

香港廿年再現「瘋樓症」

CCL連15周破頂平97紀錄 淘大5個月升18%最癲



今年部分指標屋苑呎價升幅

屋苑	近期呎價(元)	升幅
牛頭角淘大花園	14,522	17.9%
將軍澳新都城	14,640	13.1%
東涌映灣園	9,899	10.7%
天水圍嘉湖山莊	9,025	10.4%
鴨脷洲海怡半島	17,108	10.1%
長沙灣泓景臺	15,491	9.7%
鯉魚涌太古城	17,695	8.8%
沙田第一城	14,260	8.3%
荔枝角美孚新邨	12,125	7.6%
荃灣愉景新城	12,503	5.5%

資料來源：綜合利嘉閣地產研究部數據

樓市狂潮

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)香港出現「瘋樓症」，新盤開售出現萬人空巷搶貨場面，排隊人龍堪比97，地皮續創天價成交，昨日還出現另一個97現象，中原指數CCL最新衝至158.78點，連續15周破頂，追平97年高峰期紀錄，為近20年來首見。事實上，今年以來樓價累升約一成，期內多個屋苑樓價跑贏大市，淘大花園在首5個月便累升18%。業界預計，指數於本月中可望衝至160點水平，及後升勢仍會延續。

樓價自去年上半年止跌回升後便反覆攀升，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新衝至158.78點，按周升0.33%，連升17周共8.83%，也是連續第15周創新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連續15周創歷史新高，是20年以來第二次出現，追平了1996年12月至1997年3月期間的紀錄。雖然CCL屢創新高，但在用家市之下，樓價升幅相當溫和，近15周累計升8.14%，與九七年當時15周累升27.71%相比，前者只及後者三分之一。

同期升勢僅及97三分之一

黃良昇預期，6月中旬CCL可望升到160點水平，升穿後升勢仍然持續。按戶型分類，CCL(中小型單位)報159.35點，連續15周創歷史新高，按周升0.41%，連升17周共9.16%。CCL(大型單位)報155.79點，為歷史次高，上周創歷史新高後回跌，按周跌0.13%。

各區樓價表現不一，本周四區指數三升一跌。九龍CCL Mass報157.46點，連續2周創歷史新高，按周升0.4%，連升2周共2.4%；新界東CCL Mass報167.56點，連續2周創歷史新高，按周升0.16%，連升3周共2.45%；新界西CCL Mass報143.35點，為歷史次高，按周升

2.28%，終止2周連跌；港島CCL Mass報170.1點，為歷史次高，連續2周創歷史新高後回跌，按周跌1.02%。

事實上，CCL自去年底至今已累升約一成，不過期內多個指標屋苑樓價升勢已超越大市。據利嘉閣地產研究部數據顯示，牛頭角淘大花園5月份平均成交呎價達14,522元，較去年底約1.23萬元大幅飆升18%，反映市區細碼上車盤備受熱捧。至於另一「藍籌」鯉魚涌太古城，5月份平均成交呎價約17,695元，則較去年底升約9%。反觀荃灣愉景新城升勢較慢，其近期呎價約12,503元，今年累計升幅僅約5.5%，落後大市。

新盤熱賣帶動樓市氣氛

至周末預約睇樓量按周回升，中原地產十大屋苑周末睇樓量錄得550組預約，較上周末微升1.3%。據美聯物業分行統計，本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約500組，較上周末回升約3.7%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上月金管局再推新措施，暫未對樓市構成重大打擊，荃灣及啟德區大型新盤相繼熱賣，並不斷加價加推，足證市場對置業的熱切需求未減。本周末港島及新界區未有大型全新盤推售，部分新盤向隅客回流二手市場，刺激周末睇樓活動回升。

張炳良：置業負擔達66.1%令人憂

香港文匯報訊(記者 文森)本屆政府任期尚餘不到一個月，中原樓價指數5年來累升50.56%。運輸及房屋局局長張炳良昨在房委會周年特別公開會議上表示，樓價不斷上升，現時置業負擔比率達66.1%，較去年第四季63.9%上升2.2百分點，而過去20年的置業負擔比率平均只是45%，反映樓市預期趨於非理性，情況令人擔憂。

港人首置佔94%成交

張炳良昨在會上致辭時回顧本屆政府房屋政策，他表示本屆政府在房屋政策上一直「標本兼治」，一方面增加土地，另一方面監察樓市動向及推出樓市辣招。他指出政府過去在私樓市場方面，推出多輪需求管理措施已見成果，指涉及短期買賣的宗數，即要交額外印花稅的成交，只佔整體總成交的0.5% (實為0.7%)。

他又反駁有指外來資金炒高樓市的說法，指非本地的人士或非本地公司所佔的宗數只是1.5%，而在引進15%的新住宅印花稅之後，近月的住宅成交中，有94%香港居民是首次置業。

樓市預期趨非理性

張炳良續指，在全球低息及信貸寬鬆下，本港樓市仍熾熱、亢奮，泡沫風險增加，與市民購買力脫節。他指現時置業負擔比率達66.1%，較去年第四季63.9%上升2.2百分點，而過去20年的置業負擔比率平均只是45%，反映樓市預期趨於非理性，情況令人擔憂。

張炳良並指，美國利率正常化會令本港利息逐漸上升，指假如息率再上升2%或3%，置業負擔比率便會升至八成，直言為此感到憂慮。他指出目前樓價非理性，呼籲市民在買樓時要做好風險管理，小心樓價和利率風

險。他又指，本屆政府5年間透過壓縮屋邨籌建流程、適度放寬高度限制及地積比率等，以增加公營房屋供應；同時在2014年底推出《長遠房屋策略》，惟過程遇到大大小小的阻力，如地區的反對聲音，最終事倍功半，以致過去5年都是「追滯後」，但期間亦有推出新的自置居所類型，如綠置居及白居二等。

公屋申請5年增45%

房委會小組委員、城市大學公共政策學系副教授劉國裕發言時，引用今年3月底的最新數字，指出一般公屋申請宗數比5年前增加45%，公屋及資助出售房屋的預算落成量遠低於需求，建議候任行政長官林鄭月娥將計劃撥予私人房屋發展的「熟地」，轉撥予房委會及房協作公營房屋發展。

張炳良反駁外來資金炒高樓市

- 涉額外印花稅(即短炒)成交佔總體成交宗數：**0.7%**
- 非本地人士或非本地公司所佔總體成交宗數：**1.5%**
- 港人首置客佔總體成交宗數：**94%**



海之戀下周賣122伙錄千票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情火熱，長實打鐵趁熱，荃灣海之戀第1期落實下周二推售第三批122伙，周一下午3時截止接受認購，是次A組大手時段限量最多發售36伙，佔推出單位約30%比例。消息指，今批加推單位部分提價10%，但至今已錄逾千票，超額認購逾7倍。

新地於何文田天鑄1期昨以招標形式售出1伙，單位為第7座20樓C單位(實用面積1,581方呎)，成交金額6,616.216萬元(呎價41,848元)。項目亦將以招標形式出售7伙，不設指引價格，截標日期為6月23日。

長沙灣AVA 61擬下季推售

資深投資者盧華家族集團旗下維達創建於長沙灣大埔道61號AVA 61部署於第三季推售。維達創建項目策劃總監盧文德表示，AVA 61共有逾130伙，一梯六伙，包括開放式戶、1房戶及少量1房連天台或平台特色戶，希望於第三季推售，關鍵日期為2020

年。維達創建有限公司項目經理蔡仁輝稱，項目總投資額約5億元，地下及1樓設有8個舖位，每個舖位建築面積500方呎，傾向收租。他又指，AVA 61的最細單位不會細於早前同系尖沙咀AVA 62的151方呎。

資料顯示，資深投資者盧華家族於去年11月透過強制拍賣，以底價2.67億元投得大埔道51至61號舊樓(即AVA 61)。美聯住宅部行政總裁布少明表示，該集團獲獨家委託銷售AVA 61，宣傳費用將高達7位數。



盧文德指出，集團之前開售三個項目(AVA 128、AVA 62及AVA 55)的住宅單位已沽清，套現約11億元，餘下的舖位亦傾向出租，皆因現時在市場上難以購入舖位。

美麗華斥3億整合物業變Mira Place

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合美麗華集團成立60周年，該集團已斥資3億元將旗下四大物業包括尖沙咀美麗華商場、Mira Mall、美麗華大廈及The Mira Hong Kong進行優化及策略性整合，命名為Mira Place美麗華廣場。單是4月該組合內的商場人流升28%，銷售額升14%，預計7月及8月暑假人流及消費意慾可望進一步提升。



經優化後，整個Mira Place的面積接近200萬方呎，當中整體零售面積較優化前增加3萬方呎，又引入逾90間新商戶及期間限定店。Mira Place提供購物、餐飲、個人健康及護理、商務等服務，零售及寫字樓共有近300個租戶，酒店亦提供近500間房間。

美麗華集團副行政總裁黃烈初稱，今年

上半年集團酒店的人住率平均達90%，而上年全年的人住率僅約82%至83%，反映情況轉好，坦言「已過最壞時間」。

黃烈初：零售已見底

他表示，零售市道已經轉旺，當中珠寶鐘錶行業有回升迹象，反映已經「見底」，加上內地旅客數目開始回升，而本地客亦願意於飲食上消費，料下半年整體零售市況平穩向上。

美聯：6月新盤註冊重上2000宗

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，5月份一手私樓註冊量錄1,278宗，按月大跌約51.8%，主要原因因4月缺乏大型項目所致。

4月欠大盤 拖低成交量

美聯物業預期，鑒於近期兩大新盤相繼登場，熱賣的情況估計將於6月份註冊登記才會陸續反映出來，相信6月份一手私樓註冊量可望回升，甚至有力挑戰2,000宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然5月份一手註冊宗數按月急挫，但仍連續4個月企穩逾千宗水平。若以項目劃分，5月份一手私樓註冊量最多的新盤為屯門珀御，其次的北角維港頌及啟德龍譽則緊隨其後。

反觀，同期二手住宅註冊量則錄4,658宗，按月微升約1.7%。除連續3個月超越4,000宗外，並創近半年新高；不過，金管局於5月19日出招，料新措施令個別實力稍

遜的買家未能入市，對二手市場影響較大。料6月二手住宅註冊量將會逐步反映新措施對樓市的影響，並估計會回落。

工商舖、純車位及其他等非住宅方面，5月份非住宅共錄1,533宗註冊登記，按月跌約8.2%。至於一手公營房屋，5月錄47宗，按月亦跌約21.7%。受一手住宅及非住宅物業的拖累，5月份整體物業(包括住宅及非住宅)註冊量合共錄7,536宗，按月跌約16.1%。

波叔逾2億購銅鑼灣舖

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)資深投資者「舖王」鄧成波再度擴貨，消息指，銅鑼灣利園山道61至73號寶榮大樓地下G、H號舖，面積約1,800方呎，新近以約2.08億元易主，折合呎價高達11.5萬元，新買家為鄧成波。據了解，該舖位在三年前已開始放售，當時叫價達4.2億元，但因舖市由高峰期下滑，故原業主亦減價

2.12億元或逾五成沽出，原業主在1967年以24.9萬元購入，現時仍大賺逾2億元。

據了解，舖位目前由眼鏡店「尊貴視力」承租，月租約41.6萬元，租約期至2018年，新買家可享2.4厘回報。據了解，「尊貴視力」為鄧成波之子鄧耀輝於1995年創立的企業，是次鄧氏入貨，變相買入自用。