樓價猛於虎 六年飆倍半

去歲漲幅13% 學者料下半年轉勢

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府近年以「辣招」套住樓價這匹脫韁野馬，但卻越套跑得越快。差餉物業估價署昨公布數據，顯示去年12月私宅樓價指數升至277.6，連升9個月並再創歷史新高，全年升幅達13.26%，拋離2013年的7.7%漲幅外，更大幅跑贏本港去年4.4%的整體通脹率。樓市迎來「六連升」，六年累升1.65倍。學者預期，即使今年上半年個別屋苑樓價仍飆升，但市場成交仍稀少，下半年在供應增加及加息影響下，樓價會回落。

差估署昨日公布，去年12月樓價指數報277.6，按月升1.28%，是連續9個月上升，全年升幅達13.26%。差估署樓價指數於2008年曾經下跌，但自2009年開始，六年來樓價年年上升，由2008年底的104.8，一直升至去年底的277.6，累積升幅1.65倍。

學者：「辣招」催谷小戶升值

去年的樓價升幅集中細單位戶型，其中431方呎（實用面積，下同）及以下的A類細單位，去年12月報303點，創歷史新高，全年上升14.89%，大幅拋離其他類型單位的升幅。面積1,076方呎以上的D、E大面積單位，2014全年僅升5.69%，最新報261點，細單位與大單位的升幅可謂一天一地。

浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，香港樓價之所以急速上升，主要被「辣招」扭曲，再加上金管局規定的按揭成數而造成。他解釋，辣招令投資者入市卻步，卻唯獨上車用家獲豁免，可以毋須支付雙倍印花稅（DSD），兼且能承造更高按揭成數，而近年不少分支家庭的需求出現，這批用家購買力屬於市場上負擔能力相對薄弱的一群，最終令資金流向細單位。

同時，政府推出的額外印花稅（SSD），由於3年內出售單位要額外支付樓價10%至20%不等，令市場盤源大幅減少，在需求上升、供應下降之下，細價樓升幅更為明顯。他預料，今年上半年個別細價樓屋苑樓價仍會上升，但交投仍然偏低，下半年在加息、供應上升之下，樓價或將回落。

他指出，現時部分新界上車盤如元朗等地區，實呎已達1.3萬元，接近市區物業，這個現象並不合理，因為新界區物業與市區樓，本來交通、質素等就存在較大差距，可以說現時樓價的升幅「已無視地域性因素」，直言一些偏遠地區的樓價出現了「泡沫」。

租金年漲6% 跑輸樓價升幅

金管局早前曾提到可能推出逆周期措施，麥萃才稱，若再收緊按揭，雖然可以遏低市民的置業慾望，因為要付出更多首期，但只是令需求延遲，而政府現時能做的不多，只有繼續增加土地供應，由於現時投資者已被辣招影響而減少入市，樓市由用家主導，再加重辣招的對象只會針對上車一族，是否真的要遏抑用家需求，政府須要衡量。

私人住宅租金方面，去年12月報165.7亦錄得上升，但升幅明顯少於樓價甚多，按月僅升0.42%外，全年上升6.01%，亦遠低於樓價升幅。各類型單位中，中小型單位仍然最「標青」，面積少於1,075方呎的A、B、C類單位報168.3，全年升幅6.59%，同期1,076呎以上的D、E類單位的升幅只有1.9%。

新界細單位最癲 價升21.5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨公布去年12月各區樓價表現，新界區細單位升至每方呎9,397元，創下歷史新高之外，全年升幅更高達21.49%，屬各區之冠，與九龍區細單位造價每呎10,500元進一步拉近。由於1月份細價樓破頂成交此起彼落，預料首季仍然維持升勢。

差估署最新數據，新界區A類細單位（實用面積431方呎以下）由2013年12月每方呎7,735元，急升至去年底9,397元，全年升幅21.49%，屬各區升幅最大的戶型。同期九龍區A單位升幅亦非常急促，由2013年12月8,737元升至去年底10,500元，升幅也高達20.18%，但與新界細戶相比仍然輸個馬鼻。港島區方面，A類單位去年底每呎12,838元，全年亦升14.97%。

431方呎至752方呎的B類單位，亦以新界區升幅最多，新界、九龍、港島依次序全年升幅分別為18.77%、16.9%、12.85%。1月份新界細戶由於入場費平，多個屋苑均出現新高成交，其中粉嶺「公屋王」每方呎近萬二、大角咀「居屋王」每呎近萬五，天水圍嘉湖山莊樓價亦突破九七關口，升至歷史新高。

1月再升1% 連漲10個月

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，買家對細單位需求龐大，趕急入市搶高呎價，令整體樓價持續向上。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，一月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價報11,356元，較去年十二月份的11,231元上升1.1%，為自去年4月起連續10個月上升。

各區樓價表現中，以九龍區升勢最為凌厲，該區21個指標屋苑上月平均實用呎價報12,257元，按月平均上升1.3%；新界區21個指標屋苑平均實用呎價報9,743元，較前月上升1.1%，升幅與大市同步；港島區升勢稍為落後，8個指標屋苑僅上升0.9%至每方呎13,812元。

七千樓花等出籠

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）地政總署昨日公布，1月份新申請預售單位有1,141個，但未有任何住宅批出售樓紙，令待批單位累積達7,046伙，創5個月新高，按月上升近兩成，涉及23個項目，主要為20個月以上的長樓花期項目。

新申請項目中，最大型為新地旗下東涌東環第二期，涉及932個單位，發展商曾表示計劃本年中發售，項目預計明年11月底落成。另外，富豪旗下元朗丹桂村路83號項目亦申請預售，涉及170伙，預計於明年3月底落成；長實元朗屏葵路項目亦入紙申預售，涉及41個單位，亦預計於明年3月底落成。至於嘉華將軍澳樓花項目嘉悅的單位數量，由之前374伙微減2伙至372伙。

可售2356單位未開售

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，已批出預售但尚未開賣的新盤單位約2,356伙，連同上述待批的7,046伙計算，合共9,402個單位可望今年內陸續推出市場。上月地政總署未有批出任何住宅項目預售，但有兩項商業樓花項目批出，分別億京旗下沙田石門的安群街1號及安群街3號，分別提供474及153個單位。

■港鐵天水圍天榮站項目昨日截標，收到4份標書。 資料圖片

新地信置火併天榮站

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）港鐵天水圍天榮站項目昨日截標，收到4份標書，入標財團包括新地(0016)、恒地(0012)、信置(0083)夥拍嘉華國際(0173)、遠東發展(0035)，雖然入標數量冷清，但已是該項目三次招標中最多的一次。入標財團中，雖然在該區有豐富發展經驗的長實未有落標，但另一大地主新地則有落場。業界料政府或會調低補地價以免再次流標。

遠東發展地產部總經理朱寶林入標後表示，招標條款雖較上次為「辣」，但市場對細價樓需求若渴，故決定入標，若中標傾向發展項目為中小型單位。

中原地產測量師黎堅輝昨直言，對收標書數目感到失望。早前收到21份意向書，較前兩次理想，可惜入標反應平平，估計是由於最近市場不乏地皮供應，分散了發展商的注意力，加上天榮站項目設有一成分紅比例的條款，發展商視同「加辣」，影響入標意慾。

理想城市估值16億

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，雖然收到標書數量不多，但再度流標的機會不大，估計政府會放鬆地價的限制：「今次已經第三次招標，政府都唔想再流標，所以地價唔太離譜都應該接受。」他預計樓面地價每呎約1,600元，估值約16億元。

政府曾預測本年度（至3月底止）土地供應2.07萬伙，業內人士指，假如項目再度流標，供應將減少至1.92伙。張聖典對此並不擔心，指即使一時間未能達標亦無影響，「最緊要政府有決心保持供應。」

天榮站項目曾兩度流標，2013年首次招標收得「零標書」，去年初第二次招標收回3份標書，今次第三度推出項目招標，但仍屬本年度反應最差的鐵路項目，招標條款未見大幅度更動，沿用「一口價」形式招標，財團出價更須包括2.5億元車站重置費用及補地價費用，並要求一成的分紅比例。該項目佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280方呎，涉及1,500個單位。

■悅目距何文田站約6分鐘步程，有租務潛力。 梁悅琴 攝

悅目最快下周出售樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）紅磡利工街「悅目」最快下周上載售樓書，昨日已向地產代理發出宣傳委託信，並會進行巡迴路演。

發展商長實營業經理楊桂玲昨表示，悅目距何文田站約6分鐘步程，不但有觀塘線延線及沙中線，更有巴士、小巴及小輪等公共交通網絡連接港九新界，上班上學以至消閒娛樂購物，均方便快捷。隨着「起動九龍東」的發展計劃開展，啟德發展區可演化為嶄新的商業核心圈，悅目甚有租務潛力。「悅目」有216伙，全為兩房單位，預計2016年底入伙。

加多近山今推4伙

另外，九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，旗下堅尼地城加多近山夥拍經絡按揭推出兩項按揭轉介方案，包括透過財務公司提供一按最高70%、全期P-1%(現利率4.25厘)或按揭利率全期可低至P-3.1%(現利率2.15%)。他又稱，今日將推售4伙，此盤至今已售出132間，尚餘65伙未出售。

此外，英皇國際於西營盤的「維港峰」昨日售出單位28樓A室，實用面積1,753方呎，成交價4,626.08萬元，實用呎價約26,390元。

產業署10豪宅拍賣收3.2億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）產業署推出10個豪宅拍賣，即日悉數售出，涉及總金額達3.2億元，成交價由2,490萬至3,860萬元。是次拍賣吸引不少投資者進場，其中寶聲集團董事長陳耀璋參與競投，最終以約3,600萬元投得碧林大廈連車位項目。

陳耀璋再購碧林單位

產業署昨天委託美聯推出10項港島區豪宅拍賣，包括薄扶林碧瑤灣單位5個、薄扶林碧林大廈單位1個、大坑愉富大廈單位3個及跑馬地比華利山單位1個。碧林大廈低層A室連一個車位，實用面積1,704方呎，開價2,680萬元，經約40口承價後，由陳耀璋以3,600萬元投得物業，折合呎價21,127元，較開價高出34%，亦較預期高出約500萬元。

事實上，陳氏並非首次參與產業署項目之競投，去年曾以3,100萬元投得同是政府物業的碧林大廈項目，昨日再下一城，將與早前投得的單位打造為相連單位，計劃作收租用途。

至於比華利山A座低層A2室連同一個車位，開價1,680萬元，經32口承價後以2,490萬元成交，較底價高出近五成，搶高幅度冠絕其他物業。

九龍山頂首天開賣零成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）卓能集團旗下荃灣油柑頭新盤「壹號九龍山頂」一期首批30伙昨開售，首天未有成交。華懋及信和黃氏家族等合作拆售的大潭紅山半島第4期昨日亦加推28個單位，首天售出20個單位及26個車位，套現接近6億元。

「壹號九龍山頂」一期昨日下午開售首批30伙，但登記時間截止後，仍未有準買家到售樓處登記。卓能執行副主席趙式芝昨承認，確實未有客人到場購買單位，但屬意料之內，豪宅新盤去貨多屬於細水長流，與上車盤不同，況且昨日只是開售首日，該公司無意封盤停售、減價或增優惠促銷。

「壹號九龍山頂」昨日推售的首批30伙，實用面積介乎分層的973方呎至複式戶的1,928方呎，售價由1,484萬至3,821萬元，呎價介乎15,000元至21,500元。發展商提供早購優惠，首10戶買家可享樓價9.5%的折扣，第11至20戶的買家則獲4.5%折扣。

另外，再提供即供折扣4%。當中入場單位為3樓B室，實用面積976方呎，計盡所有折扣後，折實價為1,289萬元，呎價13,206元。至於以圓形開則的「米奇則」特色戶頂層19樓A室，實用面積1,777方呎，折實價3,319萬元，呎價18,679元。

紅山4期20伙套現6億

華懋及信和黃氏家族等合作拆售的大潭紅山半島第4期昨日開售首批餘下28個單位，消息說，共售出20個單位及26個車位，套現接近6億元，當中第1座複式A室以折實價約6,900萬元售出，實用面積2,466方呎，呎價27,980元，另可以買入2個車位，每個車位價值80萬元。