文 匯 財 經 ■責任編輯:楊偉聰

居屋估價調升

麗晶花園3個月彈13% 英「脫歐」公投後熱錢重臨













全港十大居屋估價走勢								
屋苑	單位*	實呎	年初成交價(萬元)	中銀估價(萬元) /調幅	恒生估價(萬元) /調幅	匯豐估價(萬元) /調幅		
鰂魚涌康山花園	8座高層H室	484	580	593/無升跌	574∕ ↑ 1.8%	600∕↓1.5%		
香港仔嘉隆苑	嘉俊閣高層10室	401	430	410/無升跌	432/無升跌	442∕ ↓ 0.5%		
大角咀富榮花園	18座中層K室	431	500	507/無升跌	512∕ ↑ 6.0%	490 ∕ ↑ 2.7%		
牛頭角麗晶花園	20座低層G室	407	360	364 ∕ ↑ 5.2%	364∕ ↑ 4.0%	351/ 12.9%		
黃大仙天馬苑	駿昇閣中層3室	415	390	390 ∕ ↑ 2.9%	388 ∕ ↑ 2.9%	402/無升跌		
青衣青泰苑	俊泰閣高層3室	401	361	393 ∕ ↑ 4.5%	395∕ ↑ 0.8%	396 ∕ ↑ 5%		
沙田愉田苑	愉逸閣低層5室	548	448	451 ∕ ↑ 3.7%	456 ∕ ↑ 4.1%	451/ 1.3%		
屯門龍門居	8座低層B室	431	268	260/無升跌	277∕ ↑ 9.1%	240/ ↑ 7.6%		
天水圍天頌苑	頌棋閣中層14室	433	278	285/無升跌	269 ∕ ↑ 3.9%	278/無升跌		
大埔大埔廣場	宜富閣低層D室	372	355	340/無升跌	332/無升跌	328 ∕ ↓ 0.9%		

註:估價在8月3日查詢;估價調幅與今年5月比較

*抽取自今年2月至3月自由市場登記個案

製表:記者 蘇洪鏘









今明年密密推 市區居屋搶手

未來擬推出資助房屋

	項目	涉及伙數	發展機構	推出時間	
	新蒲崗公屋項目*	860	房委會	料今年第三季	
	彩虹彩興路項目	1,400	房委會	2017年	
7	梅窩銀礦灣路項目	700	房委會	2017年	
	將軍澳翠嶺路項目	320	房協	2017年	
	屯門石排頭路項目	280	房協	2017年	
	共計提供:	3,560			

*綠置居 製表:記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)為解決本港基層置 業的燃眉之急,港府今明兩年將推出逾6.000伙居屋 單位。同時,政府擬於下半年推出綠表置居先導計 劃(簡稱綠置居),讓合資格的綠表人士購買全新 興建的公屋。所涉及的「綠置居」項目位於新蒲 崗,共提供約860伙,最快明年中入伙,實用面積 介乎151方呎至409方呎不等,擬以市價六折推出。

彩虹大盤供1400伙

至於明年則有4個項目推出涉及2,700伙,其中 2,100 伙來自房委會,分別是旗下的彩虹彩興路項目 (約1,400伙)、梅窩銀礦灣路項目(約700伙); 房協則將提供約600伙,分別是將軍澳翠嶺路項目 (約320伙)及屯門石排頭路項目(約280伙)。

與此同時,當局亦先後撥出地皮作發展居屋用 途,當中不乏市區地段。例如啟德第1G區1B號地 盤,毗鄰於市建局旗下啟德的煥然壹居旁,涉及700 伙居屋,預計在2018至2019年度落成。何文田冠熹 苑旁的常樂街空地,則將興建2幢30層高的居屋, 提供約600伙。

黄大仙前大磡村地皮亦正申請改劃為公屋及居屋 項目,據房委會今年初的申請文件顯示,地皮現時 為「綜合發展區」及「道路」,佔地約7.42公頃, 擬興建2座樓高32層及38層的居屋,涉及50.7萬方 呎,提供約920伙;至於公屋單位則佔3,130伙。

今年初《施政報告》提到,政府預料未來5年房 委會及房協興建的資助房屋單位共約9.7萬個,當中 資助出售單位約為2.04萬個。

地產股跑贏樓市

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港樓市在6月23 環境持續,資金無出路,將利好樓市表現 日英國「脱歐」公投後拾級回升,部分大行亦轉口 唱好樓市,作為領先指標的股市,當中地產股全線 向上,也反映樓市回暖。在六大地產股中,新地 (0016) 升幅達25.35%表現最凌厲。分析指出,全 球政經不穩,加上股市反覆,資金欠缺出路;同時 重回樓市。

花旗:全年料先跌後升

英國「脱歐」公投後,花旗銀行在7月18日已率 先調升本港樓市評級。其投資策略及環球財富策略 部主管張敏華指出,本港樓市自去年第四季見頂 後,最多回落超過10%,但樓市交投在今年2月、3 月過後轉趨活躍,且按揭審批較以前寬鬆,對樓市 有所支持; 樓價未來再下跌空間不大, 今年全年會 是先跌後回升局面,預計全年樓價可升約3%。她 認為年內美國即使加息,幅度亦會溫和,環球低息

大摩:下半年樓價升5%

其他大行也轉軚唱好樓市。大摩隨後發表報告 指,美國加息憂慮續降及本港失業率偏低,將提振 港人「被壓抑」的買樓需求,預期下半年樓價將升 按息低企,持磚頭成本低且安全系數高,刺激資金 5%。瑞信將今年樓價的預期,由下跌15%修正為僅 跌5%,但對明年的跌幅預測則由5%擴至7%。瑞 信指出,樓市成交仍然低迷,因本港住宅基本面將 持續疲弱,料出現數年的放緩。目前發展商為新盤 保守定價及提供高成數按揭,已反映優質買家來源 已經所剩無幾,明年樓市不無隱憂。

> 上半年全球政經不穩,加上兩地股市表現反覆,資 金欠缺出路。6月英國公投最終決定「脱歐」,令 美國加息預期再降溫,銀行亦維持積極放貸態度, 由 H 加 1.7 厘,逐步減至 H 加 1.5 厘,本港樓價經過 數個月調整後,展現出一定的抗跌力。雖然年初一

股份	英公投翌日 (6月24日) 收報(元)	上周五 收報(元)	變幅
長實(1113)	46.75	55.1	+17.86%
新地(0016)	88.55	111	+25.35%
恒地(0012)	41.15	46	+11.79%
信和(0083)	11.92	13.66	+14.6%
會德豐(0020)	34.70	41.5	+19.6%
新世界發展(0017)	7.45	9.12	+22.42%

二手住宅成交較2003年「沙士」時期低迷,不過次 季買家逐漸回復入市信心,樓價止跌回升。

特許測計師張宏業認為,當目前的平價二手盤盡 經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為,今年 數吸納,樓市將回歸基本步。未來5個月,一手仍 然主導樓市,預計不斷的供應量會限制樓市升幅。 當發展商仍然維持「貼市場價」推盤,則市民購買 力不難耗盡,新一輪減價戰再現,整體住宅樓價仍 是「易跌難升」。他認為全年住宅樓價是穩中向 下,跌幅還看一手發展商的取態。



樓市又再轉角,樓價 指數止跌回升,連帶居 屋市場估價亦幾乎全線 向上。本報近日分別以 中銀、恒生及匯豐銀行 的估價作調查,並與3個

月前比較,結果顯示全港十大居屋自由市場估 價,絕大部分單位估值已經止跌甚至調升,當 中牛頭角麗晶花園更升達13%。業界預計,隨 着二手交投回溫,下半年整體住宅估值仍有最 多5%的上調空間。■香港文匯報記者 蘇洪鏘

果統計反映整體二手樓市表現的 CCL, 上周五報 131.34點, 創 22 周(約 5.5 個月)新高,按周上升 0.67%。四大指數,包括CCL、CCL Mass、CCL (中小 型單位)及CCL(大型單位)亦齊升,是英國公投「脱 歐」後4周以來第三次齊升。其中CCL在近4周已累升 1.93%, CCL (中小型單位) 更急升2.07%, 為近4周升 幅最大的樓價指數類別。

中原地產認為,英「脱歐」公投後刺激熱錢重回樓 市,本港樓價回升速度明顯加快,預期第三季CCL目標 135點,回到今年初的水平,令樓價的跌幅(2015年9月 7日CCL歷史最高報 146.92點) , 由最多跌 13.25% (今 年3月2日最低報127.46點),收窄至跌8.11%。

樓價反彈亦帶動居屋市場估值回升,本報從今年2月 至3月全港各區抽取十大居屋的自由市場登記個案,並 藉由本港三大銀行(中銀、恒生、匯豐)的網上估價服 務,追蹤其估值變化。今年5月時本報的調查報道指, 該10個單位當時估值較成交時估值變化較分化,不過3 個月過後的8月,三大銀行對該10個單位估值調整幾乎 一致止跌。

匯豐上調4屋苑估值

本報最新的調查顯示,中銀及恒生對10個單位「清一 色」沒有調低。以恒生為例,十大居屋中有8個估值較5 月時調升,升幅由0.8%至9.1%,另有2個則較3個月前 持平。中銀方面,十大居屋中有6個估值與5月時持平, 有4個向上,升幅由2.9%至5.2%。

至於匯豐則調低3個屋苑的估價,包括則鰂魚涌康山 花園、香港仔嘉隆苑及大埔的大埔廣場,減幅由0.5%至 1.5%。不過同時有4個屋苑獲調升估值,升幅顯著,其 中牛頭角麗晶花園20座低層G室,實用面積407方呎, 該行最新估價為351萬元,較5月時估價311萬元大幅調 升近13%;中銀及恒生對該單位估值,亦分別調高5.2% 及4%。

同時獲得三大銀行調升估價的,還包括青衣青泰苑及 沙田愉田苑。其中青泰苑俊泰閣高層3室,實用面積401 方呎,最新估值介乎393萬元至396萬元,較5月時調升 0.8%至5%不等,亦較今年初成交價361萬元溢價高逾

「下半年估價料續升」

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示,近期整體住 宅估價均見回穩,甚至個別出現調升,主要由於近期二 手成交增加,令銀行有更多參考個案。隨着二手交投回 穩,下半年銀行估價料會繼續上升,估計整體有5%內的 增幅。至於市場關注9月美聯儲會否加息、香港方面會 否跟隨,黃詠欣指外界普遍認為加息機會「一半一 半」,加上近期多個國家如日本、英國等推出量化寬鬆 政策「放水」,令加息的動機減少。

業界統計顯示,平均每宗二手居屋金額緊隨大市向 上。美聯物業最新研究指出,7月二手居屋(包括已補地 價的自由市場及未補地價的第二市場) 註冊量錄得461 宗,涉及金額約16.7億元,平均每宗金額已連升4個 月、達362萬元,比起今年2月低位平均約328.4萬元累 升約10.2%;比起去年6月高位平均約392.8萬元仍少約 7.8% °

屋

+



現屆政府重推居屋以求紓 緩基層置業需要,不過觀乎 近期推售的項目,反應差強 人意。房委會及房協最近一

次揀樓安排中,「甩底」的申請者高達四 成,延續去年至今的低出席率。

房委會與房協最近一期推出3,677個資 助房屋單位,包括沙田嘉順苑、天水圍屏 欣苑及青衣綠怡雅苑。是次新居屋共收 5.28萬份申請表,超額登記13倍。房委會 上月底邀請61位中籤申請者揀樓,揀樓首 天僅約36組客出席,出席率六成,當天亦 甩 僅售出31伙。當時房委會資助房屋小組主 席黃遠輝指,市民預期樓價繼續下跌,加 底 上年底即將推出綠置居計劃,對銷情帶來 影響,但否認與居屋折扣減少有關。

再回顧去年重推的2,160伙新居屋,共 接獲13.5萬份申請表,超額登記61.5倍, 反觀今年的申請量僅超額13倍明顯相形 見絀。不過申請踴躍卻非銷情的保證,該 批居屋推出以來銷情慢熱,不少中籤者到 場時表示「揀唔落手」,開售後一個月竟 賣不出一半,缺席率高企問題嚴重並延續 至今。 ■記者 蘇洪鏘