

樓市冷鋒殺到資助房 未補價交投月跌55% 愛蝶灣呎造跌穿一萬 3年半首見

叫價回落

樓市響警號，去年屢誕樓王的資助房升勢受阻，近月更錄多宗低價成交，其中油塘油翠苑3房失守600萬元，呎價險守1萬元創4年新低；筲箕灣愛蝶灣呎價更跌穿1萬元，為3年半以來首見。業界指，居屋業主叫價普遍回落5%，惟買家觀望態度濃厚，料短期內樓價難免進一步調整。

大公報記者 林惠芳

據房委會最新公布資料，去年12月全港公屋及居屋第二市場暫錄123宗未補地價成交，比11月全月減少55%，而全年暫錄3617宗，比2020年增加49%，成交量為2002年有紀錄以來按年新高。

油塘兩屋苑呎價創四年低

去年資助房交投量爆升，全因上半年樓市谷底反彈，白居二於去年5月取得准實證後積極入市，推動去年6月未補價成交飆至877宗，為有紀錄以來單月新高，在盤源短缺下，資助房當時更連環誕樓王。

然而，去年第4季樓市氣氛降溫，加上市場觀望房委會今年首季近9000伙新居屋定價，令叫價進取的二手居屋被冷落，甚至出現劈價成交。據房委會資料，油翠苑一個實用553方呎的低層單位，上月僅以570萬未補價易手，實呎低見10307元，為該屋苑2017年11月後呎價新低。

世紀21聯誠董事謝實昭表示，上述成交是油翠苑C座低層2室，採3房間隔，望內園景，去年9月以618萬元放盤，11月見勢色不對已減至580萬元，最終以570萬易手，若與樓上高一層同室11月份造價605萬元比較，短短1個月急回35萬元，跌幅近5.8%。同區高俊苑跌勢更明顯，據房委會資料，該屋苑一伙實用426方的中層戶，未補價365萬元易手，為2017年9月後新低價。

謝實昭續稱，鄰近的藍田鯉安苑D座中層5室，實用650方呎，附裝修，剛以670萬元未補價易手，實呎10308元，低市價約5%。市場上現時普遍業主已下調叫價，減幅約5%，惟準買家仍持觀望態度，即使有意入市，還價幅度動輒達一成，令買賣雙方陷拉鋸。

新居居屋價錢隨大市向下，粉嶺景盛苑C座低層13室，實用面積546方呎，消息指以311萬元未補價易手，實呎5696元，為屋苑近2年半呎價最平。

新地屯門新盤料季尾亮相

【大公報訊】新地（00016）剛完成去年底壓軸盤港鐵元朗站上蓋項目The YOHO Hub首階段銷售後，現計劃在農曆年後再開展第2階段賣樓，並籌劃屯門盤於首季末登場。

新地副董事總經理雷霆表示，去年底才首輪發售的The YOHO Hub，過去8日共售403個單位，套現約44億元，平均成交呎價約2.15萬元。雖然仍有不少向隅客，但因農曆新春年假將至，故決定待農曆年後再加推新一批單位應市，屆時有機會加價。另公司亦部署在新年假後陸續推出5個樓盤銷售，包括首度登場的屯門54區大型項目首期，最快首季尾可賣樓，首期有逾800個單位。其餘則有北角海璇第2期及大埔白石角項目等。

新地代理總經理陳漢麟補充說，The YOHO Hub已售400多伙的買家，港九市區佔逾25%，元朗本區則有逾40%。售出單位以成交價介乎700萬至1000萬元佔多，超過50%。

另會德豐地產將在本周五以先到先得方式發售藍田KOKO HILLS的84個單位，及以招標方式出售16個單位。公開



▲雷霆稱，新地部署在新年假後陸續推出5個樓盤銷售，包括首度登場的屯門54區大型項目首期項目。

發售單位的折實價由807.5萬元起。

此外，南豐發展昨日以招標方式售出將軍澳日出康城LP10第2A座36樓A室4房單位，實用面積1521方呎，成交價為3349萬元，呎價22018元。另信置（00083）與中電（00002）合作發展的何文田ST.GEORGE'S MANSIONS，上月以2.328億元所售的3座23樓A室頂層連天台單位，登記買家為聚興福源有限公司，即買家要支付連樓價三成的辣招稅，約6984萬元。

| 二手居屋近期低價成交 | | | | |
|--------------|----------|---------|---------|-----------------|
| 單位 | 實用面積（方呎） | 成交價（萬元） | 實用呎價（元） | 備註 |
| 筲箕灣愛蝶灣3座低層H室 | 592 | 580 | 9797 | 屋苑近3年半首次失守1萬元呎 |
| 油塘油翠苑C座低層2室 | 553 | 570 | 10307 | 屋苑2017年11月後呎價新低 |
| 油塘高俊苑中層單位 | 426 | 365 | 8568 | 屋苑2017年9月後樓價新低 |
| 藍田鯉安苑D座中層5室 | 650 | 670 | 10308 | 低市價約5% |
| 新蒲崗采頤花園低層單位 | 431 | 505 | 11717 | 屋苑近3年樓價新低 |
| 粉嶺景盛苑C座低層13室 | 546 | 311 | 5696 | 屋苑近2年半呎價新低 |
| 柴灣悅翠苑高層單位 | 559 | 490 | 8766 | 屋苑2019年1月後呎價新低 |

大公報記者林惠芳製表

▲筲箕灣愛蝶灣有三房戶以五百八十萬元未補價賣出，比同類五個月前造價低逾百分之八。

▲藍田鯉安苑有三房單位剛以低市價約百分之五賣出。

第一城兩房508萬急沽 低估值11%

【大公報訊】2022年伊始，熱門上車屋苑沙田第一城率先有業主割價賣樓。消息指出，該屋苑一伙高層2房單位剛以508萬元易手，比銀行估值573萬元，大幅低出65萬元或11%。

美聯物業高級營業經理陳峻言透露，沙田第一城49座高層E室，實用面積284方呎，採2房間隔，原業主開價560萬，已略低於估值，惟最終累減一成，才獲買家以508萬元承接，實用呎價17887元。

據大型銀行網上估值顯示，上址估價達573萬元，換言之，成交價比估值低65萬元，樓價差幅逾11%。據



▲沙田第一城有兩房單位低估值逾一成賣出。

悉，原業主於2007年斥約134萬買入物業，持貨14年，現移民沽售，賬面獲利374萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨錄今年首宗成交，單位是6期恆柏道8號低層C室2房戶，實用面積563方呎，望內園景，調減39萬元以699萬元易手，實呎12416元，減幅逾5%。

此外，美聯物業營業經理鍾庭鋒表示，西灣河柏匯剛錄2022年首宗成交，物業為中高層H室，實用面積209方呎，採開放式間隔，獲首置客以445萬元買入，實呎21292元。據悉，原業主2016年以414.6萬元一手購入單位，持貨約5年，賬面只升30.4萬元或約7.3%。

35大屋苑一周44宗交投 近三月低

【大公報訊】受到新冠變種病毒Omicron蔓延全球威脅，加上節日氣氛濃厚，上周二手屋苑交投冷清。綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑過去一周（12月27日至1月2日）合共錄44宗成交，較前一周49宗下跌約10.2%，並創12周新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，追溯至2021年跨越元旦的長假期（2020年12月28日至2021年1月3

日），35屋苑當周成交量達93宗，意味今年交投量急減超過五成。

若將35屋苑按3區劃分，九龍及新界區成交量均告下跌。其中，九龍區10個屋苑上周錄10宗，按周跌約16.7%，紅磡黃埔花園與觀塘麗港城齊減2宗，奧運站維港灣及將軍澳新都城各減1宗。新界區方面，17屋苑上周錄21宗，按周下跌約16%。備受上車客歡迎的天水圍嘉湖山莊，上周交

投量減少4宗，只錄2宗買賣；愉景灣與青衣瀝景灣則分別減少3宗及2宗，另荃灣麗城花園、青衣盈翠半島、馬鞍山新港城亦各減少1宗。

反觀，港島區8個屋苑上周錄13宗買賣，按周增加約8.3%。當中鰂魚涌太古城按周多4宗，鴨脷洲海怡半島增加3宗；雖然鰂魚涌南豐新邨及西灣河鯉景灣分別減少2宗，但上周港島區交投仍上升。

代理衝破4.2萬人 連續五月破頂

【大公報訊】全球過去2年雖受新冠肺炎疫情影响，經濟未有大起色，但本港樓市卻表現理想，帶動地產代理個人牌照數目在過去兩年增逾2500個，而截至去年底數目更衝破4.2萬個，連續5個月創新高。代理今年仍憧憬復甦有期，計劃繼續增聘人手，故相信代理牌照仍有破頂之勢。

部分失業人士轉投地產業

據地產代理監管局最新統計數字顯示，截至去年12月底止，代理營業員牌照有23079個，終斷之前連續5個月的升勢，按月減61個；不過，地產代理（個人）牌照則連續5個月創新高，達18983個，按月增159個，令整體個人牌照（即地產代理人數總數）至去年12月底止按月淨增98個，首次突破4.2萬個關口，達

42062個，是由去年8月開始，連續5個月創歷史新高，按年增加1260個。而在疫情持續嚴峻的2020年，地產代理人數更按年增1284個，令此數目2年來累計增加2544個。

該2500多個新增個人牌照中，營業員牌照佔1851個，地產代理（個人）牌照佔693個。反映本港經濟過去兩年受疫情打擊，只有樓市表現仍能鶴立雞群下，不少其他行業的失業人士，均有意考取代理牌，轉投代理行業，個人牌照大幅增加，尤其是較易考獲的營業員牌照。

另外，反映代理分行數目的營業詳情說明書，截至去年12月底止，有7243份，更是連續7個月創新高，按月多21份，按年多167份。

至於地產代理（公司）牌照方面，

截至去年12月底，也達3938個，連升3個月，兼連續2個月創新高，按月添13個，按年則增39個。此類牌照10多年來，每年均有遞增，過去2年添106個，10年間則增逾1200個，正好印證本港樓市過去10多年在強大的剛需支撐下，持續暢旺，不少地產代理均欲自立門戶，賺取更多佣金。

憧憬通關 業界紛招兵買馬

本港近日雖然正面臨新冠疫情第5波的臨界點，然而港府已積極籌劃與內地通關，及加速疫情防控工作，市場預期今年樓市在通關後，會進一步大反彈，主要大型地產代理早已言明會增加人手，搶佔市場份額。其中中原地產早前已表明今年上半年計劃將分行數目由現時470多間，增至500間，人手則添300

| 地產代理業過去10年各類牌照數量 | | | | | |
|------------------|-------|------------|--------|------------|---------|
| 截數日期 | 營業員牌照 | 地產代理（個人）牌照 | 個人牌照總和 | 地產代理（公司）牌照 | 營業詳情說明書 |
| 2021年12月31日 | 23079 | 18983 | 42062 | 3938 | 7243 |
| 2020年12月31日 | 22368 | 18434 | 40802 | 3899 | 7076 |
| 2019年12月31日 | 21228 | 18290 | 39518 | 3834 | 7076 |
| 2018年12月31日 | 21767 | 18356 | 40123 | 3763 | 7084 |
| 2017年12月31日 | 20675 | 17597 | 38272 | 3558 | 6800 |
| 2016年12月31日 | 19934 | 17341 | 37275 | 3373 | 6602 |
| 2015年12月31日 | 20325 | 17243 | 37568 | 3256 | 6477 |
| 2014年12月31日 | 18852 | 16650 | 35502 | 3176 | 6358 |
| 2013年12月31日 | 19197 | 16769 | 35966 | 3017 | 6321 |
| 2012年12月31日 | 20126 | 16293 | 36419 | 2924 | 6288 |

大公報林志光製表

至500人，到約7000至7200人。利嘉閣也有意今年增加約一成分行數目至240多間，人手則添約500人，至3200人。至於美聯物業方面，去年已大幅增添約

2100人及約100間分行，今年會按情況再加添分行及人手。因此，相信最少半年內，地產代理的各類牌照，仍會繼續上揚。