



■中原地產董事施永青認為，香港樓價一直與市場脫節。

# 施永青：加息令「地產商開心死」

香港文匯報訊（記者 趙建強）國際貨幣基金組織(IMF)日前指出，香港樓市資產泡沫仍然存在，港府或再出招；金管局亦警告本港可能較美國更早加息，呼籲市民關注樓市風險。不過，中原地產董事施永青昨日卻大派定心丸，他個人認為本港樓市仍然穩健，加息對樓市亦不會有大風險，更指若香港較美國提前加息，只會吸引更多熱錢流入，「地產商開心死」。

## 吸引更多熱錢湧港

香港樓價是否過高，施永青直指，「香港樓價一直與市場脫節」，而「新樓並非賣給所有人」。以每年新樓供應2萬個單位，全港約200萬個家庭計算，只需1%家庭可以接受新樓價，即可吸納所有供應。因此，他認為，雖然政府改變勾地政策，重掌土地供應主導權屬好事，惟供應仍然不夠。

對於加息問題，施永青直言，息口見底已是眾所周知的事實，香港遲早都會加息，但其認為香港只要維持聯繫匯率，提早加息只會吸引更多美元游資流入香港，推高股市及樓市。即使跟隨美國加息，惟在通脹、工資上升等多方面因素影響下，對樓市影響亦有限。從歷史上看，加息初期反而會出現利息、樓價同升的情況，加息與樓價下跌沒有必然關係。

## 買樓收租仍然吸引

施永青指，在利率仍然低於租金回報率下，相信買樓收租仍然吸引。他並認為，加息會較可行，因此建議買家貸款不可「借盡」，承擔按揭要留餘地。

昨日紅磡兩幅限呎地皮開始招標，施永青認為反應會略差於早前拍賣的高山道地皮，估計樓價呎價不會高於8,000元。他重申，個人反對政府推出限呎地，主因本港中小型單位供應已經甚多，政府應該興建更多大單位，吸引現有業主換樓，則細單位二手供應即可增多，上車客一樣可以置業。

至於近日物業成交量下跌，施永青認為只是環比下滑，在歷史上仍屬偏高水平，發展商貨尾亦買少見少，反映樓市並非「乾升」，而是有實質支持。

# CCL連升兩周 97年後次高

無懼加息 香港文匯報訊（記者 周穎）紅磡高山道地皮在市場預期售價上沽出，有利樓價續創新高，中原城市領先指數CCL最新報97.6點，連升二周共1.1%。該數據為1997年後次高，倘再升逾0.55點就超過今年3月20日的98.15點，成為97年後新高。

## 加息影響漸消化

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，4月15日本地銀行再度宣佈加息，下周公佈的CCL才開始反映。3月11日加息後，其影響輕微，樓價只跌三周共1.6%。其後連升二周共1.1%，反映加息效應已告結束。預料二度加息影響更微，樓價將在高位爭持。本周三高價賣地的影響，有待在三周後（5月20日）公佈的CCL才開始反映，樓價有機會向上逼近一百點的歷史高位。

整體大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.72點，連升二周共1.6%。分區指數方面，港島及九龍均連升二周。港島最新報106.6點，按周升0.7%，二周累升2.5%；九龍最新報95.93點，按周升1.4%，二周累升1.8%。新界東及新界西最新報89.64點及76.98點，按周分別下降0.5%及0.1%。

昨日公佈的指數，根據4月18日至24日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有近九成的交易是在4月4日至10日簽臨時買賣合約，即昨日公佈的指數反映3月11日香港銀行加息後第五周的市场。



# 樓價超越97 有屋無人住 香港5萬單位丟空

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府早前指現時樓價超過97高峰時水平，市民為求一瓦遮頭，紛要求增加供應；不過，在「有人無屋住」背後下，本港同時存在嚴重的「有屋無人住」情況。差餉物業估價署數字顯示，本港去年被丟空的私人住宅多達5.15萬伙，按年上升0.4個百分點，數目較政府未來兩年預計的供應量總和更多。有學者相信，丟空單位增加或與額外印花稅有關，反映炒家持貨能力驚人，樓泡逐漸變大。

差餉物業估價署昨公布《香港物業報告2010》，其中提到2010年私人住宅落成量13,410個，按年上升87.3%，但同期入住量只得8,030個，按年下跌27.6%。由於入住量未有抵銷落成量的上升，造成2010年累積空置量51,534個(5,900個屬未收樓新單位)，空置單位佔全港私宅的總存量，由09年的4.3%升至4.7%。

## 憂成炸彈「落井下石」

經濟學者關焯照認為，上述情況反映市場實際需求未有如期般的高，顯示不少業主屬投資性質，購入單位「丟空」；去年額外印花稅的實施，令更多投資者由短線轉為長線持有單位，間接將推高空置量。他提醒，若未來1至2年供應量持續增加，空置量升至5.5萬伙屬警戒水平。遇上樓市泡沫爆破時，該批空置單位將最快「拋售」，最終會對樓市「落井下石」，其更形容，現時樓市表現不尋常，泡沫正逐漸變大。

然而，中原地產董事施永青認為，不足5%的空置率屬於合理水平，亦是「自然空置率」，並認為本港樓市有充足支持。據了解，各區的空置量以九龍區按年的升幅較大，去年錄得5.2%空置率，較09年3.8%大幅上升1.4個百分點，港島區及新界區則分別4.2%及4.6%。另一方面，雖然政府積極增加土地供應，但「遠水救不了近火」。

全年落成量或跌2成

差餉署預測今年的落成量只得10,675伙，按年反跌2成，其中75%供應位於新界，14%來自九龍。2012年亦料僅13,700伙落成量，合共今年兩年供應只得24,375伙，與政府期望將每年供應增至逾3萬個有一大段差距。

美聯首席分析師劉嘉輝解釋，今年落成項目實際數年前已動工，而早年施工量偏低致令今年落成數字回落。不過，隨着近年發展商積極增加土儲，料今年施工量將上升，而落成量回升情況預期2014年左右將浮現。值得注意的是，目前市場上仍有一批新供應待售，單以已落成未售及建築中未售單位合共有約5萬伙。

## 寫字樓售價去年末季升24%

報告又指，2010年住宅價格急升，最後一季的整體售價較前一年增加22%，租金在第四季按年升幅累積17%。寫字樓方面，由於內地經濟增長帶動，不少跨國企業到香港來設立地區總部，令需求殷切，支持租金上升，而投資者亦於寫字樓尋求投資機會；去年第四季寫字樓的售價按年升24%，整體租金則升13%。

# 紅磡2限呎地估價上調

賣地效應 香港文匯報訊（記者 周穎）市區地皮搶手，發展商不惜高價投地，令紅磡高山道地皮搶高69.4%至15.25億元成交。有見及此，美聯調高昨日推出招標的紅磡兩塊「限呎盤」地皮估價，分別上調12.9%至3.5億元及13.66%至6.82億元。兩個項目建成的單位，實用面積須介乎35至40平方米。

美聯測量師行昨調高該兩幅地皮的估價，其中紅磡寶其利街與機利士南路交界地皮，由原來3.1億元，上調12.9%至3.5億元；紅磡利工街地皮由原來的6億元調升13.66%，至6.82億元。兩幅將於6月3日截標的地皮，料合共帶來收入由原本9.1億元上升13.4%至逾10億元。

該行董事林子彬表示，發展商對市面優質項目需求殷切，亦就沙中線及觀塘延線對紅磡區未來發展具信心。該兩幅限呎地，地點均鄰近未來港鐵何文田站，具鐵路效應，且規模較細，料中小型發展商積極入標競投，估計招標反應不俗。

## 東涌限呎盤6月招標

另外，地政總署公佈6月土地招拍安排。東涌住宅限呎地及一幅九龍灣商業用地將於6月17日招標，7月22日截標。東涌地皮的地盤面積約2.54萬平方米，最高可建住宅樓面12.7萬平方米。項目住宅單位總數不得少於2,020個，每伙實用面積不超過60平方米，其中，至少有1,650伙住宅，每伙實用面積為35平方米至45平方米；另至少370伙，每伙實用面積為45平方米以上至60平方米。至於九龍灣商業用地，位於九龍灣啟祥道與宏光道交界，地盤面積約6,600平方米，最高可建樓面7.92萬平方米。

## 波老道及元朗地6月拍賣

另外，兩幅分別位於港島波老道及元朗屏山屏葵路的

# 空置單位多 樓市高危警號

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年被空置的5.15萬伙私人住宅中，空置單位只得5,900個（即11%）屬於未收樓的新單位，其餘包括一些正在裝修的單位、投資者持有的交吉二手單位等等，大部分屬於「自然空置率」。回顧過去歷史，每當空置率高企，往往亦是樓市回落的時間，故空置量趨升屬另一樓市警號。

根據差餉署的解釋，空置量是指在年底進行普查時，單位實際上未被佔用，包括正在裝修的物業、未獲發滿意紙或轉讓同意書而未能入住或使用的物業。需注意的是，空置量與物業是否已由發展商售出無關，即使是已售出的物業也可能仍然空置，有待業主或租客日後佔用。

## 沙士期間達6.8%

空置率是空置量除以總存量計算，總存量是指全港設有煮食設施、浴室和廁所的獨立居住單位，不包括村屋、公用事業機構物業附設的宿舍、酒店等。截至2010年底，整體總存量为110.29萬個單位，而全年空置率為4.7%。回顧2000年至今，空置率徘徊於4.3%至6.8%，其中2003年沙士期間空置率則為6.8%，反映空置率的上升，與樓市的起伏亦有關係。



■東涌第55a區限呎住宅地將提供不得少於2,020伙單位。

住宅地皮將於6月9日公開拍賣。波老道地皮地盤面積10,488平方米，最高可建樓面4萬平方米；元朗地皮地盤面積6,076平方米，最高可建樓面6,076平方米。

積2,217呎，呎價21,994元，及第2座77樓B，3房連天台戶，面積1,146呎，呎價18,269元。另外，買家於5月2日預選購單位，可獲信和酒店集團3,888元禮券。消息指出，現時帝峰·皇殿尚有18伙，當中12伙為特色戶，6伙為標準戶，特色戶呎價會參考創紀錄的天際泳池屋呎價。該盤於4月入伙以來，合共售出19伙，套現6億元，單是過去的復活節已經售出13伙，平均呎價2.1萬元，一半為本地買家。

## 嘉里現崇山或明開價

嘉里建設於黃大仙的現崇山剛於昨日獲批預售樓花同意書。消息指出，該盤最快明日開價，周三推售。嘉里建設執行董事朱葉培日前表示，首批單位約60個，第5、6座單位意向呎價維持1.2萬元水平。目前該盤已有1萬個查詢。現崇山由5幢住宅大廈組成，合共提供968伙，當中約60%為三房或以上單位，標準單位面積由680呎至1,470呎不等。

Advertisement for '099安心定息置業' (099安心定息置業) featuring a woman and a sign with '0.99%' interest rate.

■長實地產投資董事郭子威表示，為釋除置業人士疑慮，尚城為買家提供「099安心定息」置業計劃。

# 長假促銷存貨 發展商增優惠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一連3天的五一長假來臨，各大發展商各出奇謀搶客。基於市場擔心拆息有上升勢頭，長和系於洪水橋的尚城於今日起一連3天透過系內的尚乘向買家提供「099安心定息」置業計劃。信和則加推奧運站帝峰·皇殿2伙特色戶回應內地客需求。

## 洪水橋尚城推定息優惠

長實地產投資董事郭子威表示，近日銀行同業拆息有上升趨勢，令置業人士關注息口變化，擔心按揭息率一旦上揚，影響供樓預算。為釋除置業人士的疑慮，尚城將向尚乘為買家提供「099安心定息」置業計劃，一按首15個月可享定息0.99%，避免於短期內因銀行加息而增加供樓負擔，現時已有5間銀行參與計劃，買家可同時享用只要

# 發展商增優惠

多付1%樓價，便可持貨1年半獲樓價6%的現金回贈的「500%升值回贈」優惠。他稱，尚城已售近500伙，有機會於今日公佈加推新一批單位，現時待售單位以3房為主。

## 帝峰·皇殿呎價3.54萬新高

此外，信和於大角咀奧運站的帝峰·皇殿剛獲一名內地客以即供呎價3.5499萬元購入第1座79樓A天際泳池樓，打破奧運站新高呎價紀錄。信和置業營業部總經理田兆源表示，該特色戶面積1,697呎，天台面積1,153呎，泳池33呎，售價6,024萬元。

趁五一黃金周來臨，帝峰·皇殿昨加推2伙特色戶，最快於5月2日揀樓，並已有100組客預約參觀特色戶，70%為內地客。該2伙特色戶為第2座77樓A，為4房雙套，面