

重稅影響消化 買家追價入市

港島樓價指數破百 各區齊漲 逼97頂點



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓價愈壓愈強。在預期低息持續、買「磚頭」保值、市場消化了政府去年11月推出的重稅招數下，用家、長線收租客及內地客再度爭相入市，令樓價重拾升軌，港島區大型屋苑二手樓價率先追貼97年高位。中原城市領先指數（CCL）顯示，當中港島區大型屋苑樓價指數為1997年後首個升破100點水平的區份，最新報100.24，距97高峰104.44，僅差4.2。在去年11月20日額外印花稅（SSD）推出後第7周，反映全港樓價表現的CCL最新報91.21點，按周上升1.34%，同創97年後新高。

中原城市領先指數將本港1997年7月第一個星期的樓價指數基準定為100點，而今港島區樓價指數再度升破100點，饒有象徵意義。事實上，今年一月以來，香港二手樓市氣氛再度轉旺，業主有見市場承接力強勁，盤源買少見少，叫價轉趨心雄。中原新界區董事王浩聰表示，基於市場看好後市，低息持續，近期市場上的反價封盤潮再現，部分業主因農曆新年外遊索性封盤，部分業主看好樓市，反價5%至10%，不少買家為購得心頭好，不惜追價入市。

太古城樓價屢創新高
港島東龍頭屋苑太古城過去一個月已屢錄新高價紀錄。利嘉閣區域經理黃龍智指出，本月二手交投大旺，盤源消耗甚速，不少渴貨買家願意在無樓睇情況下，連番追價購入連租約單位，如早前富天閣中層H室，面積876方呎的3房戶，原業主開價950萬元放盤，但業主有見用家追貨心切，多番上調售價至978萬才售出單位，成交呎價11,164元；近日太古城

海天花園3房戶在買家追價下以978萬元成交，創出海天花園單位的歷史新高呎價。
香港置業太子道分行助理區域經理何健成指出，九龍塘碧華花園一個低層單位原叫價1,700萬元，經買家追價30萬元後，成功以1,730萬元易手。

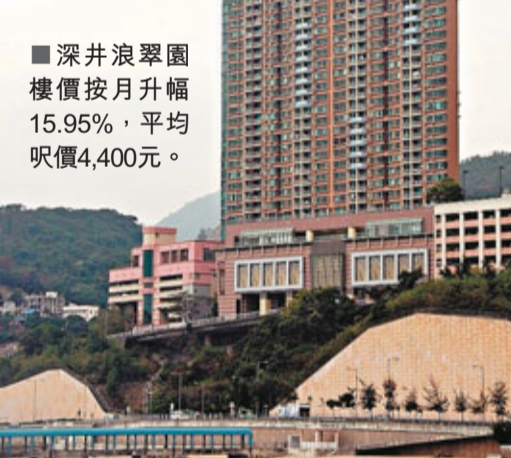
重稅後再升價4.27%
中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，在額外印花稅推出後第7周，反映整體樓價表現的CCL及反映分區大型屋苑樓價表現的CCL Mass同步上升，再創97年後新高。CCL最新報91.21，按周上升1.34%，指數為1997年11月2日96.25後的13年新高。CCL Mass最新報88.29，按周上升1.36%，指數創1997年11月23日88.90後的13年新高。而CCL及CCL Mass分別由SSD後的谷底（去年12月19日）87.48及84.26，5周累升4.27%及4.77%。
按分區計，港島區大型屋苑樓價指數為1997年後首個升破100點的區份，最新報100.24，按周上升1.78%，為13年新高。九龍區指數報89.22，按周上升2.10%，創出13年新高。

深井浪翠園月升16%
至於新界東區指數報84.32，按周上升0.23%，指數為1997年12月7日85.71後的13年新高。新界西區指數報70.35，按周上升0.08%，亦創逾12年新高。
個別屋苑中，以深井浪翠園樓價升幅最厲害，按月升幅達15.95%，平均呎價4,400元；其次為九龍塘又一居，升幅達12.81%，平均呎價8,723元；薄扶林翠園升幅為11.8%，平均呎價達12,425元。

樓價十大升幅屋苑

屋苑	最新呎價(元)	按月升幅
浪翠園	4,400.66	+15.95%
又一居	8,723.42	+12.81%
寶翠園	12,425.62	+11.84%
新港城	5,650.18	+10.95%
新峰花園	4,912.02	+10.85%
德福花園	6,078.75	+10.37%
昇悅居	6,779.01	+8.91%
泓景臺	6,770.21	+8.51%
太古城	9,502.08	+8.49%
城市花園	9,123.35	+8.29%

註：上述屋苑均為中原城市指數成分屋苑



深井浪翠園樓價按月升幅15.95%，平均呎價4,400元。



今年料創新高 樓市風險趨增

香港文匯報訊（記者 趙建強）本港個別單位的樓價重返97年水平的消息時有所聞，但中原城市港島區領先指數突破100點，卻以客觀數字顯示，港島區樓價確實已經逼近97年高位，未入市的市民追不追？學者認為，目前看不到樓市暴跌的因素，但亦要注意政府是否會在社會壓力下出招打壓樓價，而美國加息亦會為樓價帶來隱憂。
中原城市指數以1997年7月第一個星期作為基準，設定為100點。該行昨公布的反映分區樓價情況的城市領先指數，其中港島區最新報100.24，反映港島區樓價升破97年高峰指日可待。
「突破97」，是否代表樓價已經出現爆發危機？中文大學經濟學系副教授莊太量表示，本港住宅質素經過十多年的發展，已經大幅提高，而且物價過去多年亦已經攀升，加上目前經濟可以支持，認為港人無須太過擔憂。他預測，今年中原樓價指數有機會全面升破100點（現時為91.21）。

美明年加息 樓市或掉頭
不過，理大建築及房地產學系教授許智文認為，去年樓價已經升逾20%，升幅遠高於工資增長，若再升10%，升破100點「會好恐怖」。他亦警告，若樓價繼續如此上升，相信政府會出招打壓樓市，而且預期明年美國有機會加息，樓市有一定的下調風險。
對於政府可推出的政策，一般相信亦會以增加土地供應為主，許智文相信政府最快亦要待新的勾地公布後方會有所動作，但可做的不多，估計最高機會為進一步收緊按揭成數。
莊太量亦指出，除非社會上民怨過大，否則政府短期內應該不會有所動作，以免出招失敗反使民怨更高。他又預期，樓市中短期仍會橫行，用家仍可入市。

港樓價高出倫敦55%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港住宅樓價成為全球最貴已是不爭事實，繼美國Demographia顧問公司日前公布統計全球325個城市樓價的負擔水平，發現香港去年樓價相當於平均家庭每年收入11.4倍，為全球最難負擔的樓市後，第一太平戴維斯於全球主要城市樓價調查亦指出，香港住宅樓價遠遠拋離全球主要城市，顯示本港樓價為全球最貴，比倫敦高出55%。
第一太平戴維斯發表的報告指出，本港樓價受到低息環境、供應減少和內地買家湧入而持續上升。該行又稱，政府的壓抑樓價措施並不收效，相信未來18個月本港樓價還會進一步攀升。
調查是以倫敦作基準，比較香港、莫斯科、倫敦和紐

世界四大城市樓價比較

	倫敦	紐約	莫斯科	香港
2005年	762.23萬鎊	793.82萬鎊	511萬鎊	778.1萬鎊
2010年	961.98萬鎊	804.79萬鎊	1,032萬鎊	1,492.8萬鎊
5年升幅	+26%	+1%	+102%	+92%

註：以一個行政樓層計

5年間升價92%
調查指出，過去5年香港一個行政樓層單位的售價勁升92%，莫斯科樓價勁升102%，倫敦樓價則升26%，升幅最小為紐約，只升1%。
調查以企業中層管理人員至行政總裁在四個城市之間的遷移成本進行比較。指數反映一名行政總裁、兩名董

事和四名行政人員的房屋價值，它基於這七名買家購房的呎價作為基準。
調查指出，買家在香港購房的呎價成本為659英鎊（約8,155港元），比在倫敦購房成本呎價375英鎊（約4,649港元）超出76%，亦是全球最貴地方，莫斯科購房的呎價成本為395英鎊（約4,897港元），紐約購房的呎價成本為440英鎊（約4,736港元）。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2011年1月 星期六
29 寒冷乾燥 間有陽光
氣溫：10-15°C 濕度：45-70%
港字第22255 今日出紙5疊10大張 售6元

天津瑞海酒店
RUIWAN HOTEL TIANJIN

天津市濱海新區商務考察
旅遊首選下榻五星級酒店
天津瑞海酒店歡迎您光臨濱海新區

中國天津濱海新區新港一號路2527號
郵政編碼：300456
集團網址：www.tjruiwan.com
酒店網址：http://www.ruiwanhotel.com
電話：+86 22 25780001
傳真：+86 22 25780101
訂房熱線：+86 22 25787007
憑此廣告入住本酒店可享受協議價格

让心灵去旅行
人生就像一场旅行
不必在乎目的地
在乎的是沿途的风景
以及看风景的心情

利群
Liqun
中国名牌 中国驰名商标