樓價連升4月 今年最高

九龍中小戶最癲 呎價1個月升5.7%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月重回升軌，更愈升愈急。差餉物業估價署昨日公佈，最新7月私宅樓價指數連升4個月，至281.4點今年最高，按月急升1.88%，升幅更為近月最大。而將最新指數與今年3月的最低位作對比，更見到樓價已回升3.68%。各類面積單位樓價皆錄得上升，以實用面積431方呎或以下的A類細單位升幅最大，按月急彈2.21%。

差估署昨日公佈，7月樓價指數報281.4點，按月回升1.88%，連續上升4個月。雖然總結今年首7個月，與去年12月285點相比，最新指數仍然下跌1.26%，較去年同期下跌7.5%，但若果以今年3月的最低位去進行比較，現時的樓價指數已較當時回升3.68%。

大單位表現遜細單位

各類型單位指數全部上升，升幅最大為A類細單位，7月報310.4點，較6月的303.7點上升2.21%。面積432方呎至752方呎的B類中小型單位亦上升1.9%，報267.7點。升幅較慢的類型為C類較大型單位，面積753方呎至1,075方呎，上升僅0.68%，報253.5點。而面積1,076方呎以上的D類及E類單位報265.3點，升1.03%。

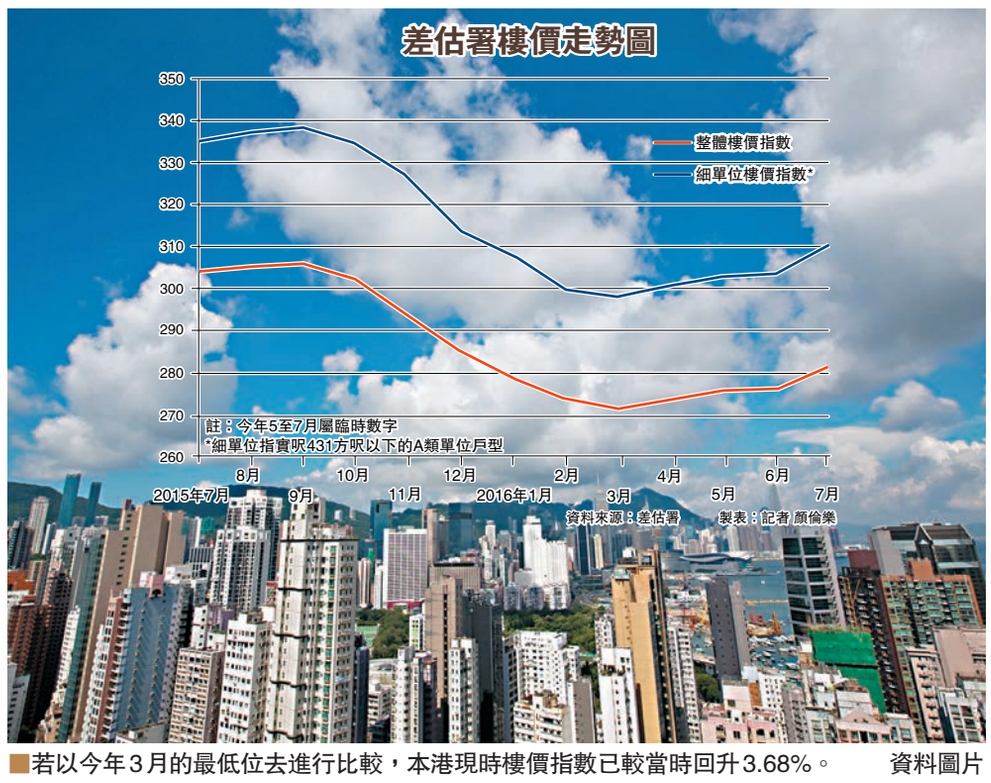
各區中，明顯看到某些地區樓價快速回升。其中，A類細單位中，港島區升幅最明顯，按月升3.13%至平均呎價12,525元，九龍區A單位平均呎價只升0.66%，新界區甚至微跌0.02%。B類中小型單位中，則以九龍區升幅最快，按月急升5.7%至10,894元，回到去年9月的水平，港島及新界區B類單位分別只升0.46%及2.05%。

雖然樓價回升，但相比去年同期仍然下跌約7.5%，萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩文估計，與去年8月高位比較，到今年底整體跌幅約5%至8%，若單以2016年全年估計，跌幅最多只有2%，較年頭預計跌5%為少。他又指，以現時樓市情況，樓市調整期仍有1年至2年，但大跌機會不大，只屬輕微調整。未來能影響樓市是息口變化、經濟走勢、房屋供應及政府政策。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇則認為，樓價已確認止跌回升，與經濟走勢吻合，並料今年餘下時間樓價會持續上升，今季每月升逾1%，第4季升幅放緩。他補充指，若樓價升穿去年9月高位，政府有機會加辣。

租金升幅落後樓價

私樓租金指數7月亦錄得升幅，最新報166.9點，按月升1.03%，連升3個月，但升幅落後於樓價升勢。與去年同期比較，7月租金指數仍跌4.74%，今年首7個月數字亦跌2.5%，但須留意，與今年最低位4月比較，7月租金已回升2.1%。而7月升得最多的戶型為D類及E類大單位，按月升1.33%至144.7點，A類至C類中小型單位則按月升1.01%至169.4點。



■若以今年3月的最低位去進行比較，本港現時樓價指數已較當時回升3.68%。　資料圖片

新盤銷售創16個月新高

■新地雷霆(左)表示，低息環境會持續，料樓價會平穩發展。　記者梁悅琴 攝

■長實郭子威(右二)認為按息短期內尚有下調空間，對賣樓有幫助。　記者梁悅琴 攝

本周六推售新盤

樓盤	推售單位
將軍澳海翩匯	535伙
啓德1號	300伙
元朗Grand YOHO	228伙
元朗朗屏8號	38伙
何文田ONE HOMANTIN	3伙
合計	**1,104伙**

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）8月一手盤火熱。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，一手新盤8月累計（截至30日）售出約2,400伙，並創出16個月新高，預期9月更有機會錄得約2,700伙。市旺之下，長實於紅磡維港．星岸決定將其中5伙3房戶削減優惠，變相加價3%。

維港．星岸3房削優惠

長實地產投資董事郭子威昨表示，維港．星岸會分階段加價，首先將第3座5伙C室，屬800多方呎的三房戶削減優惠，變相加價3%，9月19日起生效，每伙加價金額約60萬元，加價後平均呎價約2.4萬元。

他稱，未來亦會將維港．星岸的A及B單位加價，現時該盤每座最高兩層單位仍未開價，至於該盤尚未推出的9座洋房計劃於一個多月後以招標形式標售，並傾向一次過出售9座洋房予一組客。他稱，該盤已累售197伙，套現逾51億元。

郭子威指，樓市交投回升，銀行要追回上半年生意，按揭戰一定會出現，按息短期內尚有下調空間，對賣樓有幫助。

事實上，9月新盤成交有望進一步突破，將軍澳海翩匯(535伙)、啟德1號(300伙)及元朗Grand YOHO(228伙)三大盤本周六連同部分貨尾盤將合共推售1,104伙，為8年來首度新盤市場單日推售逾1,100伙。

新地副董事總經理雷霆昨表示，Grand YOHO第一期前晚加推115伙，即供售價由575萬元至1,080萬元，平均呎價13,526元。他又指，由於當中天際特色戶呎價達2.4萬元，為該盤新高呎價，因而拉高整批單位呎價，比上一張價單高1至2%。他又認為，未來會有加價空間。

雷霆：Grand YOHO有加價空間

新地代理助理總經理胡致遠稱，本周六推售的228個單位今日截票，市值逾20億元。

此外，嘉里九龍塘義德道1及3號豪宅再錄成交。根據一手住宅銷售網顯示，該盤第2座15樓，面積2,293方呎，另連163方呎平台及1,691方呎天台，於8月30日獲買家以1.532億元連2個車位承接，呎價66,812元，屬近期九龍塘分層大額成交。

曉盈曉悅擬拆售舖位

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地繼續拆售非核心物業，消息指，集團擬將旗下長沙灣曉盈及曉悅兩盤的商舖部分拆售。

市值逾5.3億

據代理資訊顯示，曉盈商舖一部分約有7個獨立單位，建築面積由977方呎至1,190方呎，總價3,354萬元至3,803萬元不等。另一部分舖位則同時一籃子發售，包括面積461方呎的地舖、2,234方呎的1樓舖位、262方呎的電梯大堂及844方呎的平台部分，估計市值約5,555萬元。倘全部售出，估計可為發展商套現約2.7億元。

另一邊廂，同區曉悅地舖則擬分拆約8個單位放售，建築面積由372方呎至1,586方呎，市傳總價介乎1,763萬元至4,743萬元不等，呎價介乎29,910元至47,406元，估計總市值逾2.6億元。

西半山宅地年半蝕2200萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「舊樓大王」恒地近年四出搜購具發展潛力的舊樓物業，最新購入一幅西半山豪宅地。土地註冊處顯示，原由中禾國際持有的西半山樓梯臺1號至4號住宅地，本月初由「安益發展有限公司」以1.11億元買入，公司註冊處顯示，公司董事包括禤寶華及羅泰安，估計為恒地或相關人士。

恒地1.11億接貨

近年多了一批新晉發展商在港買地，但並非人人順風順水。資料顯示，中禾國際投資於2015年初以1.33億元買入西半山樓梯臺1號至4號住宅地，今次易手賬面蝕讓2,200萬元，蝕幅16.5%。地皮更牽涉訴訟，負責拆樓的承建商入稟高院，向發展商追討約176萬元拆樓費。

資料顯示，地皮有一幢於1952年入伙的4層高住宅樓宇，涉及地盤面積2,860方呎，若以地積比率逾5倍計算，日後可建1幢12層連地舖的住宅樓宇，可建樓面約14,300方呎。中禾國際今年初先以1.95億元招標出售地皮，其後再減至1.28億元擬透過拍賣出售該地皮，但最終只能夠蝕讓離場。

H按佔比92.6%新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛好轉，銀行爭按揭生意。自3月起的H按減息潮啟動下，其被選用比例持續上揚。根據金管局最新住宅按揭統計，7月H按選用比例再增2.8個百分點，升至92.6%新高水平。

其他按揭方面，P按的選用比例回落至3.8%，按月減少1.1個百分點，是1997年1月後有紀錄以來新低。定按選用比例亦回落1.7個百分點至3.8%。

中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳指出，3月起出現H按減息潮，近期更有個別銀行把息率下調為低至H+1.4%（以8月31日1個月拆息0.24%計，實質按息為1.64%），與P按（實際按息2.15%）的息差進一步拉闊，息差高達0.51%，料H按比例將續處於90%以上水平，並進一步挑戰現有新高。由於年內H按息已累積下調0.25%至0.3%，預計亦會帶動轉按量增加。

7月申按破萬宗增4.4%

期內，按揭新申請量持續增加。王美鳳指出，根據金管局最新住宅按揭統計，7月新申請按揭貸款10,281宗，按月再增4.4%，突破1萬宗水平，創過去13個月新高。

由於樓市在年中曾受加息陰霾稍歇，拖累7月新批出按揭貸款宗數輕微減少0.8%至6,784宗，金額卻按月增加2.7%至228.81億元，新取用按揭貸款則按月減少14.6%至4,837宗，金額同步回落11.1%至157.98億元。

數據又顯示，7月新批出的按揭貸款額較6月增加2.7%至228.81億元。當中，涉及二手市場交易所批出的貸款增加5.2%至133.13億元，升幅最多。至於涉及轉按交易所批出的貸款，則微增0.1%至49.94億元。同時，涉及一手市場交易所批出的貸款減少1.4%至45.74億元。

新批貸款平均額337萬

另外，7月新批按揭平均貸款增加，按月增加11萬元至337萬元。平均貸款合約期自5月起三個月不變，維持308個月(25.7年)。

蘇豪區地舖續租平兩成

香港文匯報訊　零售市道轉弱，核心區舖租首當其衝受打擊，連本港知名消閒熱點中環蘇豪區舖位業主亦急謀計策，以減租形式留住舊租客。新近中環伊利近街地舖及地庫錄得續租個案，原租客以每月約13.8萬元續租，較舊租金下跌近兩成。

再租用1年 呎租85元

中原(工商舖)商舖租賃部副營業董事黃新宇表示，伊利近街22號地舖連地庫近日獲傢俬店續租，地舖面積約830方呎，地庫約780方呎，物業總面積約1,610方呎，新月租約13.8萬元，平均呎租約85元，續租至明年8月。據了解，傢俬店已租用上址約6年，舊租金約17萬元，是次續租金額下跌約19%，屬該地段合理租金調整幅度。

據悉，業主早前將物業推出市場招租，意向月租約18萬元，惟反應未見理想，加上零售市道未見好轉，遂願意擴大議價空間與經營中的現租客續租。資料顯示，業主於約2005年以1,247萬元購入物業，是次調低租金後，仍可享高達13厘回報。

黃氏續稱，業主同時放售該舖位，意向價約7,000萬元，平均呎價約4.3萬元，料新買家可享約2.3厘回報。

■代理指，是次中環伊利近街店舖租金下跌約19%，屬該地段合理租金調整幅度。　資料圖片

根德道屋地傳2.6億沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）傳統豪宅地錄巨額成交，市傳由宗教組織持有的九龍塘根德道雙號屋地，新近以約2.6億元易手，項目佔地10,775方呎，以發展比率0.6倍計算，可建樓面達6,463方呎，按成交價計每呎樓面地價約40,229元。原業主於1987年以900萬元買入，升值逾27倍。

二手屋苑錄近期新高成交，利嘉閣陳家豪表示，鰂魚涌單幢樓御皇臺高層A室，實用面積約469方呎，買賣雙方以約808萬元促成交易，較市價高約6%，創該廈標準單位造價新高，折合呎價17,228元。

內地客382萬辣稅購御龍山

在新界區，美聯陳春輝表示，沙田御龍山1座中層A室，實用面積1,086方呎，以約1,700萬元成交，折合呎價15,654元，創屋苑同類一年新高。買家為一名內地用家，並需繳付約382.5萬元之雙辣稅。

另外，馬鞍山耀安邨新近錄得綠表價312萬元成交，登上新界綠表公屋王，晉身全港綠表公屋第5貴。

御金國峯蝕180萬離場

不過，市場上個別豪盤錄蝕手離場個案，世紀21中華物業司徒永權表示，大角咀御金．國峯6座低層G室，實用面積471方呎，屬一房間隔，另附平台約134方呎，以850萬元沽出，折合呎價18,047元。原業主於2012年8月斥資986.8萬元購入上述物業，今番易手賬面虧損逾136萬元，估計連同使費共需蝕約180萬元離場。

■內地用家以約1,700萬元購入御龍山單位。　資料圖片

11物業拍賣全數收回

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）忠誠拍賣行昨日推出11項目物業，全數未有促成交易。場內，元朗唐樓元通樓頂層戶，實用面積468方呎連433方呎天台，以260萬元開拍，獲多名準買家承8口價，叫至298萬元，惟未到底價而收回。另外，尖沙咀名鑄高層K室及中半山麥當勞道龍景樓物業重推，均未獲承價收回。

該行下周三（9月7日）舉行另一場拍賣會，當中不乏半契物業，其中屯門怡樂花園3座中層E室之三分之一業權，屬銀主盤，不提供樓契，實用面積414方呎，開拍價68萬元。同時，位於灣仔灣仔道的一項舊樓連天台項目的二分之一業權，亦屬銀主盤，單位及天台分別面積301方呎及269方呎，開拍價75萬元，同樣不提供樓契。