



辣招年半 樓價指數新高「贈慶」

學者：泡沫風險仍可控 暫無需加辣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府2012年底推出「3D辣招」至今逾年半時間，雖然的確控制樓市需求，但「後遺症」卻令市場供應萎縮，雪球愈滾愈大，最近剛性需求急增，樓市在供不應求下更面臨失控。差餉物業估價署最新數據顯示，5月樓價指數飆升至246.8點的歷史新高，尤其新界及九龍區的細價樓升幅最明顯。財爺網誌日前已表明有留意樓價急升，希望辣招草案盡快通過，讓政府可以應付樓市變化，令人聯想政府是否已開展「加辣」部署。

差估署昨公布最新樓價指數，5月錄得246.8點，按月急升0.78%，為去年6月後單月最高升幅外，更創下歷史新高。

財爺憂慮樓價上升加快

財政司司長曾俊華過去周日發佈的網誌中，亦特別提到差估署最新的5月數據，指出住宅樓價上升明顯加快，而雙倍印花稅(DSD)草案遲遲未通過，增加政府迅速回應市場環境轉變的困難。分析認為，財爺高調希望草案加快通過，又特別提到最近樓價上升的現象，反映政府留意到辣招的效力開始被市場消化，控樓市、助置業的初衷亦逐漸失效，面對不斷上升的樓價，政府或正部署下一輪樓市調控措施。

理工大學建築及房地產學系許智文表示，2012年政府推出辣招，是因為樓市於差不多一年內急升20%，引起泡沫的風險，最新樓價指數雖然創歷史新高，但計算期內的通脹，泡沫風險仍然在控制範

圍，認為現時未具加辣條件。不過，若將最新數據246.8點與2012年10月辣招推出前的223.7點作對比，約半年時間內樓價指數已上升逾10%，業內人士指，若樓價繼續攀升，距離出招「死綫」似亦不遠。

中小盤成市「火車頭」

導致樓價上升的「火車頭」，為實用面積752方呎以下的A及B類中小型單位，其中最細的A類431方呎以下單位，樓價指數一舉衝至267.4點，按月升0.94%，為升幅最高的類別外，更與大市同步創下歷史新高。反觀1,076方呎以上的D及E類大面積單位最新報247.1點，升幅只得0.41%，面積753至1075方呎的C類中大單位更微跌0.3%至230.2點。

若分開香港不同地區進行比較，會發現樓價升幅主要集中在新界及九龍區的A、B類單位，而該區份均以上車及換樓客為主。其中九龍及新界區的A類單位都衝破歷史新高，港島區反而有所回落。九



財爺曾俊華表明留意到樓價急升，希望辣招草案盡快通過，讓政府可以應付樓市變化。資料圖片

龍區的平均售價最新報每平米100,693元，為史上首次突破10萬元水平，按月升幅高達3.24%；新界區亦達每平米88,722元，按月升2.22%。

中原料下季樓價橫行

因應樓市最新變化，中原地產甚至調整樓市預測，估計下半年中小單位將由低位回升5%，大型單位則回升7%，中原城市指數(CCI)亦預料會重上123點的歷史高位。交投方面，預測下半年將錄得21,500宗及1,550億元，較上半年增長19%及61%。

中原地產亞太區總裁黃偉雄指出，樓市炒家絕跡，市場由用家需求主導，預期樓價未來急升機會不大，估計樓價自下季起，將橫行一段頗長時間。



鯽魚涌康怡花園L座低層13室以880萬元成交，較中銀網上估價高逾3成。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 繼沙田第一城有兩房單位創出410萬元、實用呎價12,538元的同類單位新高後，再有藍籌屋苑價攀上「巔峰」。鯽魚涌康怡花園有面積570方呎單位新近以880萬元成交，折合呎價15,439元，刷新屋苑呎價紀錄。

據土地註冊處資料顯示，鯽魚涌康怡花園L座低層13室，實用面積570方呎，以880萬元成交，折合呎價15,439元，為屋苑呎價新高紀錄。原業主於2006年以316萬元買入單位，今次轉手物業升值近1.8倍。原業主英文名以普通話拼音登記，料為內客人。又據中銀網上估價顯示，該單位估價約67萬元，今次成交價較估價竟高逾3成。

康怡呎價破萬五新高

爵悅庭兩房創新高

市場同一時間亦出現多宗新高成交，美聯梁仲維說，荃灣爵悅庭東靚軒高層F室，實用479方呎，作價525萬元成交，折合呎價10,960元，創同類兩房成交樓價新高，原業主賬面獲利202萬元離場。至於居二市場，據土地註冊處資料顯示，何文田冠熹苑一個中層開放式單位，實用面積212方呎，以居二價168萬元成交，折合呎價7,923元，創該屋苑呎價新高紀錄。

租賃市場方面，美聯曾偉明表示，葵涌新葵芳花園A座中層5室，實用面積400方呎，兩房間隔，成交租金約1.5萬元，創下屋苑租金新高，折合呎租37.5元。

太古城4租客爭1盤

中原趙鴻運亦表示，太古城怡山閣一個極高層戶，實用面積593方呎，出現4組租客爭盤，業主堅持簽2年死約、加1年生約，最後以約22,800元租出，呎租達38.4元。

中小盤缺貨 半年料升3%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 政府早前延長雙倍印花稅(DSD)換樓期限，帶來利好消息，加上樓價仍高企不下，中小住宅承接踴躍，令物業交投量價齊升。有代理行預計，全年中小住宅樓價將有逾3%升幅。

土地註冊處數據指，今年上半年整體住宅買賣登記共有28,258宗，涉及金額約1,739.37億元，較2013年下半年的24,360宗及1,628.34億元分別回升16%及7%。利嘉閣引述數據顯示，全港50個指標中小型屋苑，平均建築呎價達7,709元，較去年底的7,639元回升0.9%。

漲幅料跑贏豪宅盤

利嘉閣總裁廖偉強說，因二手市場已現盤荒，二手成交量難望長升長有，加上下半年一手攻勢排山倒海，預期下半年整體樓價只能溫和上升，相信中小型住宅的樓價可有3%至5%漲幅，而豪宅樓價則回升2%至3%。該行又預計，下半年一手樓註冊量可達9,000至1萬宗；至於下半年二手註冊量亦有望上升，達2.9萬宗。

利嘉閣擴人不擴舖

廖偉強又透露，該行分行數目較去年已減少約22間，今年內不打算增加分行，不過期望將人手由現時約2,700人在年底前加至3,000人。該行上半年盈利約有6億元，廖氏形容已「收復失地」，由於下半年有多個新盤推出，下半年佣金收入可望逾8億元。

對於中小型住宅樓價上升，廖氏坦言或會增加政府「加辣」動機，不過觀乎近期樓價升勢與通脹幅度不吻合，同時成交量已大幅萎縮，除非樓價再漲一成，否則估計政府不會再「加辣」。



利嘉閣廖偉強(右)及陳大偉。蘇洪鏘攝



金管局總裁陳德霖。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 金融管理局主席陳德霖昨日發表文章，回顧過去5年工作，並多次強調金融穩定的重要性。文章指，面對美國多次延長量化寬鬆政策，本港樓市上升周期亦相應延長；又強調聯繫匯率是最適合香港的制度，並肯定離岸人民幣業務的成就。

陳德霖在金管局網頁內《匯思》發表文章，回顧上任第一件事乃引入逆周期監管措施，以減低樓市過熱

陳德霖：美量寬延長樓市升勢

為銀行體系所帶來的風險。美國過去數年推出多輪量化寬鬆政策，其中在2008至2009年間約有830億美元資金流入，令香港貨幣基礎劇增近7,000億港元至1萬億元。他當時意識到香港將迎來通脹上升壓力、負利率和樓市過熱的風險；亦正因量寬延長和劑量加大，本港樓市上升周期因而相應延長。直至2013年2月，當局推出第六輪的逆周期監管措施，加上政府另外推出的需求管理稅務措施，本港樓市始有放緩跡象。

聯聯繫匯率最適合香港

全球貨幣金融環境多變，文章指，本港市民過去數年因而面對通脹上升、負利率、樓價和租金急升；其中港元隨美元兌人民幣持續貶值，令內地輪

港日用品價格上升，令聯繫匯率制度備受質疑，亦有輿論建議改與強勢的人民幣掛鈎。陳德霖強調，儘管聯繫匯率制度並非十全十美，但在考慮所有相關因素和分析後，聯匯仍然是最適合香港的制度。

文章最後提及本港離岸人民幣業務的成就，「短短幾年間已變成全球最大、最有競爭力的離岸人民幣業務中心」。

陳德霖說，2009年本港銀行存款只有582億元(人民幣，下同)，但在金管局和業界的共同努力、以及中央和內地相關部委支持下，香港離岸市場深度和廣度不斷提升，總存款超過1萬億元，跨境貿易結算去年超過3.8萬億元，透過香港銀行結算的支付額已急增至平均每天約7,000億元。

地產股

香港文匯報訊 近期本港細價樓成交屢創新高，摩根士丹利在上周五發表報告預計，樓價上升的趨勢將延續至下半年，惟里昂昨日卻看淡樓市，認為今年本港樓市的最好時期已過，建議投資者趁機獲利離場。

里昂予恒地「沽售」

里昂指出，在港府推出辣招後，本港樓價調整幅度不足3%，近期樓價又重拾升軌，因此認為港府不會放寬樓市政策，下半年樓市需求將轉淡，加上過去兩個月發展商加快推盤，未來樓價或進一步下

大摩搶唱好 里昂叫離場

調。在住宅市場方面，雖然上半年一二手銷售大增，但里昂認為，一手住宅銷售強勁，主要是新盤供應增加，而不是需求強勁。而二手市場成交量上升，主要是去年基數較低所致，若與2012年上半年比較，則下跌42%。

目前恒地(0012)、新地(0016)及信置(0083)股價均處於一年高位，里昂預期這些股份或會現獲利回吐，給予恒地「沽售」的評級，建議減持新地、信置、新世界(0017)和嘉里(0683)。

不過，大摩指出，近期多個新盤銷售不俗，包括

長實(0001)旗下環宇海灣、新世界及會德豐(0020)的Grand Austin等，均反映市場需求強勁，以及即將推出的新盤平均呎價介乎7,000至1萬元，顯示一手樓價格仍平穩向上。該行認為，如果價格變化正面，本地地產股將跑贏恒指。

寫字樓市場一致看好

對於寫字樓市場，兩大行均看好。大摩認為，在寫字樓租賃需求回升下，預計下半年趨勢將會延續，主要是中環與其他地區的租金差距收窄，以及市場升級需求迫切。至於里昂則看好置地的前景。

逸瓏灣挑戰新界新樓王



大埔逸瓏灣II推售3伙獨立屋，叫價由1.732億至2.065億元，呎價由47,465至56,591元。張偉民攝

至56,591元，最高折扣同樣優惠可達19.25%，折實售價介乎758.32萬元至1.667億元，實用面積平均呎價介乎10,715至45,697元。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，3伙獨立屋包括3、5及6號屋，面積均為3,649方呎，售價由1.732億至2.065億元，呎價由47,465至56,591元，3伙獨立屋均內置電梯、花園及私人泳池。至於同系於大角咀奧朗，御峯劈價10%重推50伙，至昨晚累收約800多票。

漆柏2房戶加推21伙

新世界於元朗漆柏昨晚亦加推21伙第1座B室，實用面積598方呎，為2房戶，售價由538.4萬元至605.2萬元，呎價9,003元至10,102元，於本周五揀樓。同時，該盤昨亦把21伙第5座C單位加價約1%。

會德豐地產與新世界合作的柯士甸站 GRAND

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府微調雙倍印花稅(DSD)換樓期利好換樓市道，新盤齊加價加推，呎價亦挑戰新高。信置發展的大埔逸瓏灣II昨晚公布提價1%加推85伙，其中6號獨立屋售價達2.065億元，其56,591元呎價將挑戰新界區洋房新高。同區有盤的長實地產投資董事劉啟文表示，大埔嵐山第1期月內推售，首批多於20%(即215伙)，售樓書最快本周末上載，有機會下周開放示範單位。

對於近期多個新盤推售，會否擔心消化購買力，劉啟文指出，嵐山第1期包括不同類型單位，由開放式、2房、3房及4房均有，相信可適合每一個客戶的要求。

嵐山月內推 首批逾215伙

長實高級營業經理何家欣指出，嵐山第1期提供1,071伙，開放式單位佔196伙，2房戶佔48伙，實用面積492方呎至501方呎，3房戶連主人套房等佔766伙，面積736方呎至949方呎，而4房戶有44伙，面積932方呎至935方呎。項目亦設有17伙特色戶，包括連花園、複式或連天台戶等。

逸瓏灣II加價加推85伙

信置於大埔逸瓏灣II昨晚加價1%加推85伙，包括首度推出3間獨立屋，此85伙將於本週四晚上6時截止登記，本週五公開發售。今次加推單位售價介乎939.1萬至2.065億元，實用面積呎價介乎13,270元