

# 樓價停升 租金續飆

## 港股4月大旺搶高 CCL發力連漲三周

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)樓價、租金升不停,香港安居難奈何。金管局2月底出招收緊細價樓按揭,令3月份官方樓價指數按月持平於291.4(見圖),連升11個月後斷纜,但3月私宅租金指數仍按月升0.83%至169.4,連升13個月兼創新高。至4月份,港股大旺,不少市民「套股換樓」,相對貼市的中原CCL樓價指數連升三周,昨報141.46點,按周升0.17%,逼近142.36點的歷史高位,反映市場已經消化金管局新辣招的消息,樓價又再起動。

### 大單位微升 租金連漲13個月

差估署昨日公布3月份最新數據,私宅樓價指數報291.4,按月無升跌,連升11個月的走勢斷纜。其中A類單位(實用面積在431方呎以下),按月輕微回落0.1個百分點至318.6,跌幅0.03%,同樣結束了11個月的升勢;B類單位(實用面積由431方呎至752方呎)指數報277.8,無升跌。但值得注意的是,面積753方呎以上的C類、D類、E類單位,卻微升約0.2%至0.3%,有「追落後」的情況。

值得注意的是,3月份官方樓價指數升勢斷纜,但租金指數仍按月升0.83%至169.4,連升13個月兼創新高。其中A類單位報183.1,連升14個月並創新高,按月升1.1%,按年升9.51%;B類單位報169.7,同樣連升14個月並創新高,按月升0.87%,按年升10.19%。C類單位亦創新高至151.4,按月升0.33%,按年升8.22%。

3月份官方樓價指數貌似升勢停步,但縱向比較,樓價按年仍錄得驚人的升幅,令人發覺在港安居不易。細單位價格於去年瘋狂急升,差估署數據顯示,去年3月至今年2月,A類單位樓價指數,由263.7急升至318.7,升幅20.86%,大幅拋離其他類型單位,結果亦逼使金管局在今年2月推出第七輪逆周期管理措施,樓價700萬元以下的物業按揭成數,由七成降至六成。

### 新辣招奏效 樓價升勢放慢

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,金管局2月推出新措施後,樓價升勢近兩個月明顯放慢,走勢呈橫行。據美聯「樓價走勢圖」顯示,今年1月及2月以實用面積計算的平均呎價,分別按月上升約2.1%及約2.5%;3月份升幅則顯著放慢,僅升約0.2%;4月份升幅進一步放緩至約0.1%,報10,475元。

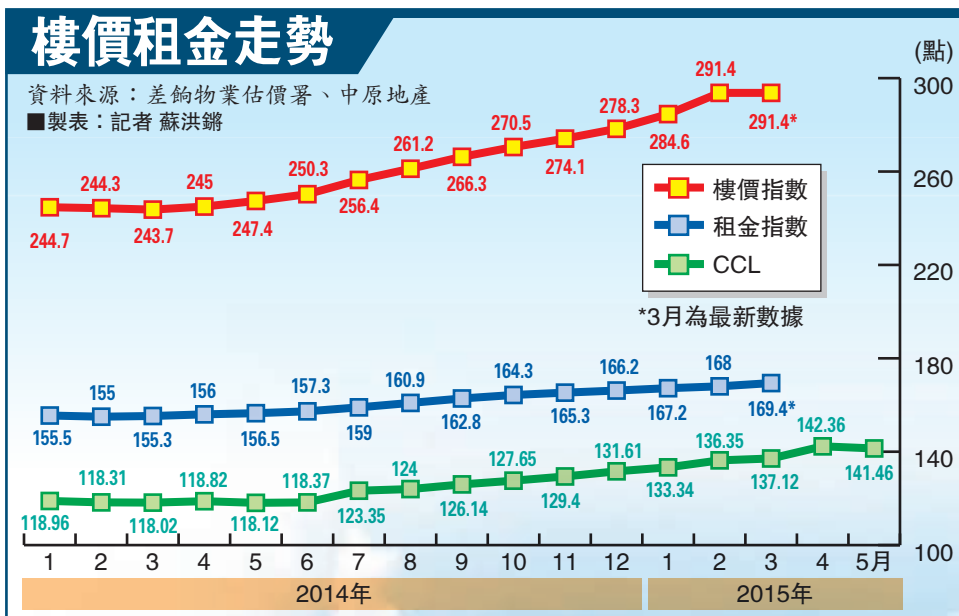
劉嘉輝續說,目前息率仍然偏低,業主持貨力強,需大幅減價沽貨的壓力有限,預計短期內二手樓價表現仍會平穩。至於3月私宅租金指數則報169.4點,按月上升0.83%,已連升13個月,並續創新高。

### 中原料樓價續上 破頂有望

不過,由於差估署的數字是反映3月份的市況,相對滯後,尤其在4月時,港股一個月升逾3,200點,股民蟹貨鬆綁,不少市民「套股換樓」,帶動一二手樓的交投。

據中原地产研究部的CCL,最新報141.46,按周升0.17%,再逼歷史高位142.36。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指,數字反映復活節後兩周內地A股及本港股市齊升,香港樓價亦連升兩周,預期未來樓價走勢繼續反覆向上,更有機會升穿歷史高位。

其中,中小型單位升勢持續,CCL(中小型單位)報141.3點,再次挑戰歷史高位,按周升0.55%;CCL(大型單位)報138.23點,按周跌1.95%,跌幅為24周最大。若按區域分類,九龍CCL Mass報142.33點,按周升1.73%;新界西CCL Mass報125.15點,按周升0.74%,連升兩周共2.1%;新界東CCL Mass報146.75點,按周回軟跌0.55%;港島CCL Mass報150.97點,按周跌0.41%。



私樓租金升不停,安居不易。資料圖片



差估署昨公布3月份最新數據,本港私宅樓價指數報291.4,無升跌,連升11個月的走勢斷纜。

# 價單需解畫 壹變變相減價一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)曾於2013年10月推出後停售的跑馬地壹變,昨日因公布重推的其中一張價單未符合一手住宅新例規定,而要向一手住宅銷售監管局作出口頭解釋。

### 呎售23,371元起 首批仍涉44伙

壹變今次變相減價重推首批44伙,分布於高、中、低層,實用面積由335方呎至884方呎,售價由829.7萬元至2,708.9萬元,呎價介乎23,371元至31,393元;相比上次只向首15名買家提供相等70%的從價印花稅的特別現金回贈,今次發展商改為提供最高11%的折扣優惠。至於新價單內售價,則有加有減,但計入折扣優惠後,今批部分單位變相減價約7%至近20%。

由永光地產、寶輝控股及津懋地產合作發展的壹變,昨日中午曾上載2號價單及更新舊價單(1D),然而2號價單只有14伙未能符合一手住宅銷售條例規定,每份價單須列出該項目中至少30個指明住宅物業的售價,永光地產發展總經理及主席助理鄭德權昨表示,收到銷監局通知要符合一手條例,並一度聲稱會取消2號價單,不過,昨晚再向他查詢時,則稱已向銷監局解釋,毋須取消2號

價單,今次首批價單仍維持44伙,昨日傍晚再出1E價單已修改價單1D內未調整售價的單位價格。

### 銷監局:續跟進懷疑違規

就壹變的賣方提供的第2號價單是否違反一手住宅物業銷售條例,一手住宅物業銷售監管局昨回應指,該賣方昨日就該價單的事宜,向一手住宅物業銷售監管局作出口頭解釋及查詢,銷售監管局聽取了該賣方的情況,並向其解釋條例對價單的要求。銷監局強調,在賣方懷疑違反《條例》的事宜上,不會因為賣方作出了有關事後的補救措施而令先前該些不符合條例要求的銷售行為變成沒有違例。銷售監管局仍會就有關的懷疑違反《條例》事宜作出跟進。

根據價單顯示,壹變1房入場版的3樓C室,實用面積355方呎,去年10月15日售價為796.5萬元,今次加價4.1%至829.7萬元,計入最多的11%折扣,折實價738.4萬元,呎價20,800元。該盤昨日開始收票及開放示範單位,預計下周二公布銷售安排,同時會公布加推,計劃下周六截票,17日揀樓。整個項目市價約16億元至18億元;地下舖位面積約3,000



跑馬地壹變昨開始收票及開放示範單位,預計下周二公布銷售安排。

方呎,市價約2.5億元以上。

### 傲形上載樓書 下周開價

此外,恒基地產於紅磡馬頭圍道200號傲形昨上載樓書,料下周開價,傲形共提供120個單位,其中開放式共48伙,而1房單位共72伙,開放式戶實用面積204方呎至212方呎,而1房戶實用面積246方呎至282方呎,預計於2017年3月31日入伙。



會德豐獨家入標兩幅地,圖右為何偉錦。蘇洪鏘攝



中信泰富代表入標競逐地皮。蘇洪鏘攝

### 兩截標地皮小檔案

地段	沙田市地段第605號	新九龍內地地段第6313號
位置	沙田馬鞍山落禾沙里	九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界
地盤面積(方呎)	62,754	40,849
地積比(倍)	3.6	12
可建樓面(方呎)	225,913	489,758
用途	住宅(丙類)	商業
入標財團	K&K Property、越秀、麗新新世界、新地、中信泰富、會德豐、宏安、香港興業、信置、金朝陽、恒地、遠東、世茂及英皇聯營、富豪及百利保聯營等	K&K Property、新世界、中信泰富、會德豐、永泰、華置、恒地、新地、德京、信置及資本策略聯營等

製表:記者 蘇洪鏘

# 32財團爭噬兩地 中資參戰

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府持續穩定供應土地,馬鞍山住宅地及九龍灣商業地昨日截標,市場反應理想。地政總署公布,兩幅地共收到32份標書,當中沙田馬鞍山地收到19份,九龍灣地則收13份。值得一提的是,除了數家入標常客「大仔沙」公司,如長實、新地、恒地等,亦有不少中資財團及合組財團競逐,如越秀、中信泰富、世房與英皇合營等加入戰團,市場百花齊放。

昨日截標的兩幅地皮,其中馬鞍山落禾沙里住宅地皮,面積約62,754方呎,可建樓面225,913方呎(見表)。由於同區有地皮早前以樓面地價5,517元高價標出,今次項目市場估值亦與前者睇齊,預計高達約12億元。至於九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界的商業地皮,地盤約40,849方呎,可建樓面約489,758方呎,市場估值約29億元,每呎樓面地價6,000元。

### 會德豐搶兩地 領匯「計唔掂數」

會德豐以獨家入標兩幅地,公司地產物業估值及研究高級經理何偉錦稱,馬鞍山地鄰近港鐵站,可望海景,料可發展成中小型住宅項目;至於九龍灣地則鄰近九龍

東發展區,倘中標擬將項目發展後出售。遠展則獨家入標馬鞍山地,集團地產部總經理朱寶林表示,該幅地除環境及交通理想,區內配套成熟,倘中標將發展3房至5房的大型單位。

盤踞九龍東一帶的億京,昨日亦有入標九龍灣商業地,公司發展及策劃顧問楊柏軒表示,集團今次以合資形式入標,倘中標傾向將項目發展成甲級商廈並出售。據了解,億京今次夥拍信置與資本策略入標。反而早前不斷「放風」會入標的領匯,消息人士指,公司計算成本後,決定不入標。

### 長洲8年再推宅地 有海景無車路

另外,長洲花屏路住宅地昨起招標,下月19日截標,是長洲睽違8年後,再度有地皮推出。項目佔地約3.67萬方呎,可建樓面約2.9萬方呎,市場估值分歧,每呎樓面地價由2,000元至6,800元不等。中原測量師行執行董事張競達表示,該項目地勢較高,料可享海景,預計可建10幢至20幢3層高洋房,但位置較偏僻,本身並無車路,需行路上落山,與碼頭相距約20分鐘路程。