個屋苑錄得跌幅，跌幅由0.7%至4.3%不等，另4個屋苑則錄得輕微升幅，由0.55%至0.91%不等。不過值得注意的是，香港文匯報統計的上述50大屋苑，10月時有8個屋苑按年出現跌幅，到11月時已收窄至6個，估計隨樓價持續向上，全年下跌的屋苑或會更少。至於該十個樓價落後屋苑，8個來自港島及九龍區，各佔4個，新界只有2個，分別來自大埔中心及荃灣中心。

南豐新邨跌4.3%最多

令人意外是，港島區鯉魚涌大型屋苑南豐新邨竟是十個勁低水大型屋苑之首。南豐新邨12座物業提供合共2,832伙單位，而且樓盤鄰近港鐵太古站，位置上可說非常方便。不過由於該盤屬早年發展項目，樓齡已經43年，令不少準買家卻步，最新11月平均呎價為16,254元，對比去年10月的16,989元，1年下跌了4.3%，為利嘉閣50個指標屋苑中按年跌幅較大的屋苑。

據了解，南豐新邨曾經進行大維修，樓宇外觀並不殘舊，而且校網不俗，趁目前樓價低水，對上車客及新婚客來說不失為一個選擇。

翻查資料，該10個表現最為落後的大型屋苑，絕大部分都屬樓齡大的屋苑，好像按年錄得跌幅的大埔中心(34年至36年)、匯景花園(29年至30年)、鯉景灣(33年)、荃灣中心(39至41年)及麗港城(27至31年)，按年跌幅介乎0.7%至4%不等。

新界區屋苑表現跑出

至於一年來頭十個表現最好的屋苑中，有6個來自新界區，以元朗YOHO Town表現最亮麗，一年間平均呎價竟由去年10月時的15,528元，大幅上升至最新11月的18,106元。除因屋苑樓齡較輕，入伙大約十多年外，同區未來或有新盤推出，有新商場落成，以及政府力推「北部都會區」的帶動，均令屋苑樓價升幅成為50指標屋苑之冠。

其他升幅明顯的屋苑，分別有大圍名城、大角咀港灣豪庭、馬鞍山銀湖·天峰及將軍澳中心等。其中東涌更有2個屋苑上榜，分別為藍天海岸及映灣園，業內人士指，去年疫情爆發，機場封關，不少機組人員更出售東涌物業，令東涌區樓價「跌凸」，但隨着疫情穩定，不少買家憧憬日後通關，搶先購入東涌物業，令區內樓價出現較明顯反彈，出現追落後現象。



●元朗YOHO Town成為今年表現最好屋苑，呎價見18,106元。
資料圖片

表現最落後 10 個屋苑	20 年 10 月呎價	21 年 11 月呎價	變幅	表現最好 10 個屋苑	20 年 10 月呎價	21 年 11 月呎價	變幅
1. 鯉魚涌南豐新邨	16,989 元	16,254 元	-4.3%	1. 元朗 YOHO Town	15,528 元	18,106 元	+16.6%
2. 大埔大埔中心	15,594 元	14,977 元	-4%	2. 大圍名城	15,776 元	18,282 元	+15.9%
3. 藍田匯景花園	15,999 元	15,412 元	-3.7%	3. 大角咀港灣豪庭	18,447 元	20,826 元	+12.9%
4. 西灣河鯉景灣	18,747 元	18,131 元	-3.3%	4. 馬鞍山銀湖·天峰	14,670 元	16,505 元	+12.5%
5. 荃灣荃灣中心	13,582 元	13,218 元	-2.7%	5. 將軍澳將軍澳中心	16,726 元	18,726 元	+12%
6. 藍田麗港城	14,588 元	14,482 元	-0.7%	6. 東涌藍天海岸	13,259 元	14,729 元	+11.1%
7. 鯉魚涌康怡花園	17,344 元	17,438 元	+0.55%	7. 奧運站帝柏海灣	22,317 元	24,589 元	+10.2%
8. 九龍灣淘大花園	16,654 元	16,761 元	+0.64%	8. 新蒲崗巒·港灣	18,207 元	20,020 元	+9.96%
9. 柴灣杏花邨	16,681 元	16,795 元	+0.68%	9. 東涌映灣園	11,176 元	12,222 元	+9.36%
10. 奧運站維港灣	20,791 元	20,981 元	+0.91%	10. 紅磡黃埔花園	16,116 元	17,527 元	+8.75%

資料來源：利嘉閣

北部都會區帶動 新西屋苑屢破頂

中原城市領先指數(CCL)的四區樓價表現中，以11月底公布的數字為準，對照一年前的情況，新界表現明顯「輾壓」港島及九龍區。據中原地產資料顯示，新界東及新界西上周最新報202.11及178.95點，對比1年前分別上升5.3%及9%，新界西樓價更跑贏CCL的1年升幅6.5%。對比之下，港島區及九龍區1年來只上升2.6%及4.4%，表現明顯遜色。

新界區樓價升幅跑贏，市場人士指出，原因是在樓價高昂下，新界

樓價相對港島及九龍區「低水」，同樣面積的單位銀碼相對較細，成為讓追不上港島樓價的買家的選擇。另外，施政報告提出的「北部都會區」藍圖，也為北區樓市帶來「日後會進一步收窄與港島樓價」的憧憬，吸引買家入市。

憧憬「收窄與港島樓價」

最近新界西頻頻出現新高成交。好像屯門龍門8座高層C室，面積485方呎，以960萬元易手，呎價

19,794元屬兩房新高。中原地產鍾宏遠表示，買家為外區換樓客，有見本港發展重心北移，看好屯門區受惠於「北部都會區」發展前景，加上家人居住同區方便照應，遂換樓遷入。值得留意，屋苑379方呎一房戶上月才剛錄得1宗743萬元交易，創同類單位成交價新高。

同屬新界西，屯門大興花園1年以來升幅亦超過半成，上月亦錄1宗破頂成交，來自1期3座中層E室，面積428方呎，2房間隔，新近以608萬元易手，呎價14,205元，創屋苑呎價歷史新高。

而元朗YOHO MIDTOWN 1座極高層A室，面積392方呎，1房間隔，以778萬元沽出，呎

價19,847元，創同類新高。曾被地產代理喻為「窮人恩物」的荃灣樂悠居亦乘搭這班「升市直航機」，上月低層18室單位以649萬元成交，面積312方呎，1房間隔，呎價20,801元創屋苑標準戶新高。

居屋尚翠苑同樣創新高

即使居屋亦同樣向升，荃灣居屋尚翠苑C座高層5室，443方呎，2房間隔，獲綠表客以638萬未補地價購入，呎價14,402元，創新界未補地價居屋呎價新高。青衣公屋長安邨一個中層單位近日以未補地價390萬元易手，屬該屋邨近兩年造價最貴的單位。元朗錦綉花園更有業主於賠訂50萬後，以1,370萬元重新沽出單位，實賣110萬元；單位在1段單號屋，面積848方呎，呎價16,156元，售價創同類新高。



●綠表客以呎價14,402元購入荃灣尚翠苑2房單位，創新界未補地價居屋呎價新高。
資料圖片

CL及四區樓價表現

月份*	CCL	港島區	九龍	新界東	新界西	中小型單位	大型單位
10/2020	176.84	186.17	175.33	192	164.19	178.04	170.5
11/2020	175.54	181.7	175.32	186.85	164.31	176.33	171.41
12/2020	176.22	185.92	175.39	190.3	159.46	176.69	173.8
1/2021	176.21	182.89	174.12	190.04	162.97	176.27	175.93
2/2021	177.17	185.88	175.38	190.29	163.72	177.86	173.63
3/2021	180.33	184.13	178.29	192.31	168.65	180.5	179.48
4/2021	183.16	191.63	179.55	194.38	169.78	183.2	182.98
5/2021	185.16	192.67	179.26	200.58	173.41	185.4	183.9
6/2021	188.38	194.28	185.97	202.3	175.22	188.51	187.72
7/2021	188.77	195.57	184.7	203.98	176.76	189.27	186.18
8/2021	189.75	197.86	185.89	203.48	177.81	190.32	186.78
9/2021	189.61	194.48	186.49	203.5	179.23	190	187.53
10/2021	186.27	189.68	181.21	200.51	177.16	186.54	184.85
11/2021	188.34	190.99	183.12	202.11	178.95	188.17	189.18
一年升幅	6.5%	2.6%	4.4%	5.3%	9%	5.7%	11%

*以每月最後一個星期 CCL 計算

製表：記者 顏倫樂

樓市八卦陣

呂法偉

擺放石獅子有法

石獅子大多數作為大門的守護獸，多見於宮殿、廟宇、官衙或官員住宅大門。而在現代，則多見於大型商店門口，亦有不少人喜歡放置一對石獅子在家中門口。近日筆者在友人家中，看到友人把一對石獅子放置於住宅的室內，作為招財擋煞之風水作用，殊不知已經犯上禁忌。很多人習慣在屋中放置各種瑞獸或神獸以作風水布局，但經常布置錯誤，反而造成招災破財之惡果，所以本期專欄為各位讀者解釋一下有關放置石獅子的宜忌。

首先，我們了解一下「獅子」有什麼風水作用：第一是「辟邪護宅」，獅子作為萬獸之王，兇猛威嚴，可以辟邪擋煞及鎮守家園，所以很多人都喜歡把一對石獅子放在大門守衛家園。第二是「鎮宅擋煞」，石獅子和各種瑞獸一樣，有抵禦門外各種惡煞的功能，例如門外有穿心煞、動土煞或路沖。第

三是「彰顯權威」，石獅子多見於宮廷官衙，顯示出主人之權勢及尊貴，神聖而不可侵犯，有加強宅內主人威勢或權力之作用。

擺放石獅子禁忌

一、凡擺放獅子必須成雙成對，其中一雌一雄，陰陽調和方起正面作用。而獅口必須向門外而不能向門內，否則反成為惡煞。
二、石獅子不能擺放在住宅之室內環境，雖然部分人會放在宅內的室外環境，如陽台或花園園林之中，但絕不能放在房內，否則亦成惡煞。
三、石獅子的大小要按大門的比例放置，如果獅子的比例過大，則會煞氣太大，出現威壓大門的不良效果。
整體來說，擔任公職人士或大門前多煞之住宅，比較適合放置獅子鎮煞。而文職或其他人士，則可考慮放置麒麟或其他瑞獸守門。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

退休有樓無收入 安老按揭幫到手

上一回提及港人的人均壽命愈來愈長，如有幸「長命百歲」，就要及早規劃有保障的人生下半場。若打算延長退休年齡，需要公司政策的配合。想「養兒防老」，但此價值觀已不合時宜。想提早退休並盡早享受人生，則要有足夠的退休儲備。市面上有不同類型的退休理財產品，怎樣選擇合適自己的產品亦是一門學問。

今年香港按揭證券公司為退休人士推出了退休規劃產品「HKMC退休3寶」，即「安老按揭計劃」、「香港年金計劃」，以及「保單逆按計劃」。當中「保單逆按計劃」為借用人利用壽險保單作為抵押品，於固定的年年期內，每月收取指定年金至壽險保單到期為止。而「香港年金計劃」則是申請人繳付整筆保費後，可

收取終身的保證每月年金金額。「安老按揭計劃」即是借用人將自身擁有的住宅物業作為抵押品，向指定銀行定期提取貸款。

38萬退休人士擁自置單位

筆者認為上述退休產品中，「安老按揭計劃」市場潛力十分龐大。根據政府統計處報告顯示，2016年全港約有120萬名自置居所戶主，當中三分之二人已完全清還按揭貸款。此外，2019年約38萬名退休人士居於自置單位，佔自置戶主總數近三成，顯示本港退休人士持有相當數量的自置單位。事實上，即使沒有工作收入但有房屋資產，亦可透過安老按揭提供退休保障。

另外，選用安老按揭計劃亦有上升

的趨勢。根據按揭公司數據顯示，今年10月安老按揭申請宗數為71宗，按月上升近一成，按去年同期上升近四成。今年首10月累計申請616宗，佔去年全年634宗的97.2%，反映市場趨趨成熟，預計今年能打破去年紀錄。

申請資格方面，一般情況下申請人年齡必須為55歲或以上並持有香港身份證，申請時沒有破產或涉及破產呈請或受個人自願安排所規限。抵押物業必須為香港住宅物業，由借用人個人名義或由借用人與另外最多三名借用人聯權共有形式持有，樓齡為50年或以下；無任何轉售限制以及沒有出租，按揭公司亦會按個別情況作處理。

下一回將繼續講解安老按揭的特色、優點及計算方法。