

居屋劈價個案湧現 自由市場減幅更大

疫情持續炒風竭 居二成交暴挫

86%

「私樓大跌，居屋也跟着失寵」。隨着第五波疫情爆發，私樓市場進入冰河期，寒風更吹至居屋市場。據房署數字顯示（截至2月4日），炒風之盛曾引起社會關注的居屋第二市場今年1月僅錄123宗買賣（未補地價），按月跌36.9%，較去年6月高峰期877宗，更大挫86%。目前業主也心急劈價求售，新界遍地平價居屋。香港文匯報邀請多位樓市專家把脈，有資深投資者認為如果能以綠表價或居二價買入居屋，何時都是合適時機；惟如果是自由市場價（已補地價）則可能比起私樓的升值空間低，呼籲市民入市應待疫情好轉，勿心急入市。

◆香港文匯報記者 黎梓田

有代理透露，屯門富健花園錄得11座低層F室未補價成交，實用面積592方呎，屬3房間隔，日前獲區內綠表客垂青，加上原業主由1月頭叫價430萬累減36.2萬至393.8萬元（居二市場價）。

翻查資料，去年年中樓市曾出現高峰，樓價指數更一度破頂，去年7月富健花園7座高層D室錄得成交，實用面積592方呎，採3房間隔，居二

市場叫價500萬元，業主更反價6萬元將單位以506萬元沽出，折合呎價8,547元，如扣除樓層及景觀因素，當時樓價與目前至少相差數十萬元。

業主一般願減10萬至20萬

祥益地產胡志偉表示，近日疫情大爆發，新界西的居屋市場成交在過去數天明顯放慢，而業主求賣亦願意加大議幅，以400多萬元的居屋為例，業主減價空間一般有10萬至20

萬元左右，或者3%至5%。同時亦有少量買家趁疫情爆發找業主傾價「執死雞」。

他舉例，近日屯門新圍苑錄得A座低層5室低市價易手，實用面積401方呎，屬2房間隔，買家於2月5日前來睇樓，隨即大膽還價，而業主本來要418萬元才肯賣出，最後亦因為疫情爆發而讓步，翌日減至403.8萬元已補價成交，呎造10,070元，低市價約3%。

根據祥益地產數字，屯門區400萬元或以下（私樓及自由價公居屋）錄得148間放盤，按去年同期（124間）增加接近兩成；而400萬元或以下（未補地價公居屋）錄得169間，按去年同期（139間）增加約22%。

胡志偉補充指出，這種情況反映業主放盤心態的確受疫情影響，造成屯門區400萬元放盤數量開始增加。

降價30萬個案亦不罕見

其他地區不少居屋業主為了盡快沽貨套現，近日都劈價吸客。祥益地產黃肇雯表示，天水圍天富苑O座中層1室，實用面積約650方呎，採3房間隔，放盤約半個月累減38萬元，以450萬元未補價易手，實用呎價約6,923元。中原林溢斌也稱，東涌裕東苑

A座中層14室錄得1房戶易手，業主降價30萬元，獲上車客以338萬元未補價承接，呎價約7,806元。

此外，世紀21奇豐楊麗娟透露，沙田愉翠苑S座高層3室錄得2房戶減價成交，實用面積約519方呎，放盤7個月累劈55萬元，終以603萬元在自由市場沽出，減幅約8.4%，呎價約11,618元。

牛池灣瓊山苑一年新低

中原地產許偉業施露，葵涌居屋葵俊苑錄得A座低層8室易手，實用面積401方呎，去年10月放盤，當時叫價600萬元（已補價），由於一直未能易手，業主只好連番減價，叫價調低至568萬元後，睇樓量立即大增，單位最終以533萬元售出，累減67萬元，實用呎價約13,292元。

市區方面亦有居屋要減價出貨。富誠地產李志浩表示，牛池灣瓊山苑錄得減價易手，單位為C座低層5室，實用面積約548方呎，原則3房現改為2房。由於疫情再度來襲，樓市前景未明，業主減價45萬元後，以555萬元沽出。撇除內部轉讓個案，呎價為屋苑自由市場一年新低，單位1983年6月僅以23萬元一手未補價購入。



市場近日部分劈價個案

Table with 5 columns: 單位, 實用面積(方呎), 原開價(元), 成交價(元), 減價幅度. Lists various residential units and their price reductions.

居二市場每月成交變化



每月二手居屋註冊量走勢



專家：想執平貨再等一等

專家分析

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，參照上次第四波疫情，估計今次疫情的持續時間都比較長，如果市民趁今次疫情大爆發時買最便宜的貨，目前未必是最合適的時刻，如果等到第一季之後才入市可能會比較理想。張氏表示，市場上300多呎至500多呎的居屋，都是屬於借到高成數按揭貸款的範圍內，若能以綠表身份入市，當然比較着數。

張翹楚稱，在自由市場來說，若能以同一價格買到私樓的話，當然是私樓比較着數，始終設施的保養和維修比較完善，保值能力也比較高，因此在逆市的時候，如果有能力，應盡量揀選優質私樓物業。

張翹楚又指，目前樓價已比起早前下跌，價錢已反映疫情對樓市的創傷，估計第一季樓價有正增長的機會比較微，但造成永久創傷的機會就不大，因為價錢始終都是受到供求影響，而非單一事故。他預料，今年上半年的樓價有機會抵消去年全年的樓價跌幅，即是跌約3%，若疫情到年中好轉，樓價於年底依然有望錄得正增長。

買樓投資 現時非好時間

資深投資者伍冠流表示，現在私樓在疫大爆發下成交破新低價，例如太古城和杏花邨。居屋價錢也因下跌而顯得更加便宜，有人認為已補地價居屋值得購買，但他認為未必，今時的負面因素仍然存在，包括有疫情爆發、外流移民、外國抵制、失業率高企等等。

買來自住是可以，但是買來投資就不見得是好時機。

伍冠流指，二手居屋面積一般在300至500幾呎之間，他認為這些樓很符合普羅大眾的能力和求，而且居屋的質素不比私樓差，因為建築過程是很嚴格的，起樓期間每一步進展都要經過政府人員檢測過才可以進行下一步工序，四周的綠化設施環境又勝過私樓，預料將來市道會不錯。

伍氏稱，目前疫情嚴重，一日確診過千宗，肯定會對樓市造成創傷，聯接活動減少，成交減少。不過有2003年沙士一疫的前車可鑑，疫情過後市道會慢慢回暖，但他覺得最好等到疫情過後才買。

私樓升值好過已補價居屋

投資者王家安表示，如果能以綠表身份或白居二身份入市居屋，只要是自住需要，無論何時都可以入市，但如果是自由價買的話，價錢可能跟私樓差不多，就應該考慮升值空間較大的私樓。王家安解釋，雖然部分私樓價錢與居屋相若，但市場一般都會認為居屋的檔次比起私樓「差少少」，加上市場價格一向是由大眾決定，因此若然有投資需要的話，應以迎合大眾品味為優先。

至於居屋價格走勢，王氏認為主要會跟隨大市走勢，但如果個別居屋位於港鐵站上蓋附近，這些居屋屋苑就會稍跑贏大市。目前疫情爆發進入白熱化，疫情始終有消退的一天，加上本港疫苗第一針接種率已有逾八成，只要政府堅持「谷針」（推行疫苗接種），將疫苗接種率推至九成，估計到時疫情就會舒緩，屆時樓市也會相應回暖。

業主恐慌 私樓呎價平過居屋

本港疫情嚴重，有大學更估計未來每日確診或高達5,000宗，私樓業主人心惶惶，紛紛劈價求售，個別讓幅超過一成。有代理透露，位於藍田的麗港城36座低層G室單位錄得低價售出，實用面積517方呎，兩房間隔，原開價698萬元，最終降價至655萬元沽出，實用呎價僅12,669元，低市價6%之餘，亦比銀行估價達一成，有關呎價甚至比部分居屋更平。

港島樓亦出現劈價個案。中原鄭俊輝表示，杏花邨33座低層1室，

實用面積614方呎，屬3房間隔。業主過年前叫價1,020萬元，後調整至990萬元，最終買家積極議價，以940萬元將單位易手，折合呎價15,309元。

珀麗灣2房減價80萬

至於馬灣苑苑珀麗灣，早前因應疫情而要強制檢測，位於11座低層H室單位錄得低價成交，實用面積537方呎，屬2房間隔，去年底放盤叫價650萬元，最後累減80萬元或超過一成，以570萬元成交，呎價僅10,615

元，低市價約5%，呎價創下屋苑一年新低位。

中原地產蔡華航表示，東涌區本月至今累錄8宗成交，較上月同期減少約兩成。業主叫價態度普遍軟化，放盤價較之前回落3%至5%，惟疫情下睇樓人流疏落。

蔡華航表示，新近促成海堤灣畔3座中層A室成交，實用面積573方呎，採2房，享機場全海景。單位去年12月放盤價為920萬元，今年1月降價至860萬元，隨着本港疫情加劇，最後進一步減至828萬元沽出，累減幅度達10%，折合呎價14,450元。

而屯門上車勝地之一的「置業三寶」亦重現多個400萬元以下放盤。中原地產杜詩敏表示，最近業主議價空間擴闊，不少買家無懼疫情，積極於二手市場尋寶。屯門萬寶大廈中層F室新錄成交，實用面積263方呎，採1房間隔，叫價355萬元，減價28萬元，以327萬元易手，實用呎價12,433元。



本港疫情持續惡化，連日來大量地點被列入強制檢測。圖為沙田大會堂廣場檢測站。

整體居屋成交較高峰跌62%

第五波疫情來勢洶洶，防疫措施減低市民睇樓意慾，大大影響居屋交投。香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，今年1月錄403宗二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）註冊，較去年12月的498宗減少約19.1%，為近一年新低，較去年7月高峰期的1,054宗更大減61.8%。鑑於簽

署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，今年1月註冊個案一般主要反映去年12月市況。

另一邊廂，祥益地產最新一期反映上車盤購買力的屯門樓市呎價領先指數以回歸分析法計算錄得520.26點，對比上期下跌2.44%。

祥益地產指今期指數成份屋苑的成交量對比上期增加約60%，成交以兩

房或以上的單位做主導，而且三房單位佔整體成交近半，因此拉低整體指數的表現。

至於屯門居屋自由市場呎價領先指數以回歸分析法計算錄得521.27點，對比上期上升4.70%。該行預料，第五波疫情來勢洶洶，相信樓市短期內會有所調整，市場會出現較多平價盤。