

# 綠表居屋呎價首破萬

## 雅濤閣中層沽600萬 折合呎價10417元

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）臨近歲晚，樓價升勢仍未休止，公屋呎價破萬令人嘩然，最新更錄得未補價居屋呎價亦都破萬元。位於香港仔的居屋雅濤閣一個中層戶，新近以綠表價600萬元成交，折合呎價高達10,417元，成為全港首個呎價破萬元的居屋二手市場成交。

市場人士指出，是次刷新全港紀錄的單位，乃雅濤閣1座中層G室，實用面積約576方呎，業主最初放盤叫價598萬元，後來獲追價至600萬元成交，折合呎價約10,417元，除刷新全港綠表居屋呎價紀錄，成為首個呎價破萬元的綠表居屋。至於原業主於2001年以居二價約180萬元買入，今趟轉手物業期內升值約2.3倍。

### 雅濤閣中層600萬元

至於對上一項紀錄，由筲箕灣東濤苑一個實用面積約516方呎的單位，以呎價9,787元創下。相隔近兩年，該項紀錄被雅濤閣大幅拋離。

### 慧豐園今年再度破頂

至於私宅方面，新界區屋苑接連出現新高，當中屯門慧豐園一個月前後再次破頂。中原地產李婉群表示，慧豐園錄得5座高層B室，實用面積646方呎，三房間隔，剛以579.8萬元新高價易手，折合呎價8,975元，較上月舊紀錄519.3萬元，再升11.7%。原業主於1992年6

月以約109.61萬元買入單位後一直自住，見樓價上漲幅度可觀而沽出單位先行獲利。

另外，中原伍錦基表示，將軍澳君傲灣2座中層C室兩房戶，新近以約653萬元成交，實用面積約515方呎，折合呎價約12,680元。原業主於2005年以約288萬元一手買入，升值1.27倍。

新近陸續入伙的元朗新盤漆柏錄得首宗二手成交，涉及1座高層G室，實用面積522方呎，新近以525萬元易主，折合呎價10,057元。至於原業主於2013年尾以約403.9萬元一手買入，持貨不足2年，需付樓價10%的額外印花稅（SSD），扣除後稅款及雜費料仍有賺離場。

### 盈翠車位176萬新高

車位同樣有價有市，青衣盈翠半島新近錄得新高價成交。中原地產陳輝麟表示，成交為4樓一個單號車位，以176萬元成交，比去年11月的新高紀錄172萬元升2.3%，至於上手業主是於2008年7月以49萬元買入。陳輝麟指，該車位附有租約，月租3,400元。



■創出新居屋紀錄的香港仔雅濤閣中層戶，14年內升值2.3倍。

資料圖片

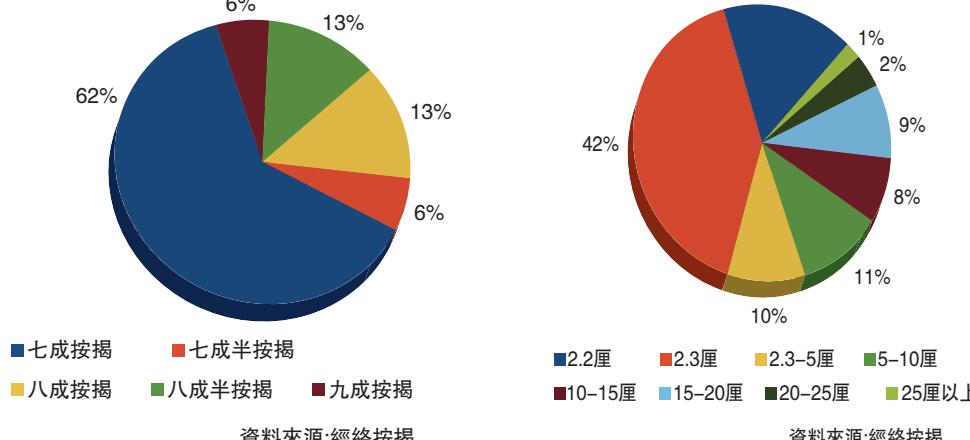
### 未補價居屋呎價排名榜

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
香港仔雅濤閣	1座高層G室	576	600	10,417
筲箕灣東濤苑	D座高層1室	516	505	9,787
大角咀富榮花園	5座低層A室	592	565	9,544
鯉魚涌康山花園	6座高層F室	592	561	9,476
鯉魚涌康山花園	4座高層B室	592	560	9,459

資料來源：綜合市場資訊 製表：記者 蘇洪鏘

## 經濟：多重按揭涉款4億影響微

### 各財務機構承造最高按揭成數分布 財務機構2014年一按之按揭利率分布



資料來源：經濟按揭



■經濟按揭圓圓指，近期看不到市場提早召回貸款，導致出現銀主盤上升情況。

有約不足60%。

以往財務機構以高息見稱，不過根據經濟按揭轉介的資料統計，去年財務機構提供的「一按」息率水平，當中有42%客戶可享2.3厘按息優惠，其次有17%客戶可享2.2厘，換言之59%客戶按息為2.3厘或以下，而即使財務機構提供的「二按」息率，亦有近四成(37.2%)為4.8厘以下。劉圓圓相信，市場即使存在加息壓力，但對財務機構及貸款人影響亦不大，認為短期內仍未見細價樓爆煲危機。

全年按揭額料2100億

市場預計美國將在今年第三季開始加息，劉圓圓預期，初期加息幅度不會太大，首階段每次加息幅度不超過25點子，全年整體按息上落波幅少於50點子。目前銀行以加息三厘做壓力測試，因此對正常「一按」貸款影響不大。至於本港全年按揭金額預計將在2,100億元水平，按揭宗數料有單位數升幅。

### 三按以上個案113宗

經濟日前向全港最具規模的20間合作財務機構進行諮詢，結果顯示，截至今年1月，財務機構承造三按以上按揭的個案僅錄113宗，涉及貸款額約4億元，只佔每月平均新取用按揭貸款約1.8%。綜合上述20

間合作財務機構的數據分析，當中有9間財務機構完全沒有承造三按或以上的多重按揭，另外11間財務機構即使有承造多重按揭，亦只有零星個案，佔全年生意額甚少，與此同時，所有代表財務機構亦表示三按或以上的多重按揭並不普遍。

同時，調查數據亦顯示，財務機構大部分以承造物業一按及二按為主要業務，即使有小部分承造三按或以上的物業按揭，最高按揭成數亦不會超過物業本身價值。當中有62%財務機構按揭成數最高為七成，其次為八成及八成半，分別佔13%、而佔最少數的為七成半及九成按揭，各佔6%，反映市場未有過度借貸情況出現。

劉圓圓指，調查顯示本港多重按揭個案不多，雖然小型住宅樓價在最近已累積一定升幅，而未來資助房屋供應亦會增加或增添樓價壓力。但細價樓按揭成數普遍僅為五成，再加上金管局以往多次出台收緊按揭成數措施，銀行亦會小心評估，整體按揭借貸比率只

有約不足60%。

以往財務機構以高息見稱，不過根據經濟按揭轉介的資料統計，去年財務機構提供的「一按」息率水平，當中有42%客戶可享2.3厘按息優惠，其次有17%客戶可享2.2厘，換言之59%客戶按息為2.3厘或以下，而即使財務機構提供的「二按」息率，亦有近四成(37.2%)為4.8厘以下。劉圓圓相信，市場即使存在加息壓力，但對財務機構及貸款人影響亦不大，認為短期內仍未見細價樓爆煲危機。

### 全年按揭額料2100億

市場預計美國將在今年第三季開始加息，劉圓圓預

期，初期加息幅度不會太大，首階段每次加息幅度不超過25點子，全年整體按息上落波幅少於50點子。

目前銀行以加息三厘做壓力測試，因此對正常「一按」貸款影響不大。至於本港全年按揭金額預計將在2,100億元水平，按揭宗數料有單位數升幅。

## 去年私宅落成量8年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公布，去年12月全港私人住宅單位落成量錄2,577伙，比起11月的849伙大升約2倍至半年高位。若以全年累計，落成量合共15,719伙，較2013年8,254伙大幅急升約9成，創8年新高。業界估計，今年入伙項目較多，估計不少業主會放租，放租盤供應會相應增加，租金升勢或會稍緩，升幅料再次跑輸樓價。

### 中小盤主導 伙數逾1萬

回顧去年落成量以細單位為主。根據差估署資料，A、B類單位(實用面積752方呎或以下)合共10,606伙，佔67.5%。而C類單位(實用面積介乎753方呎至1,075方呎)則約4,207伙，約26.8%，至於D類及E類單位(實用面積超過1,076方呎)只有約906伙，佔餘下約5.8%。劉嘉輝補充，雖然預期今年落成量將回落至1.2萬伙左右，但估計A、B類單位仍佔約6成左右。

### 施工量6257伙跌逾三成

相對於落成量的急增，雖然政府積極推地，但施工量仍未追得上，反映住宅項目開展速度與土地供應出現明顯脫節。屋宇署資料顯示，去年只有6,257伙，新界區佔比例達52.3%，相比2013年的9,751伙減少36%，創近4年新低，數量不升反跌。去年12月份全港只有4個私人住宅項目動工，涉及315伙，

較11月份的1,461伙大幅減少78%。

利嘉閣指，雖然去年施工量下跌，但不少大型項目已獲屋宇署發出施工同意書，料可於今年任何時間施工，再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目作粗略推算，估計2015年的私宅動工量可望增加最

少60%至逾萬伙水平。

### 18圖則去年12月批出

屋宇署同日公布去年12月批出18份圖則，包括新地前北角邨項目，批建9幢13至18層住宅(另有2至3層平台及2層地庫)，提供住宅樓面約578,046方呎，非住宅約322,866方呎。華懋將軍澳第68B1區地盤，批准在1層平台及2層地庫上，興建5幢4層高住宅及6幢11至17層高分層住宅，住宅樓面約679,724方呎，非住宅約141507方呎。

翻查資料，去年屋宇署共批出237份圖則，較2013年184份多28.8%，創3年新高，並且為2011年政府實施限制發水樓措施後批出數量最多的一年。

地政總署昨日公布最新補地價情況，沙田小瀝源居屋批准11.3億元補地價。據政府公布資料，項目可在2018年落成，預料今年底或明年推出預售，可提供約1,000個單位。佳明集團葵涌打磚坪街54至56號批契約修訂補地價，涉及5,140萬元，將發展集團第二座數據中心大樓。另外，港鐵將軍澳日出康城第5期亦批准補地價20.64億元，每呎補地價僅1,874元。



中原落成量料年均萬八伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，政府積極賣地及建屋下，估計往後數年，平均每年的落成量數字都可以維持在1.8萬個左右。

### 元朗將軍澳明年供應主力

黃氏預測，有72個私人住宅項目可望2016年落成，合共17,626個單位，連同零星項目，估計全年落成量逼近1.8萬個，數字將創12年新高。其中新界區27個項目，合共12,903單位，落成量將是2002年(2.27萬個)後的14年新高。其中元朗6個項目落成最多，涉4,695個單位，將軍澳亦有6個項目，涉3,665個單位。

另外，九龍區17個項目，合共2,359個單位。港島區28個項目，合共2,364個單位。

## 代理生意旺 祥益加薪11%

香港文匯報訊 過去一年，樓市成交量跌宕起伏，祥益地產以「資源管理」面對樓市各種挑戰並成功克服市場。該行總裁汪敬宣佈後勤員工除發放雙糧外，一如以往一年加薪兩次的待遇，3月起後勤員工平均加薪幅度為11.4%。

若連同去年九月的加薪，祥益一年內兩度加薪及平均加薪幅度達26.4%；若計及上年初加薪，至今已加薪三次，當中逾四成後勤員工的加幅高達46%，相信其加薪次數及幅度亦成為同行之冠。

汪氏稱，祥益地產作為中型企業，感慨在政治環境下，勞工權益及多項法例加重中小型企業的營運成本，加上市場的經營環境困難及狹窄，很多企業沒有足夠能力作出合理加薪。祥益透過以提升員工能力的角度來抵抗營運困難的洪流，提升員工的競爭力才能作出合理的分享。

### 利嘉閣利是多勞多得

另外，新春佳節將至，利嘉閣地產公司總裁廖偉強表示，為激勵同事於新春佳節積極開單，各前線同事在大年初一至年初四期間(即2月19日至22日)成功促成買賣成交，每宗交易可獲得2,000元的「開單利是」，而促成租賃成交的同事，則每宗可獲得1,000元(不包括車位成交)，獲贈利是數目不設上限，同事多勞多得。

## 嘉湖新城八成舖位租出

香港文匯報訊 近年投資者資金流入民生地區舖位，投資回報吸引，近月招租的天水圍「嘉湖新城」商場反應相當理想。香港置業陳偉材表示，該行獨家代理放租的「嘉湖新城」商場成交租賃反應熱烈，至今已租出約八成舖位(約150舖)，全數合共189個舖位)。租戶組合多元化，飲食、零售及服務行業客戶均積極進駐商場。商場原業主於拆售前斥資重本裝修，成功吸客。

### 投資者439萬購名成商中

其他工商舖個案方面，美聯商業李鎮麟表示，該行獨家代理名成商業中心8樓全層放售事宜，單位面積738方呎，成交價439萬元，呎價5,949元。物業連租約放售，月租約15,300元。按現時成交價計算，扣除雜費支出，租金回報率約有四厘。



■香港置業表示，「嘉湖新城」商場成交租賃反應熱烈。

資料圖片

## 工商舖登記金額兩連升

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年1月工商舖樓宇買賣合約登記錄得579宗，較去年12月的713宗下跌18.8%。主因12月有多個商舖拆售項目，推高登記宗數，所以1月的宗數略為回落。

金額方面，1月錄86.30億元，跟12月的84.08億元相若，按月輕微上升2.6%。金額連升2個月，累升22.9%。自2013年2月政府徵收雙倍印花稅後，工商舖成交連續22個月只錄得1,000宗以下，當中15個月的登記金額低於100億元，反映在辣招下工商舖成交受壓。