

11月升0.8%八連漲 明年勁勢料減 樓價登峰 跑贏港股

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府上月初「加辣」後,樓價升勢未止。差餉物業估價署昨公佈的11月樓價指數報306.6點,按月升0.8%,升幅收窄,但已突破去年9月的高位,再創歷史新高。回顧樓價指數已連續8個月上升,累升近13%。統計全年,樓價指數升幅7.58%,遠遠跑贏同期升0.4%的港股。業內預計,未來兩個月樓價升幅還會逐步收窄或向下輕微調整,而受多項因素影響,樓市未來一兩年將繼續整固,來年大大大跌的機會不大。

差估署數據顯示,11月樓價指數報306.6點,創下歷史新高,相比去年9月的舊紀錄高位306.1點高0.16%。但需留意,11月樓價指數按月只升0.8%,較10月份升2.7%大幅收窄,美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,11月升幅已見放緩,但相信指數仍未完全反映新辣招對樓價的影響,在加息影響下,料12月及明年1月升幅將進一步放緩,之後並會橫行。

去年9月高位仍然差0.1%。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示,差估署的樓價指數已開始反映新辣招下的影響,估計12月及明年1月升幅仍會逐步收窄或向下輕微調整。他說,新辣招主要冰封二手豪宅,相信一手樓之後仍會持續熱賣,但因發展商需作較多補助,將影響部分利潤。以現時樓市情況看,樓市調整期仍有1年至2年,預計2017年大跌大升的機會不大。

若以面積最細的431方呎A類細單位作比較,11月按月升幅更收窄至0.57%,同期1,722方呎以上的大單位,按月升幅為1.07%,影響更加明顯,反映大型單位於辣招下抗跌力較高。事實上,樓價指數連升8個月以來,A類至C類中小型單位升幅一直領先大型單位,8個月累升13.12%,同期D類及E類大型單位只升8.84%。

租金指數方面,與樓價指數走勢相反。11月租金指數報171點,按月下跌0.93%,當中A類至C類中小型單位跌幅較大,按月跌0.97%至173.8點,D類及E類大型單位則按月跌0.48%至144.4點。

中小型單位同步破頂
各類型單位中,中小型單位按月升0.75%,同步突破歷史新高,大型單位雖然升幅較多,按月升0.85%,但較

人幣貶值 超級豪宅勢升
林浩文指出,未來影響樓市的因素是息口、經濟、供應及政府政策,購買力亦是一個因素,受人民幣貶值預

大單位較抗跌 租金稍回
翻查資料,樓價累升8個月以來,11月份大型單位首次「跑贏」細單位,估計是因政府新辣招劃一印花稅15%,細單位以往受惠累進印花稅而交稅較少的優勢消失,受影響較大,導致細單位升幅收窄。

各界對樓價破頂回應

美聯物業首席分析師劉嘉輝

相信11月數字未完全反映新辣招對樓價的影響,加上美國加息影響市場氣氛,料12月及明年1月升幅將進一步放緩。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇

今年下半年樓價持續向上,11月初政府加辣拖慢樓價升勢,但預計12月中原城市領先指數(CCL)會重上歷史高位。

理想城市企業估值部主管張聖典

差估署11月樓價指數未反映「加辣」的影響,估計12月份的指數亦不會因為「加辣」下調,更有機會出現升勢,因為市場成交太少,而買賣個案往往是破頂的成交,拉高均值。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文

最新樓價指數升幅收窄,已開始反映新辣招的影響,估計12份及明年1月升幅仍會逐步收窄或向下輕微調整。

九建市務及銷售部總經理楊聰永

差估署11月樓價指數未反映「加辣」後的實況,目前一手樓價未見大變動,二手樓由於盤源較少,成交再次膠着。預期明年樓市仍以一手主導,樓價料會有個位數的升幅。

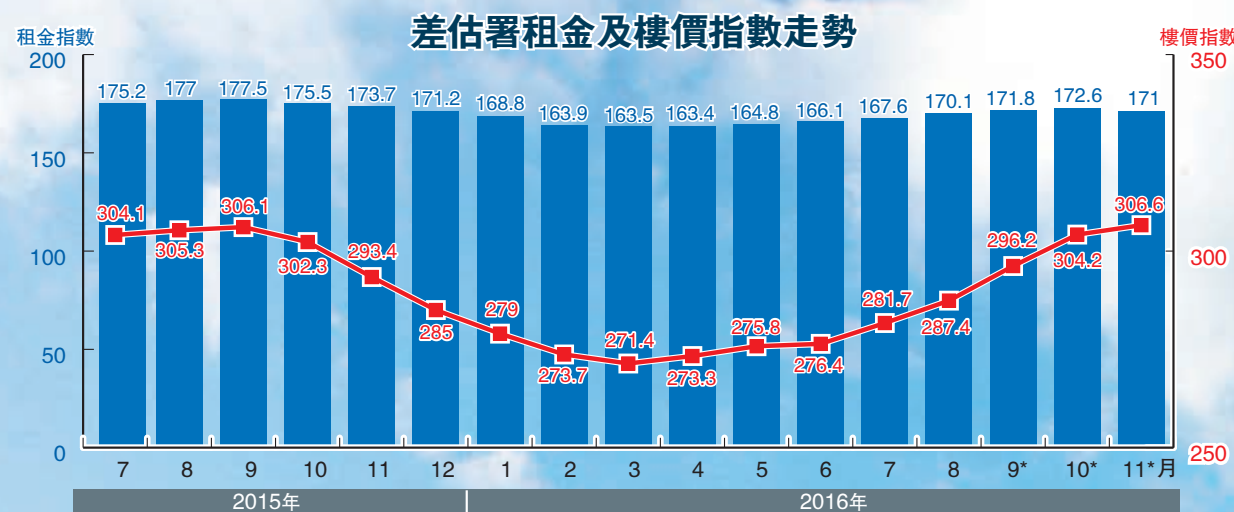
新地副董事總經理雷霆

樓市辣招下成交量很少,樓價指數不足以成為指標,認為需要再觀察一段時間。明年初不少發展商將推售新盤,相信到時可看清市況。

冠域商業及經濟研究中心主任關焯照

樓價指數再破頂,證明辣招不能冷卻樓價。人民幣貶值令資金流入香港,樓價短期仍有升勢。

整理:顏倫樂



差估署昨公佈11月樓價指數報306.6點,再創歷史新高。

CCL「七粒星」 新界西先破頂



黃良昇表示,政府11月初「加辣」後,新界西樓價率先重上歷史高位。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)官方樓價指數創歷史新高,而由地產業界訂訂反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL,亦進一步逼近歷史高位。最新CCL按周升0.59%報146.30點,連升7周共1.96%,距離去年9月的歷史高位146.92點,僅差0.42%。當中,新界西CCL Mass最新報132.60點,率先創歷史新高,按周升2.04%,連升2周共3.78%。

逼歷史高位 今年累升7.66%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,政府11月初「加辣」後,新界西樓價率先重上歷史高位,較2015年歷史高位升0.63%。其餘三

區亦貼近歷史高位,港島、九龍及新界東分別相差1.17%、1.49%及2.21%。以正式買賣合約計,2016年全年CCL升7.66%,港島升9.92%,九龍升7.81%,新界東升6.90%,新界西升7.88%。

以分區計,港島CCL Mass報158.59點,按周升1.44%。九龍CCL Mass報142.43點,按周升0.65%。新界東CCL Mass報151.46點,按周跌1.53%。以戶型計,CCL(中小型單位)報145.91點,連升5周共1.36%。CCL(大型單位)報148.24點,連升7周共3.69%。

迎接除夕及元旦,市場購樓意慾繼續低落,中原地產本周末十大屋苑錄得408組購樓預約,

較上周425組減少4%,3天元旦假期則錄得507組預約。

紛外遊度假 預約購樓量跌4%

據美聯物業分行統計,本週六、日15個指標屋苑預約購樓量錄得約504組,較上周末回落約4.5%,並連續3周錄得跌幅;而元旦長周末3日則錄得約669組。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,不少準買家及業主趁聖誕及元旦兩個長假周末外遊度假,過節氣氛濃厚,加上樓價持續高企,準買家觀望後市發展,暫緩購樓活動,故周末預約購樓量持續於低位橫行。

「辣」抑交投 十大屋苑「撈起」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價雖然備受支持,不過在辣招市下交投量未能發圍。中原地產統計全港十大主要屋苑,12月份共錄得149宗成交,比11月份僅多2宗。總結2016年十大屋苑成交數據,全年錄得2,519宗成交,較去年回升17%,但仍創近10年次低。

樓價方面,十大屋苑最新平均實用呎價與去年同期相比,全線錄得升幅。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,縱然2016年樓市充斥各種利淡因素,但英國脫歐「黑天鵝」令香港物業再受熱錢追捧,入市氣氛不減,撈起樓市。受美國加息及樓市辣招影響,陳永傑預計來年首季住宅市場仍陷於調整期,隨後才逐步回穩。

嘉湖最勁 呎價升逾兩成

交投量增長較大的屋苑,以鯉魚涌藍籌屋苑太古城最威,截至昨天全年暫錄至少282宗成交,按年大增72%,而實用呎價則較去年底升10.8%至16,400元水平。呎價升幅最勁的,則為天水圍上車屋苑嘉湖山莊,其呎價最新升至8,204元水平,較去年底升逾兩成;而交投量亦較去年增加7.4%,錄得約569宗成交。

租金「拍住上」 一城杏花最威

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)租金隨樓價水漲船高,據中原地產統計,本港十大藍籌屋苑中有9個屋苑實呎租金已升穿去年年底的水平。而沙田第一城及柴灣杏花邨的升幅最顯著,11月份呎租分別錄37.4元及36.4元,同樣較去年底(34.3元及33.4元)大幅上升9%。

後於去年底的水平,最新報33.2元,較2015年12月落後0.9%。觀塘麗港城呎租升8.1%、天水圍嘉湖山莊升7.9%、鯉魚涌太古城及鴨脷洲海怡半島同樣升5.7%、荔枝角美孚新邨升5%、藍田匯景花園升4.3%,鯉魚涌康怡花園升1.9%。

映出大型屋苑帶領整體租金止跌回升。另外,據新簽租約統計,2016年11月份全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每方呎錄得32.9元,重返2015年11月份的水平,創下1年按月新高。租金連升8個月,累升8.6%,繼續逼近去年9月份34元的高位水平,相差少於半成。



沙田第一城(圖)及柴灣杏花邨11月份呎租均勁升9%。