

# 細價樓年升18% 逼辣招加碼

## 樓價連續9個月創新高 CCL顯升勢擴至2月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價近月狂飆,迫使金管局上周出招收緊樓按。據差餉物業估價署昨日公布1月份樓價指數,當時報284.2點,除創下歷史新高外,按月樓價更升2.16%,升幅為半年來最大,其中實用面積431方呎或以下的細價樓繼續做「領頭羊」,1月份按月升幅高達2.37%,大幅拋離大型單位走勢。樓價升勢延至2月,中原城市領先指數(CCL)最新報137.12點,按周升0.67%,新界兩區樓價又再度突破歷史新高。

估署最新數據顯示,本港1月份港整體私人住宅售價指數升至284.2點,創下歷史新高外,按月升幅擴大至近2.16%,屬半年來樓價最大單月升幅。而至今樓價指數已連升10個月,最近9個月都創下歷史新高,1月份樓價按年升幅已高達16.14%。

### 大單位升幅擴 創近1年新高

各類型單位中,細單位升幅繼續拋離其他類型單位,反映市場資金向銀碼細的單位傾斜。實用面積431方呎或以下A類細單位最新報311.1點,按月急升2.37%,而同期1076方呎以上的D、E類大型單位報266.6點,只按月升1.41%。A類單位按年升幅更高達17.89%,跑贏大市,同期D、E類大型單位按年升幅只有8.11%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然細單位造價按月升幅已連續7個月高於大型單位,但值得注意的是,今年首月大型單位的按月樓價升幅亦見擴大,創23個月新高。租金方面,1月份整體私人住宅租金指數按月升近0.66%,報167點,連升11個月。

若細分港九新界各區樓價,更可發現1月份各區



據差餉署昨日公布1月份樓價指數,當時報284.2點,除創下歷史新高外,按月樓價更升2.16%。資料圖片

A、B類(面積752方呎以下)單位全部創歷史新高,顯示這類單位銀碼細,受到用家、長線投資者捧場,出現供不應求的局面,推高樓價升幅。其中港九兩區A類細單位,每呎均價約13,184元及10,777元,新界區約9,664元。此外,A類單位去年樓價升幅更高達24.2%,高於港島及九龍區分別15.46%及22.65%的升幅。

樓價升勢延至2月份。據美聯「樓價走勢圖」顯示,2月以實用面積計算的平均呎價報約10,354元,按月續升約1.7%,而首兩個月累計則上升約3.7%。若以十大屋苑計算,以今年2月註冊量計算的平均呎價與首月相比,7個屋苑樓價錄按月上升。當中太古城按月升約5.9%最高,實呎達15,746元,而麗港城亦升5%至11,329元,沙田第一城則跌3.6%。

### 新界樓價指數創歷史新高

而反映較近期樓價走勢的中原城市領先指數(CCL),最新報137.12點,為歷史次高,按周升0.67%。惟值得注意的是,用家趕於新春前上車買樓,推高新界兩區樓價,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界東樓價指數最新報144.37點,創歷史新高,按周升3.49%,升幅為305周最大。新界西報123.27點,亦創歷史新高,按周升1.3%。

另外,CCL(中小型單位)報136.57點,創歷史新高,按周升0.83%。CCL(大型單位)報136.2點,按周跌0.19%,連跌3周共1.6%。2015年2月28日金管局收緊按揭措施生效,對本港樓市的影響將會在3月下旬CCL反映。

# 新地天水圍地建多逾六成單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)細價樓受市場追捧,去年升幅跑贏大市,不少地產發展商都大力開闢下項目發展中小型單位,以迎合這批用家購買力,即使政府公布暫時不設限量條款,亦無助改變發展商想法。新地剛向城規會呈交申請文件,就去年7月以約22.2億元買入的天水圍第112區地皮,擬供應2,162個單位,相比當時限量建1,330伙大幅飆升62.56%。

### 擬發展住宅連商業綜合項目

天水圍第112區鄰近濕地公園,新地去年7月以近42億元囊括112區及毗鄰115區用地,樓面地價僅約1,800多元,當時曾揚言投資160億元,引起市場嘩然。新地近日向城規會呈交文件申請規劃許可,首度披露項目的發展藍圖,但今次申請範圍只有112區,佔地約812,682方呎,現劃入「綜合發展區」內。

申請文件顯示,地盤擬發展一個住宅連商業的大型綜合項目,地積比率1.5倍,可建樓面約121.9萬方呎,其中10,764方呎樓面會用作食肆和商店及服務行業,其餘120.83萬方呎則屬住宅樓面,擬興建17座10層高的住宅樓宇、11幢5層高別墅以及10座2層高大屋。另外亦提供1個37,674方呎樓面的1層高會所,總單位供應數量為2,162伙。

### 車位僅佔單位總數四分之一

回顧去年中地皮推出時,政府為地皮設置限量條款,要求提供不少於1,330伙,現提高至2,162伙,增幅足高達62.56%,平均計算單位面積僅559方呎,這還是連同大屋、別墅等面積較大的單位計算入內,單計分層住宅面積更細。而地盤擬提供車位只有532個,由於地理位置並不鄰近鐵路,估計日後車位價值將較高昂。

事實上,多間發展商近年都大規模增建細戶,如新地最近就申請元朗牛潭石湖圍項目興建一個約7,291伙的超大型屋苑,單位數量較之前擬建300幢洋房大幅增加。另外,宏安去年一共買入3幅限量地皮,原本要求最少670伙,但最終計劃興建1,250伙,亦較原要求多建約87%。

另外,長實油塘東源街5及8號地皮,位於「綜合發展區」,去年4月曾向城規會申請規劃許可,但後來撤回申請,因應收到的部門意見對地盤進行微調,最近「捲土重來」。新方案發展參數未見大變動,擬建5幢18至29層高住宅,總樓面約40.6萬方呎,提供約536伙。

## 嘉湖山莊減21萬低市價3%沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價高企不下,加上後市不明朗,陸續錄得有業主願意以低市價沽貨,甚至平手離場。中原王樹明表示,天水圍嘉湖山莊新近錄得樂湖居1座高層E室之成交,單位實用面積448方呎,作價356萬元,折合呎價7,946元,較市價稍低3%。至於原業主於2006年以107.8萬元購入單位,持貨約9年,賬面升值2.3倍。

中原潘健威表示,元朗御庭居1座低層H室,實用面積474方呎,上周政府出招前叫價425萬元,及至近日減價21萬元,以404萬元轉手予一對年青準新人,造價低市價約5%,折合呎價8,523元。原業主於2008年以170萬元買入單位,現沽出單位賬面升值1.4倍。

### 名城蟹貨平手離場呎價12655元

至於大圍名城錄平手離場個案,中原汪浩天表示,該屋苑2期盛薈1座高層ND室易手,實用面積678方呎,目前以858萬元沽,折合呎價12,655元。原業主於2010年以813萬元購入物業,今番轉手物業賬面微升5.5%,料扣除後費後平手離場。

市場消息指,沙田第一城錄低價成交,涉及41座低層D室,實用面積304方呎,以376萬元成交,折合呎價12,368元,消息指,該單位與事故單位同層,故造價較同類單位為低。而據網上銀行估銀顯示,該盤估值約405萬元,是次造價低估價約7%。

## 泛亞環球:新辣招促資金外流

香港文匯報訊(記者 黃萃華)匯隆控股(8021)的聯營公司泛亞環球物業區域銷售總經理鄭偉文日前表示,政府出新辣招,港人上車變得更困難,對其業務有利。他指,集團從事海外房地產投資及服務,本港現時樓價不停向上,有不少投資者投資海外物業,特別是澳洲的住宅單位。

鄭偉文稱,澳洲向來是港人移民及海外升學的熱門地方,加上近期澳元兌港元貶值,因此成為港人投資海外房地產的熱門選址。而早前澳洲政府加辣,但對投資者購買澳洲市中心的住宅單位的意慾影響不大,他指即使每買100萬元的單位需多付5,000澳元,但澳洲的免稅額種類多,而且澳洲市中心的住宅單位呎價比香港低,平均實用面積呎價大概只需5,000多元,因此投資者不太受其措施影響買賣意慾。

集團常務總監馮得海指,集團正研究發展台灣及日本市場,惟需要進行詳細的市場調查有關地方稅率及租金回報等事項,同時有目標2至3年內上市。

# 調查:92%業主料樓價平穩向上

### 經絡羊年置業調查

	馬年	羊年	變化(百分點)	
對今年樓市走勢看法	上升	10%	48%	+38
	平穩	51%	44%	-7
	下跌	39%	8%	-31
最影響人市決定因素	樓控措施	48%	47%	-1
	息口走勢	29%	20%	-9
	房屋供應	15%	27%	12
	通脹	8%	7%	-1
合理及可負擔加息幅度	加50點子以下	56%	56%	-
	加50點子至1厘以下	35%	32%	-3
	加1厘至2厘以下	7%	11%	+4
	加2厘或以上	2%	1%	-1
最希望政府放寬樓控措施	放寬壓力測試力度	50%	22%	-28
	放寬按揭借貸成數	28%	32%	+4
	放寬3D	22%	46%	+24

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局出招收緊按揭措施令樓市交投及按揭生意即時急挫,經絡按揭轉介行政總裁朱賀華昨表示,金管局一出招,農曆年後的按揭生意比出招前大減30%至40%,過去一周查詢財務公司承做一及二按的數字則明顯上升,亦有不少新資金期望加入成為財務公司,相信財務公司承造按揭的佔比會由現時佔比1%升至約1.1%至1.2%,由於市場焦點仍集中細價樓,全年按揭金額料跌10%。此外,經絡於農曆年開始進行的羊年置業

意向調查顯示,92%受訪者認為羊年樓市會平穩向上,有46%受訪者希望政府放寬「3D」稅項。

### 查詢借財仔一按二按顯增

朱賀華指出,隨着金管局日漸收緊按揭成數,對銀行及透過銀行系統做財務公司的按揭生意最受影響,而非銀行系統的財務公司在按揭市場的佔比將會日漸增加,目前該行與20家銀行合作夥伴,而合作的財務公司則有22家,過去一周查詢財務公司承做一及二按的數字

明顯上升,他指出,目前市場上做三按的宗數每月只有100宗,由於透過經絡承做按揭的財務公司的按揭利率一般仍低於5%,即使市場進入加息周期,該1%市佔率仍不會對按揭市有結構性影響。該行首席經濟分析師劉圓圓預期,目前財務公司市佔率約1%,料未來一年內在此數會有雙位數的升幅至1.1%至1.2%。

劉圓圓表示,金管局收緊按揭對用家帶來打擊,但目前市場仍然處於低利率,預期利率最快於第3季才會上升,加幅亦不會太大,市場仍會處於負按揭利率,加上供應不足,細價樓亦有一定需求,預期全年樓市保持平穩,亦看不到樓價有下跌的誘因,預期政府不會再進一步加辣。她稱,由於今年市場焦點仍然以細價單位為主,相信全年按揭金額會因此按年跌約10%,而按揭宗數跌幅會在單位數以內,相信下半年按揭市場會較上半年活躍。

她續指,羊年樓市存在多項隱憂,然而該行由農曆新年開始進行一項「羊年置業意向調查」,訪問了876位客戶。調查發現,大部分業主對後市相當樂觀,當中48%業主預期羊年樓價上升,其次有44%認為樓價平穩,換言之合共92%業主認為羊年樓價平穩向上,只有

餘下的8%認為樓價向下,若與馬年同類型置業調查比較,當時有一半業主認為樓價平穩發展,近40%業主預期樓價下跌,即合共90%業主認為馬年樓價平穩向下,情況截然不同。

### 47%認為辣招最影響樓市

不過,調查結果亦顯示,大部分受訪者仍然認為羊年最影響樓市的因素是樓控措施,佔整體比例達47%,與馬年置業調查比較相若,其次為房屋供應,佔27%,按年增加12個百分點,而息口走勢則佔20%,按年減少9個百分點,反映今年市民關注房屋供應多於息口走勢,另外只有7%認為通脹最有影響。

當被問及樓控措施影響時,希望政府放寬「3D」稅項的受訪者有46%,較去年的50%減少4個百分點,其次為放寬按揭貸款成數,佔比超過30%,較去年增加4個百分點至32%,至於希望放寬壓力測試力度的受訪者維持22%。

朱賀華表示,對今年市況審慎樂觀,主要由於大量一手新盤主導市場,但預計購買力較小的準買家將會延遲置業,估計今年按揭總金額不會突破去年數字,由於收緊按揭措施將於第二季數字反映,估計第二季按揭貸款數字將按年跌10%至20%。

# 悅目昇薈均錄超額登記

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局收緊按揭措施後,五個新盤包括紅樹灣、東涌昇薈、沙田玖龍山、西營盤盤鑽共556伙於今天齊齊開售,由於部分一手盤有發展商或財務公司提供二按,甚至有一按的九成按揭,三盤昨日截票反應不一,其中上車盤紅樹灣108伙共收到1,237票,超額登記10.5倍,東涌昇薈315伙共錄1,159票,超額登記2.6倍,至於沙田玖龍山100伙只錄得35票,未能足額。

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示,「昇薈」加推315伙,市場認購反應理想,昨日下午截止登記認購,每名客人只限登記一次(一人一票),共錄得1,159票,根據登記資料,約30%準買家為東涌及青衣區內客,約20%來自荃灣及葵青區,亦吸引來自各個不同地區、看好東涌發展潛力的客人,分布平均包括港島、西九龍、沙田及大埔,以及屯門元朗等。鍾志霖續稱,抽籤程序亦緊接於昨天傍晚完成,此315伙單位將於今天開售,準買家於今天下午2時開始揀樓。

其他新盤成交方面,昨日推售的西半山肆然3伙,未錄成交,而西營盤盤鑽及北角柏傲山各售1伙。

## 陳東岳:剛需帶動 細價樓料僅窄幅偏軟

香港文匯報訊 金管局新措施後已一個星期,雖然有市場人士認為中小型住宅樓價在政府推出各項綜合措施之後,或將大幅下調,但資深測量師陳東岳對此不敢苟同,理由是在剛性需求用家為主的情況下,中小型住宅樓價在年內只會在現水平窄幅偏軟,除非經濟大幅下調或按息大幅攀升則另作別論。

### 新辣招增供應初步收效

陳東岳於新一篇專欄中,主要分析政府房屋政策及土地供應的策略部署。他指出,中小型樓價近月急升,港府一方面透過收緊樓按去遏抑需求,同步推出足夠應付市場需求的年度住宅供應。就目前觀察,無論私樓樓量、成交量及樓價,均顯示初步收到冷卻樓市的效果。

陳東岳關注金管局收緊細價樓按揭之餘,對採用內評法的八間銀行,將住宅按揭的15%風險加權比率下限要求,由新造按揭伸延至整個按揭組合,銀行需在明年6月底達標,而在今年6月底則要先達到最少10%要求。有業界人士指出,港府在美國加息前推出這些新措施,影響比降低按揭成數更大,亦可能是按息早於市場預期調升的先兆。陳東岳提醒置業人士不宜掉以輕心,現階段決定置業或許應作預期加息2至3厘仍可應付的自我壓力測試。

另對於有評論指,金管局新措施打亂上車人士置業計劃,將逼使上車人士「下行」,一個可能是買更小的單位,另一個可能是買更偏遠的樓。陳東岳同意任何壓抑剛性需求的措施均只是權宜之計,可能會令到部分人士失

望,提高首期門檻亦只會有利於資金較寬裕者優先置業,而資金較短缺者卻無奈地被排諸門外,但其實他們的需求沒有得到滿足。

### 土地改劃有待各界支持

他認為,真正治本之道,還是政府推出足夠應付市場需求的住宅供應,而要確保未來有充足供應,有賴社會各方面的協調和諒解,在港府推出各項增加土地和住宅供應的措施時,予以支持和配合,始有機會令置業難的問題獲得解決。今年度尚有多幅未完成城規程序的預計出售住宅用地,陳東岳希望地區人士予以大力支持,好讓這些用地如期推出。

就新一年度實地地觀察,陳東岳指出,下年度實地計劃,推出29幅官地,當中16幅為新增用地,市區佔三幅,其餘主要是新界區,或有助於紓緩近期新市鎮樓價上升壓力。而連同港鐵、市建局項目等,估計可建28,470伙。雖然部分官地未完成改劃程序,但單計已完成或接近完成規劃程序已達1.16萬伙,加上其他供應來源。陳東岳認為,要達致年度1.9萬伙的私樓供應目標機會大。

發展局局長陳茂波早前指出,近兩季所推地皮都不設限量條件。陳東岳認同做法,相信可讓發展商有更大彈性去設計樓盤單位面積,更靈活去調整設計以適應市場需求的不斷變化,包括把住宅單位設計為較多類型面積及調整中小單位的比例。

昨日因技術問題,本報《百家觀點》專欄中陳東岳的文章並非最新內容,敬請留意。