樓價愈癲 港人愈吼

擔心遲買更貴 62%人估未升完

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 莊程敏）擔心遲買更貴，即使目前樓市位處頂峰，市民仍心急想入市。花旗一項調查顯示，62%受訪市民預料未來一年樓價續升，較去年第4季的43%大升19個百分點；23%人非常想買樓，比例創7年新高，較去年第4季升5個百分點。花旗提醒市民入市應量力而為，認為宜通過壓力測試，以免因估價不足或因息口上升而增加每月供款負擔，從而影響財務預算。

花旗銀行昨日發佈的置業調查顯示，今年第1季市民置業意慾比上一季提高，現時對置業非常感興趣的比例達23%，為該調查自2010年開始以來最高。過去5個季度，表示對置業非常感興趣的受訪者比例一直徘徊在20%以下，去年第4季為18%。而非常不感興趣的錄得48%，比例連續5季下跌，較去年第4季下跌2個百分點。

23%人想買樓 7年最多

事實上，港府去年11月再推「新辣招」壓抑樓市，但仍無阻樓價升勢。今年4月中，中原城市領先指數（CCL）報152.57點，按周升0.25%，再創歷史新高，大部分市民的心態都是預期樓價會繼續升。花旗調查結果顯示，今年第1季認為樓價會在未來12個月上升的受訪者比例創下調查以來的新高至62%，較去年第4季的43%上升19個百分點，而認為樓價會在未來12個月下跌的受訪者比例則自2016年第1季的72%連續4季下跌至9%，為首次下降至單位數。

想買和是否應該買似乎沒有一定關係。雖然市民置業意慾及預期樓價上升的比例增加，但調查結果亦顯示，高達77%的受訪者認為目前是差甚至極差的置業時機，比例已是連續3季上升，升至創調查以來新高。至於認為目前是好或極好的置業時機的比例僅錄得3%，較去年第4季微升1個百分點。

花旗銀行零售銀行業務主管林智剛表示，市場對加息預期升溫，市民在置業前應量力而為，建議他們先透過銀行為物業估價及通過壓力測試，避免出現因估價不足或因息口上升而增加每月供款負擔，從而影響財務預算。

野村：樓價上半年見頂

投行野村則提醒，本港樓價預計上半年會見頂，明年將出現調整，置業人士人宜留意。該行最新報告指出，本港樓價年內累升6%，相信在內房持續來港買地，以及銀行寬鬆批按揭支持下，新盤銷情持續暢旺，預計全年樓價會有8%升幅。但內房商高價在港買地，不保證樓市及地價的中期前景正面。隨着按息明年可能上升，發展商為買家提供二按的優惠明年可能會減少，預計在本港經濟基本因素不變之下，樓價將欠缺進一步上升的動力，上半年將會見頂。

陳啟宗：部分投地未必理性

恒隆地產董事長陳啟宗昨日亦指出，有人以為地價升，樓價就不會跌。他個人卻認為兩者沒有必然的直接關係，地價上升，樓價也可能逆市下跌。他指，有時部分發展商投地未必理性，令地價大幅上調，惟成敗留待時間證明。

是次調查由花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心進行，調查於每季度尾以隨機抽樣電話訪問形式進行，每季平均訪問超過500人。

■認為樓價會在未來12個月下跌的市民之比例首次下降至單位數。 資料圖片

一手年吸2373億破紀錄

香港文匯報訊 政府雖然不斷出招調控樓市，又大力打擊投資活動，但樓市仍如脫韁野馬，屢創新高，購買力更湧向一手市場。統計顯示，過去一年一手私樓註冊登記金額錄得破紀錄的2,373億元，佔整體市場比率攀升至約45%，創13年新高。即是樓市近乎每二宗成交，就有一宗屬一手新盤。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，《一手住宅物業銷售條例》已實施4年，期間本港樓市又受3D辣招及收緊按揭措施影響，惟發展商提供各式各樣的優惠及按揭計劃，令上述措施對一手市場的影響較二手為少，令購買力傾向新盤。

美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，以過去一年（去年5月1日至今年4月26日為止）共錄20,186宗一手私樓註冊個案，按年大幅回升43.8%，並創13年新高；涉及金額2,373.4億元，較前一年更高出66%，創出歷來最高。

整體佔比45% 創13年新高

值得留意是，購買力愈來愈偏向一手。據資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，過去一年整體住宅註冊金額錄約5,253.3億元，當中一手私樓金額佔45.2%，並為13年新高。

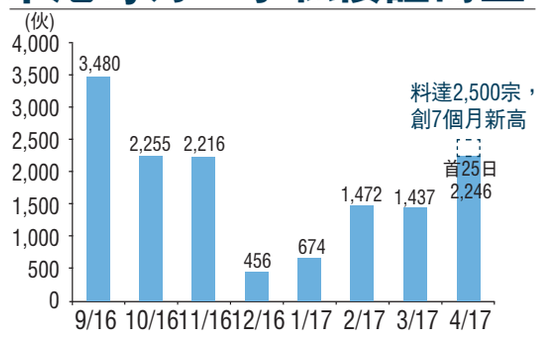
未來新供應勢增下，加上辣招困擾樓市，該行相信發展商會持續提供不同優惠及按揭計劃，搶佔二手購買力情況勢持續，故料一手私樓註冊金額及其比率仍維持高水平發展。

花旗市民置業意向調查

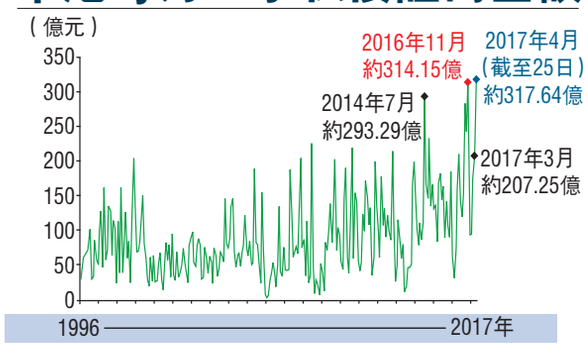
對現時置業的興趣有多大?	2015年第4季	2016年第1季	2016年第2季	2016年第3季	2016年第4季	2017年第1季
非常感興趣/頗感興趣	14%	15%	13%	17%	18%	23%
一般	18%	19%	23%	28%	32%	29%
非常不感興趣/頗不感興趣	68%	66%	64%	54%	50%	48%
如沒有物業，考慮到現時的物價及家庭經濟狀況，現在是否置業好時機?						
好/極好的置業時機	3%	5%	4%	5%	2%	3%
一般	30%	38%	41%	31%	31%	20%
差/極差的置業時機	67%	57%	55%	64%	67%	77%

資料來源：花旗銀行 製表：莊程敏

本港每月一手私樓註冊量



本港每月一手私樓註冊金額



市民供到氣咳 地產界肥到着唔到襪

微觀點

■長實執行董事趙國雄

香港作為全球最難負擔樓價的地區之一，市民即使「絕食」零消費，也要19年才買到樓！不少青年人不夠首期上車，需要慈父慈母幫手，並準備退休前每月供樓供到氣咳。惟與此同時，地產界則賺到盆滿缽滿，肥到着唔到襪！

長實4個月套現140億元

觀乎不少地產商今年頭四個月賣樓成績經已爆晒錶，提早業績達標、超標話咁易。長實執行董事趙國雄昨日表示，集團今年首4個月賣樓套現達140億元，達年初所訂全年目標近半，主要來自元朗意花園、馬鞍山星漣海及北角維港頌，故不急於年內推售海之戀第二期。他又指，現時樓市蓬勃，市民想置業，對海之戀銷售不擔心。樓價反映經濟，維持年初對樓市的預測，今年有10%以內波幅。

會德豐1季做近1年生意

除長實外，會德豐地產常務董事黃光耀早前亦表示，集團首季賣樓收入逾88億元，已達今年初全年賣樓逾百億元目標的90%。

佣金破紀錄 代理行派花紅

新盤火熱，地產代理佣金收入亦大豐收。利嘉閣地產總裁廖偉強稱，新盤熱賣下，該行3月佣金收入急升至超過2.3億元，創下公司單月紀錄，故該行決定發放首季花紅予後勤員工。據悉，公司將會發放約0.45個月至1.97個月花紅，真係恨死隔離。 ■記者 梁悅琴

近3千新盤下月殺到

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情旺，5月至少有約2,900伙新盤爭相登場。除遠東發展於沙頭角的尚澄已開價外，長實於荃灣西站的海之戀及建灝地產於啟德的天寰均是剛獲批預售樓花同意書，日內上載售樓書，部署5月開售。恒基地產於西營盤的翰林峰最快日內上載樓書，待下周佛誕（5月3日）後開價。

海之戀首批料200伙

長實執行董事趙國雄指出，海之戀為世界盤，而同行沙頭角樓盤客源較特別，「所以我哋價錢比佢哋好」，但不評論會否參考同區柏傲灣，只稱價錢會跟市場。

海之戀昨委託代理進行銷售，長實地產投資董事郭子威表示，項目盡快上載樓書，最快5月推售，首批不少於200伙。項目共有970伙，間隔一房至四房，面積由370方呎至1,149方呎。

另一邊廂，建灝地產投資部經理鄭智榮表示，天寰獲批預售樓花同意書，日內上樓書，部署5月開售。項目土地是建灝於2014年以29億元投得，每呎樓面地價約5,600元，項目總投資額約50億元，以總樓面約52萬方呎計，每呎成本價逾1萬元，鄭智榮稱：「開價會貼市，但不會賺到盡」，會參考九龍區核心地段，希望到時會有驚喜價。

建灝：天寰「不會賺到盡」

天寰共有822伙，其中高座名為天海匯，共有4座，佔747伙，面積232方呎至2,555方呎。至於低座名為星寰匯，亦由4幢物業組成，只有75伙，單位間隔有開放式、1房至4房。

與此同時，同區項目龍譽加推93伙，將於4月30日開售34伙，單位面積由304方呎至1,147方呎，折實價由623萬元至2,883萬元，折實呎價由18,487元至25,954元，將以登記形式開售。保利置業維持相同的優惠及付款方法，亦保留8萬元現金回贈予本地首置客戶。

保利置業(香港)副總經理孔建表示，大部分單位的折扣後售價與上一張價單相比，僅因應戶型、景觀及樓層等因素作出輕微調整，對銷情有信心。該盤已推出389伙，累售近85%，套現逾34億元。

翰林峰計劃佛誕後開價

對於未來一個月多個新盤推售，恒基地產營業(一)部總經理林達民指，各盤的所在區域都不同，面積亦有分別，客源會有不同。他又稱，旗下西營盤翰林峰最快日內上載樓書，有機會5月1日開放示範單位予傳媒參觀及於佛誕後開價。項目提供645伙，戶型包括開放式、1房及2房單位，面積約200方呎至逾1,000方呎，定價方面會參考近期港島東區新盤，目前呎價介乎2.5萬至近4萬元，亦會考慮負擔能力。他又稱，項目建築成本呎價約5,000元。

計劃5月推售之新盤

樓盤	單位數目
荃灣西站海之戀	970伙
啟德天寰	822伙
西環翰林峰	645伙
沙頭角尚澄	261伙
青龍頭逸璟・龍灣	198伙
合計	2,896伙

製表：記者 梁悅琴

■建灝地產投資部經理鄭智榮(左)表示，天寰開價會參考九龍區核心地段。

維港・星岸勁蝕五球

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）當年熱賣紅盤，近日於二手市場却連環慘蝕收場。長實開售荃灣海之戀前夕，同系紅磡維港・星岸錄首宗蝕讓。

■紅磡維港・星岸 資料圖片

土地註冊處資料顯示，維港・星岸1座中層A室，實用面積1,387方呎，套四房連工人套房間隔，以3,500萬元轉手，呎價25,234元，新買家姓鄭（ZHENG）。原業主姓王（WANG），持香港身份證，2015年8月向長實以3,480.9萬元買入單位，賬面僅賺19.1萬元，若計及佣金、釐印費及10%額外印花稅（SSD）等開支，料勁蝕約533萬元，為屋苑首宗二手見紅個案。

東環II收樓轉手蝕百萬

此外，新地於東涌東環II亦見蝕讓。土地註冊處資料顯示，1A座高層7室，實用面積587方呎，三房間隔，亦以700萬元轉手，呎價11,925元。原業主2015年10月以668萬元買入單位，今年3月才完成交易，但收樓後即蝕賣，計及佣金、印花稅費及10%SSD等開支，料蝕近100萬元。