



升極唔停

差估署：2月私樓價再破頂

中小戶帶頭 連升11個月

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局在2月底推出第7輪逆周期措施，收緊細價樓按揭。事出必有因，差餉物業估價署昨日公布2月樓價指數，原來當月指數再破高位，升至291.1點的歷史新高，按月升2.32%。當中，中小型單位升幅繼續帶頭，特別是B類（實用面積431方呎至752方呎）中型單位，2月時按月升2.51點，升幅最大。然而，有業界人士預測，政府收緊按揭後，3月樓價明顯回軟，預料差估署3月樓價指數升幅將大幅收窄。

差估署樓價指數最近10個月都創下歷史新高。資料圖片

差餉物業估價署最新《香港物業報告—4月補編》，2月樓價指數按月急升2.32%，創下歷史新高外，比起首月升2.26%，升幅進一步擴闊。而至今樓價指數已連升11個月，最近10個月都創下歷史新高。

據該署數據，2月樓價升幅繼續集中在中小型單位，A類單位(431方呎)、B類單位，按月分別上漲至318.3點及277.5點，升幅2.18%及2.51%，為各類單位中升幅最大的類別。1,076方呎以上的D類及E類大單位，雖然相比中小型單位升幅較少，但亦隨大市攀升1.65%至271.3點。有評論估計，今年大單位升幅或將追落後。

美聯：升勢大幅收窄

然而，2月底金管局推出新一輪收緊按揭成數措施，對二手樓價的影響逐漸浮現，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，3月以實用面積計算的平均呎價約10,474元，雖然按月仍錄升幅，但幅度僅約0.5%，為十個月以來最低，較2月按月升約2.3%明顯大幅收窄。

若以十大屋苑計算，3月土地註冊處註冊個案計算的平均呎價與2月相比，7個屋苑樓價錄按月上升。當中升幅最高的是美孚新邨，按月升約6.6%，而黃埔花園亦升約6%。海怡半島及沙田第一城亦分別上升約4.1%及約3.9%。樓價按月錄跌的屋苑則有3個，當中太古城樓價下跌約4.1%，康怡花園亦跌約3%，嘉湖山莊亦見回落約1.4%。

買賣續減續「乾升」

更需留意，過去數月即使樓價持續向上，但二手買賣卻不斷減少，出現「價升量跌」的局面，甚至有「乾升」情況。據資料顯示，去年12月二手成交量升至約5,162宗(即今年首月土地註冊處註冊個案數字)便無以為繼，宗數持續下滑，2月更受農曆新年傳統樓市淡季影響跌至約3,739宗的一年新低。估計3月在收緊按揭下，二手交投將跌至更低水平。

劉嘉輝分析，新一輪收緊按揭辣招推出後，二手市場深受辣招打擊，復活節期間交投相當稀疏，與此同時，發展商提速推盤，個別地區的一手新盤續以貼二手市價推出市場，購買力更被新盤市場攤薄，均令二手成交更加稀少。不過，近日股票市場牛氣衝天，加上息率仍處偏低水平，相信業主大幅減價沽貨的壓力有限，預計短期內二手樓價表現仍會平穩。

租金指數同創新高

另外，差估署公布的租金指數，2月為167.8點，雖然亦創新高，但按月只微升0.48%，表現與樓價差天共地。由於租金反映市場實質承接力，租金指數未見跟隨上升，反映市場承租能力有限，再者各區今年落成量持續上升，或對租金造成壓力，預期今年租金表現將持續於現水平徘徊。

會地油塘盤開價平過二手

會德豐地產梁志堅(左)及黃光耀公布以低於二手價推出油塘 Peninsula East 首批60個單位。記者 梁悅琴攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤供應趨增，加上市場又擔心加息，有發展商選擇審慎開價去貨。會德豐地產昨日公布油塘 Peninsula East 首批60個單位價單，平均折實呎價9,849元，比同區

一、二手樓價平均低10%至30%，2房單位折實入場費506.6萬元。項目明日起收票，最快下周推售。會地常務董事黃光耀指出，首批單位一客可入兩票，視乎收票反應，有機會一次過盡推全數

256伙。此外，長實旗下將軍澳日出康城繳藍天，新一批單位至昨晚累收9,926票，超額24倍。

2房506萬入場費

資料顯示，Peninsula East 首批60個單位全部位於第1座，2房及3房戶各佔一半，實用面積由520方呎至931方呎，呎價介乎11,038元至13,612元，價單售價由617.7萬元至1,134.6萬元，發展商提供120天、180天和240天付款，以及從印花稅津貼等折扣優惠，最高折扣19.5%，實用面積522方呎2房戶及實用面積869方呎3房戶的折實入場費分別為506.6萬元及796.2萬元。

會地主席梁志堅指出，首批單位以具競爭力價格推出，又低於二手價，主要因為項目是早年發展項目，補地價每呎約2,100元，建築亦是早年判出，成本相對低。作為發展商亦會平買平賣，貴買貴賣，期望此盤可以吸引上車客置業，加推時有加價空間，但相信價錢會相若。對於此盤被指樓花期太長，要到2017年7月才入伙，黃光耀指出，以目前工程進度，相信項目可於明年3月至4月落成，樓花期會縮短至少於2年。

被問到近日港股大升對樓市的影響，梁志堅認為無大影響，因為樓市表現取決供求關係，而短期樓市需求仍然強勁，供應未追上，相信即使供應增加，今年仍難達至供求平衡。他又預期，美

國即使加息，幅度亦不大，始終美國經濟剛復甦，加息對美國無好處，但其呼籲入市人士必須衡量自己的供樓負擔，量力而為。

對於今日截標的水粉錦公路住宅地，他表示，集團較偏向入標市區地皮，惟由於政府長遠增加新界區的供應，集團或會考慮新界地皮，亦會研究入標上水地皮。

繳藍天收票超24倍

另一方面，將於明日推售的將軍澳日出康城繳藍天398個單位，入票反應持續旺，至昨晚累收9,926票，超額登記24倍。長實地產投資董事黃思聰昨表示，項目吸引個別大手買家有興趣購入6間至10間作收租用途，料涉及近4,000萬元，據悉該準買家購入單位，將租予九龍東一跨國企業公司員工宿舍。

北角維峯加價2%

此外，恒基地產於北角維峯昨公布將12樓及17樓A加價2%，實用面積均為486方呎，加價後售價分別為1,289.8萬及1,308.6萬元，呎價26,539元及26,926元。

成交方面，太古地產於西半山西摩道33號昨售出2伙，分別是41樓C室以3,031萬元售出、42樓C室以3,068萬元售出。

新地於赤柱村道50號豪宅新盤昨日亦以1.285億元售出5號屋，連日累售3幢獨立屋，總值4.45億元。昨日售出的5號屋，實用面積2,760方呎，另花園921方呎，平台及天台分別104方呎及548方呎，成交呎價46,591元。

買股好還是買樓好？

記者 顏倫樂

港股牛氣大盛，兩日狂升1,600點，成交共達5,500億元，歷來罕見。由於網絡擠塞，更有市民索性到銀行排隊等落盤買股票，香港似乎進入全民炒股的大時代。不過，股市急升卻苦了一班手持現金準備上車的小市民，他們此刻定必心大心細，究竟「買樓好定買股好」？

6年走勢 CCL 贏恒指馬鼻

翻看近年數據，股市與樓市都由2008年底金融海嘯後開始持續上升，小記羅列一些簡單數據，大家不妨參考，從中或許會得到某些啟示。反映樓價升幅的中原城市領先指數(CCL)顯示，樓價於近6年多時間內幾乎只升不跌，只有政府推出措施時升幅稍稍放慢，但大趨勢仍然向上。最新CCL報139.7點，相比2008年低位56.71點反彈1.46倍。

反觀股市，之前升幅一直落後樓市，正當樓市去年升到風風火火的時候，股市卻仍然載沉載浮，於22,000點至25,000點之間上上落落，直至今次飆升前市場仍然說恒指25,000點是阻力位，殊不知轉眼已衝破，阻力位變支持位。而今天的恒指，升幅已經與樓價併齊，最新26,944點，與2008年低位11,015點相比，升了1.45倍。如果說樓價好高，那麼股價呢？

「亞洲股神」恒地主席李兆基近年不斷「loop」買股好過買樓，上月底一次記招曾經說：「若真係自己住都要買(樓)，但如果投資就買股好過買樓，投資買樓賺錢好難。」四叔又指，買股票可以有雙位數增長，但買樓投資則受辣招等限制需觀察兩三年市況，加上中價樓供應太多，料樓價難有升幅，觀察某些股票，如最近爆升的港交所，若2008年買入，今天已勁升近3.6倍，四叔所言亦非虛。

四叔當時更預測，恒生指數年底前可以升至27,000點，此刻回望猶如先知般的預言故事。回望近日港股坐火箭式直線攀升，有評論形容是「資金自由行」，市場一遍唱好的聲音，但一位財經界人士卻當頭棒喝：「買樓你都話有路捉，今次股市真係好難捉摸，究竟係高追定止蝕，齊認都頭痛，好彩咪味單車變摩托，唔好彩就一鋪清袋，廠家買股好似賭博咁。」

磚頭槓桿大 股票考眼光

買股的難度的確比買樓的難度高得多，股神巴菲特一句名言：「別人貪婪我恐慌，別人恐慌我貪婪」，究竟今次市是機遇還是陷阱不得而知。但政府宣傳賭博時所講的「賭博等如倒錢入海」，當你熟悉股市而盲目高追，情況其實無分別。無經驗的小市民，若想乘搭今次「順風車」，最好還是選擇一些受惠的藍籌股票投資，例如一些於內地有上市的H股等等。

當然買樓亦非一定賺，相比買投資股票，其「槓桿」更大。老土點說一句，若真有自住需要就入市買樓，除非本身已對股市有研究，否則千萬不要抱博彩心態入市碰運氣，否則賺唔到首期之餘，隨時連首期都輸，入市夢碎。

2008年金融海嘯至今股樓變化

各物業及股價表現	海嘯最低位	最新數據	升幅
恒生指數	11,015點	26,944點	145%
匯豐(0005)	33元	68.5元	107%
新地(0016)	50.7元	125.4元	147%
騰訊(0700)	7.6元*	159.9元	2,003%
港交所(0388)	52.25元	239.6元	358%
中原城市領先指數	56.71點	139.7點	146%
嘉湖山莊呎價	2,185元	7,207元	229%
美孚新邨呎價	4,364元	10,514元	140%
沙田第一城呎價	4,208元	12,193元	189%
太古城呎價	6,154元	15,746元	155%

*已計及拆細因素 製表：記者 顏倫樂

名門持貨8年蝕257萬

香港文匯報訊 將軍澳兩個大型新盤繼續加推，吸納大量購買力之下，東半山名門出現一宗賬面蝕讓257.3萬元的二手成交個案。

中原豪宅鄭偉倫表示，東半山名門錄得本月首宗成交，單位為3座高層A室，實用面積1,752方呎，5房雙套間隔，望樓景。業主以4,800萬元將單位連車位易手，折合平均呎價27,397元。鄭偉倫指，單位現時租金11萬元，租約期至2016年6月，租金回報約2.8%。原業主於2007年以5,057.3萬元連車位購入單位，持貨8年賬面蝕257.3萬元。

新城2房減20萬

與此同時，市場出現多宗下調叫價二手成交個案。中原地產柯勇表示，將軍澳大型新盤「繳藍天」熱銷，令市場焦點繼續

落於新盤市場，同區二手屋苑交投淡靜，新都城本月至今暫僅錄3宗成交。該行最新促成新都城2期2座中層b室交投，實用面積363方呎，兩房間隔，3月初開價510萬元，中途曾調低售價至498萬元，現累減20萬元，以490萬元沽出，每呎實用造價13,499元。

另外，該行資料亦顯示，太古城智星閣中層D室，實用面積502方呎，2房間隔，業主放盤約半個月，叫價850萬元，最終讓價後願以808萬元頭價將單位交吉易手，折合呎價16,096元。元朗蝶翠峰則錄得本月首宗買賣成交，涉及2座高層C室，實用面積561方呎，叫價510萬元，經買家還價後，最終減價20萬元至490萬元沽出單位，平均呎價8,734元。相比同類單位之前成交價均逾500萬元，是次成交價屬「筍價」。



東半山名門5房單位以4,800萬元易手。資料圖片



小營業額保單 支援中小企業

豁免保單年費 保費折扣高達20%

保障付貨前後風險

適用於年營業額少於五千萬港元的香港出口商

*優惠至2016年2月29日 須受條款及細則限制

www.hkeic.com

2732 9988