

樓價破九七 乾升泡沫增

首季漲一成 學者：高處未算高



香港文匯報訊（記者 周穎、趙建強）資金湧入樓市令樓價步步高升，並超越九七創出歷史新高。反映本港二手樓市的中原城市領先指數(CCL)最新報103.35點較1997年10月19日錄得102.93點的舊紀錄高出0.42點。有學者及發展商仍看好本港樓市前景，認為樓市即使存在風險，但不及97年大，料樓價高位可持續一段時間，下半年或因歐美和內地再推量寬措施有機會再創新高。不過，近日單位成交量並未隨樓價攀升，造成「乾升」現象。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，歐債危機重燃已經拖累全球股市，對本地樓市的影響要待三周後公布CCL才能反映。若歐債危機持續擴大，歐美可能再有新一輪量寬措施，勢必刺激港樓價再升。去年第四季歐央行向市場投入一萬億歐元，今年首季港樓價便錄得近一成升幅。

歐美量寬或致樓價升

香港理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，樓市目前已到高峰位置，但是否接近爆發要視乎兩大因素：包括買家供樓負擔能力及銀行貸款比例，是否有資產危機。現時由於政府已實施額外印花稅，市場炒賣情況減低；而負資產危機方面，由於銀行借貸比例已經調升不小，有助樓市平穩，故即使市場存在風險也不及97年時大。

許智文指，目前樓價高企，細單位成交價近日急升，主要是由於市場缺少如物業般穩陣的投資，加上過去幾日股市下跌，如果歐債危機持續擴大，歐美可能再有新一輪量寬措施，市場太多資金追逐相同的貨物資產，屆時物業價值會更加膨脹。他預期今年下半年市場仍然保持量寬措施，樓價有機會仍高企甚至再創新高。

恒地料樓市平穩發展

恒基地產副主席林高演昨也預料今年樓市發展平穩，高價樓供應較少表現會較好，並指市場以有實力的自用買家為主。他又相信候任特首梁振英不會打壓樓市。雖然樓市指數創新高，但成交卻未有配合。股市連日下跌，二手樓市成交處低位，剛過去的周六十大屋苑二手成交24宗，環比下跌48.9%，創15周最低。

大型屋苑量跌價續飆

樓價分類指數方面，反映本港龍頭屋苑價格的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報101.46點，要再升1.7%才打破1997年10月19日歷史高峰103.18點。CCL Mass按周升0.06%，連升兩周共2.59%。

四區大型屋苑樓價指數方面，港島區報111.67點，歷史高峰113.8點為2012年4月15日創出；九龍區報103.52點，離97年10月19日歷史高峰110.26點差6.51%；新界東指數報98.04點，要再升12.67%才打破97年6月15日的110.46點歷史高峰；新界西最落後，最新報83.14點，要再升20.41%才打破97年6月15日歷史高峰100.11點。

股市急瀉 睇樓量驟減

香港文匯報訊（記者 周穎）港股連日下挫累跌千點，加上近日大雨連綿和新盤推售攤分客源，影響買家入市信心，樓市氣氛轉淡，二手樓屋睇樓意慾急降。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑只有2,465組客戶預約在周末參觀單位，較上周末急跌12.3%；客源方面，受歐債及股市困擾，用家換樓意慾明顯減弱，換樓客睇樓比例較上周末減少2.9個百分點至31.2%。

買家觀望 呈拉鋸局面

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中原城市領先指數突破歷史新高，反映各區樓價均向上，部分買家短期內未能適應樓價升勢，轉向觀望，令二手交投膠着，有價無市，相信要待新盤推出才能刺激二手交投回升。

利嘉閣數據顯示，港島、九龍及新界三區指標屋苑的周末預約睇樓量全面報跌，九龍區屋苑的睇樓量減幅尤其顯著。該區20個屋苑僅有1,045組準買家預約在周末睇樓，較上周銳減14%。新界區21個指標屋苑睇樓量僅有915組，較上周末下跌11.6%。

港島區9個指標屋苑僅有505組客戶預約睇樓，較上周末減少9.8%，其中太古城、康怡花園、藍灣半島及海怡半島睇樓量按周下跌14%至19%。利嘉閣地產太古城二行分行經理關浚而指出，雖然太古城仍不乏捧場客支持，但開價合理且貨源不多，預期股市下跌，讓價拉鋸情況將更加普遍，下半月屋苑交投料會進一步緩慢。

最近創新高價樓盤成交

單位	單位面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)	備註
山頂種植道ABERGELDIE 7號屋	3,688	1.8億	48,800	創屋苑歷史新高
名鑄獲頂層複式戶E室*	3,333	1.31億	39,304	呎價創項目新高
鑽石山星河明居A座1號室	1,275	1,250萬	9,804	呎價創歷史高價
鯽魚涌太古城啟天閣高層C室	902	1,200萬	13,303	創同類單位呎價新高
羅便臣道樂信臺3座低層D室	890	1,128萬	12,674	創同類單位呎價新高
海怡半島25座高層D室	654	540萬	8,257	呎價創近期同類單位造價新高
長沙灣昇悅居3座高層A室	658	555.6萬	8,444	創屋苑兩房戶呎價新高

註：*為一手 資料來源：中原地產、美聯物業、置業18 製表：香港文匯報記者 周穎

樓市瘋癲 考驗新特首

本港樓價指數在低息環境及內地資金的推動下，正式突破1997年的「癲癲」價，樓市是否有支持各有各說。但若從外圍因素及負擔比率考慮，學者警告，在全球經濟環境不明朗情況下，樓市乾升已現泡沫，一旦發生大震盪將造成沉重打擊。樓市問題，將成為7月上任的候任特首梁振英和新一屆政府管治班子面臨的重要挑戰。

炒家佔比低仍然健康

由於港元與美元掛鈎，美國近年推行低利率，本港利率也長期非自然地於低

位橫行；內地及外圍資金湧入本港；加上過去數年因土地供應問題而製造的供應短缺，將本港樓價推向歷史高位。中原地產創辦主席施永青認為，現時空置率極低，炒家比例偏低，顯示樓價仍然健康，認為樓市有支持。

理論上安全的樓價，實際上是否有足夠支持？經濟學者關焯照接受本報訪問時表示，近期有數據顯示，港島區約500方呎單位需16年的家庭收入方能夠購入，較1997年需要13年家庭收入高約20%，顯示本港普通居民入息已經追不上樓價升幅，與負擔能力脫鉤，樓市基礎並不扎實。他更指出，近期成交量並

沒有跟隨價格攀升，反映樓價只是在部分人「不切實際的期望下」，這價入市而造成的「乾升」。但他亦承認，此「乾升」可能仍會持續一段時間。

外圍金融動盪或受衝擊

但在外圍經濟並不穩定下，樓價未必可以長期維持高位。關焯照舉例，97、98年的亞洲金融風暴，07、08年的環球金融海嘯，均是由外圍因素拖累本港樓價的例子。他警告，即使各國出手救市，以及內地資金流入，本港亦未必可在環球經濟震盪中置身事外，而外圍經濟帶來的金融震盪，更可能對本港樓市造成致命打擊。

在參選特首之初，梁振英已將樓市列為首要解決的問題之一，而計劃改組的

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
2012年5月
19 星期六
多雲有雨 幾陣雷暴
氣溫：25-28℃ 濕度：80-95%
港字第22725 今日出紙4疊9張半 售6元



百利保地產部
總經理衛振聲入
標九肚山及將軍
澳地皮。
顏倫樂 攝

發展商餓地 九肚山地招標旺場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）即使外圍經濟風雲變色，但發展商求地若渴，昨日政府推出兩幅住宅地依然「大收旺場」。尤其位處傳統豪宅區的九肚山地皮更接獲16份標書，反映發展商對豪宅市道前景有信心，連一向少有投地的資本策略、金朝陽、莊士機構、萬泰等中小型地產商也主動出擊投地。同日截標的將軍澳限量地亦接8份標書，反應理想。

看好豪宅 多獨資入標

現場所見，大中小型發展商昨日空群而出。九肚山地皮方面，除永泰地產、百利保、大昌地產、會德豐、新地、嘉華、新世界、信置、宏安等，「稀客」如金朝陽、莊士機構、尚家生活（資本策略旗下）、萬泰等亦有入標。由於地皮市值僅由3.82億至5億元，呎價7,583至9,925元，投資額不高，多位地產商傾向獨資發展。

翻查資料，昨日截標的九肚山第56A區B5地盤，為該地段近年推出的第二幅土地，對上一幅於去年8月拍賣，位於九肚第56A區，由於屬首幅限量地皮，當時市場未適應新政策，拍賣成績不理想，最終由信置、嘉里和萬泰合組財團以「一口價」55億元投得，與今次的「旺場」成強烈對比。

資料顯示，上述地盤佔地約50,376方呎，地積比率1倍，可建樓面50,376方呎，西南面斜坡問題或會增加建築成本，但因不設限量條款，又處豪宅地段，發展空間大。

將軍澳限量地接8標書

同日截標的將軍澳第66C1區地盤，雖設限量條款，可建單位310個至326個，但入標反應理想，接獲8份標書，反映發展商普遍對樓市前景有信心，入標財團包括百利保、會德豐、新地、長實、嘉華、新世界、信置等。地盤面積46,845方呎，可建樓面達25.76萬方呎，估價約9.2億至10.3億元，樓面呎價約3,571至4,000元。

有人「漏夜趕科場」，亦有人選擇保留實力。恒基副主席林高演昨日稱未有入標將軍澳及九肚山地皮，因規模較小，並且將來有大量新地皮供應，公司亦要預留資金入標大圍站上蓋、荃灣西站上蓋項目。

香港文匯報記者 趙建強

「三司兩副司十四局」，房屋局與運輸局分拆，亦顯示他對解決房屋問題的決心和重視。面對社會對樓價高企的不滿聲音，梁振英提出了包括港人港地（只准港人購買的物業）、加快補地價速度，增加土地供應、允許收入較高人士購買居屋等對策。

上任後有「爆破」壓力

關焯照認為，若樓市泡沫可在政府换届前因外圍因素影響而「自然爆破」，對新一屆政府不會造成太大壓力；但若能在新任政府上任後才「刺破」，對未來實施管治將會造成更大壓力。但關焯照在分析時也指出，估計下半年樓市風險會加大。看來，樓市問題無疑將考驗新一屆政府的施政。