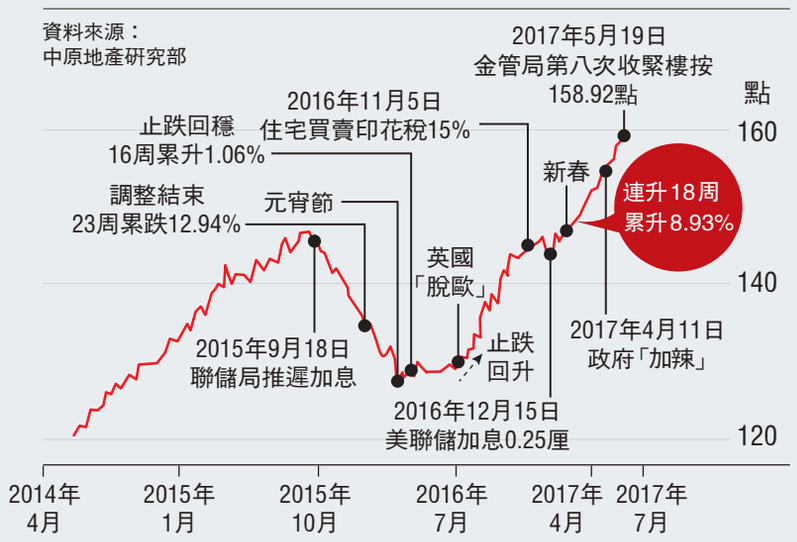
CCL連16周破頂 癲過97

4個半月升8.9% 短期料衝160點

CCL料6月底升至160點水平指數



■港九兩區樓價錄得按周跌幅。 資料圖片

中原城市八大指數最新表現

	本周公佈	按周比較	按月比較
領先指數	158.92	↑0.09%	↑1.70%
大型單位指數	157.36	↑1.01%	↑3.94%
中小型單位指數	159.22	↓0.08%	↑1.29%
大型屋苑指數	161.25	↓0.05%	↑1.33%
港島分區指數	169.79	↓0.18%	↑3.56%
九龍分區指數	156.62	↓0.53%	↓0.08%
新界(東)分區指數	168.32	↑0.45%	↑2.91%
新界(西)分區指數	144.03	↑0.47%	↓0.32%

製表：香港文匯報記者 蔡競文

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓市癲過97，樓價指數（CCL）昨連續16周創新高，超越1996年12月8日至1997年3月16日期間連創15周新高的紀錄，是有中原指數統計、即逾20年以來連創新高紀錄的最長時間。CCL最新報158.92點，是連續18周上升，累升8.93%。雖然最新的按周升幅收窄，但發佈指數的中原地產認為，樓價上升走勢不變，預測CCL將以160點為短期目標。

中原地產研究部昨公佈，中原城市領先指數CCL最新報158.92點，再創歷史新高，但按周僅升0.09%，升幅明顯收窄，屬連升4個半月以來最少。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL已經連續上升18周（約4個半月），18周累計升幅8.93%。該行相信樓價上升走勢不變，預測CCL將以160點為短期目標。

新界兩區表現較突出

分開各區指數去看，四區樓價指數錄得兩升兩跌，本周新界兩區樓價表現相對突出。新界東CCL Mass報168.32點，連續3周創歷史新高，按周升0.45%，連升4周共2.91%。新界西CCL Mass報144.03點，為歷史次高，按周升0.47%，連升2周共2.76%。港九兩區樓價則錄得按周跌幅。九龍CCL Mass報156.62點，為歷史第四高，連續兩周創歷史新高後回軟，按周跌0.53%。港島CCL Mass報169.79點，為歷史第三高，按周跌0.18%。

四區兩升兩跌，但只有新界東創歷史新高，新界兩區的升幅不能抵消港九市區的跌幅，以致中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass輕微下跌。指數最新報161.25點，為歷史次高，按周跌0.05%，為升市16周以來第二次下跌，但黃良昇相信無阻走勢繼續向上。CCL（中小型單位）同樣輕微下跌，最新報159.22點，為歷史次高，按周跌0.08%。CCL（大型單位）報157.36點，為歷史新高，按周升1.01%。

收緊樓按樓價未受壓

至於美聯樓價指數於5月31日至6月6日（主要反映5月17日至5月23日的二手市況）報149點，按周亦再升約0.4%。該行指，上月19日金管局公佈新一輪收緊物業按揭貸款措施，由於新措施為提升銀行風險管理和抗震能力，樓價初步未見因此而受壓，其間樓價仍持續向上。若與四個星期前相比，美聯樓價指數升約0.41%。至於年內迄今累積升幅則約7.35%。

周末預約睇樓量回升

至於預約睇樓量方面，本周末（6月10日至11日）亦見回升。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522組，按周升約4.4%，連續兩個周末上升。中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得545組預約，較上周末微減5組或0.9%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，物業市場氣氛熾熱，近期不論地價抑或樓價均頻錄得高價承接。再者大型住宅新盤提價加推反應續熱，置業情緒高漲下，部分向隅客為尋找入市機會，回流至二手市場。與此同時，踏入6月進入傳統租務旺季，開始有不少家長客及大學生陸續尋找租盤，租賃需求驟增，預期短期二手租務交投將會穩步上揚。

港人不論貧富 難追樓價升幅

微觀點

CCL又再創新高，並創最長破頂紀錄，連續16周破頂。同時亦是連續18周上升，累升8.93%。以現時標準，一個約600萬元的「上車盤」計，18周約4個多月時間，已經貴了逾50萬元。這貴了的50多萬元，是昨日政府公佈的堅尼系數中，相當於本港最貧窮住戶（每月收入中位數2,560元）近209個月的收入，即是逾17年的收入；就算是最富貴的住戶（即每月收入中位數11.24萬元）也要多工作近5個月才能補足這4個月的升幅，反映在香港無論貧窮或富貴，月入均難以追上樓價的升幅。

賣地理想 後市樂觀

樓價未受控持續上升，相信與5月土地市場大旺有關。繼上月中中區美利道商業用地以天價約232.8億元批出後，早前啟德第1F區2號地盤商業及酒店地，又以逾246億元批出。兩星期內已經為庫房增添近480億元進賬，堪稱史上罕見。之後啟德新發展區再批出新住宅發展用地，每方呎樓面地價亦達1.26萬元水平，亦可謂以理想價成交。由上述三地成交價可知，發展商對本港住宅及商用物業後市看法樂觀，不惜斥巨資搶地。

發展商紛紛用行動為後市投下信心一票，等同為本港樓市注入強心針，即使近期政府連環出招，仍然未見手軟。回顧過去半年，政府連環出招壓抑樓市，不過在供應仍然不足下，樓價及租金仍然高企。即使下周美聯儲再度議息，不過觀乎近期多家銀行已先後調整按息息口，惟加幅溫和。從近日恒生地產分類指數一路高歌猛進來看，6月6日高見36,771.12點，是2015年6月3日以來的兩年新高。如果股市行在市場前頭之說是成立的，那麼，期望樓市短期內下跌，似乎還不現實。

■記者 蔡競文

新地PY Genova最細229方呎

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、實習記者 梁燕美）新地旗下元朗PARK YOHO Genova積極部署推售。新地副董事總經理雷霆昨表示，樓盤將會首度推出四房戶，配合更多家庭需要；下周派發宣傳單張、開放示範單位及介紹會所。發展商亦公佈戶型，最細由229方呎不等，相信為區內面積最細新盤。

■雷霆（左）指，樓盤將會首度推出四房戶。 蘇洪鏘 攝

新地代理總經理陳漢麟則指，PARK YOHO Genova主打兩房戶，佔項目總伙數47%；兩房連儲物室亦是新推戶型。項目共提供683伙，包括322伙兩房戶、21伙四房戶、80伙特色戶等，實用面積由229方呎至1,873方呎不等。

天寰206伙累收2100票

另一邊廂，建灝地產旗下啟德天寰明日（11日）推售第三批涉206伙，並於今日下午截止收票。消息指，截至昨夜9時，該批單位累收至少2,100票，超額登記9倍。

其他新盤銷情延續，由嘉華等發展的香港仔深灣9號昨天成功標出2號洋房。成交記錄冊顯示，單位連兩個停車位以1.25億元成交，以實用面積2,565方呎計算，折合呎價48,733元。翻查項目價單，該單位於2013年開價時定價為1.6億元，然後先後加價至1.7955億元，及至最近改為「不適用——以招標形式出售」，迄今沽出，成交價較定價最高時減少30%。

同時，新世界旗下西貢傲瀧昨日再沽一伙，涉及10座6樓B室，實用面積1,837方呎，以約3,310萬元沽出，折合呎價18,019元。上水歌賦嶺、何文田皓畋、屯門滿名山，以及北角維港頌等均錄得成交。

天匯二手連車位6200萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）過氣「亞洲樓王」西半山天匯，自去年出現兩伙銀主盤成交後，終於再添二手成交。據土地註冊處資料顯示，該廈9樓A室，實用面積2,123方呎，新近連車位以6,200萬元成交，折合呎價29,204元，登記買家為LIANG BAIHE。原業主孫橦於2014年5月以5,720.9萬元向恒地買入，並獲得樓價8.5%的現金回贈，持貨3年「刑滿」額印期；及後再以271萬元購入一個車位。按此計算，持貨至今轉手賬面賺約694萬元，升值逾一成。

紅姑半億購碧蕙園

市場再錄藝人斥巨資入市，據土地註冊處顯示，東半山碧蕙園C座中層戶，實用面積2,257方呎，新近以5,000萬元成交，折合呎價22,153元，登記買家為鍾楚紅（CHUNG CHOR HUNG CHERIE）。

內地客來港買樓並不手軟，祥益地產巫嘉露表示，屯門南浪海灣6座高層H室，實用面積524方呎，日前獲一組內地客以595萬元承接，折合呎價11,355元。新買家的小朋友就讀於本港學校，鍾情屋苑鄰近上學地點；買家需要額外繳付30%的物業稅。原業主於2011年以約250萬元購入，單位升值逾倍成交。此外，土地註冊處資料顯示，將軍澳天晉6座48樓複式天池屋，實用面積1,963方呎，連車位以5,600萬元易手，折合呎價28,528元，成交價料創將軍澳分層住宅新高。原業主2011年底以5,376萬元購入物業，賬面雖賺224萬元，但扣除使費後料實蝕逾70萬元。

馬鞍山白石宅地下周五招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈，將公開招標出售在2017至2018年度賣地計劃內位於馬鞍山白石的住宅用地。招標將於6月16日開始，截標日期為7月14日。項目地盤面積約49,730方呎，最高可建樓面約119,351方呎。今年2月時各間測量師行曾對地皮估值，但差距頗大，由4.8億元至9.55億元不等，樓面地價介乎4,000元至8,000元。

修訂觀塘重建發展方案

另外，市建局修訂觀塘重建的發展方案，繼早前諮詢區議會後，近日向城規會遞交申請。主要因應發展區第5區的清場及土地收購問題，將原本一併規劃發展的發展區第4區及第5區（商業支區B）分開發展，以及早發展在第4區內的地標商業大樓（包括辦公室及酒店部分）、到觀塘地鐵站的連接及裕民坊休憩公園。

申請文件顯示，第4區的地標商廈，可建樓面約105.3萬方呎（未計零售部分），其中70.9萬方呎為寫字樓，酒店樓面約34.4萬方呎，提供房間不多於400個，預計2026年落成。第5區則會作純商場發展，第4及5區合共零售樓面約102.5萬方呎，連同公共交通交匯處及社區設施等，整個第4及第5區非住用樓面共216.2萬方呎，為九龍東中短期最大型商業項目之一。

原本設計是一個大平台連接兩幢大廈，修訂方案建議分為兩幢建築物，包括地標商業大樓位於零售平台上方，及一個中密度綜合政府辦公室/ 商業建築物。為達到更有效率的佈局、滿足甲廈的最新要求及減除不可使用空間，酒店及辦公大樓的佔地會減少。建築物高度將由主水平基準以上260米增加至285米，商廈樓高亦由原本55層增至60層。

亞太宅地投資 八成來自內地與港房企

香港文匯報訊 《孟子．滕文公上》：「民之為道也，有恒產者有恒心，無恒產者無恒心。」樓價節節上升，與中國人喜歡「買磚頭」的傳統似乎很有關係。萊坊昨日發佈的《亞太區住宅物業回顧報告》，追蹤亞太區跨境住宅地投資活動，發現亞太80%住宅用地的投資，是來自香港和內地發展商。報告顯示，亞太區住宅用地投資活動在過去十年增加136.9%，2016年總投資額達420億美元，2007年僅錄得178億美元。報告顯示，這一波的海外投資主要來自香港和中國內地發展商，佔亞太區海外住宅用地投資總額的80.2%。單從資料表面來看，香港發展商的投資額佔市場份額的74.5%，在市場上領先，但實際上最具投資力的發展商來自中國內地。

新加坡的發展商亦積極在亞太區內買地，緊貼香港。其積極尋求更多的海外發展機會，佔亞太區海外住宅投資的7.3%。其他活躍於亞太區的發展商來自美國（3.2%）、日本（2.4%）、馬來西亞（1.7%）和阿聯酋（1.1%）。

報告指，中國內地發展商在2012年至2016年期間，一直是亞太區最活躍的海外住宅用地投資者。交易額從2009年幾乎為零，上升到2016年的25億美元。從2012年至2016年，最受中國內地發展商青睞的投資目的地為澳洲（36.5%），其次還包括香港（23.7%）、馬來西亞（19.7%）和新加坡（15.4%）等主要市場。

內地發展商積極拓海外

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt表示，中國內地主要城市推出的住宅樓市降溫措施，再加上近期資本管制調控，預計中國內地發展商今年會將更多的投資放在香港和內地三線城市。今年第一季數據就表現出這種明顯趨勢，內地發展商在亞太區投資已超過51億美元，其中95%的投資（49億美元以上）集中在香港。

亞太區跨境投資續升溫

報告還顯示，亞太區的跨境海外投資活動持續升溫，從2007年至2016年的十年間，亞太區發展商均積極在區內尋找投資機會，近2.1萬億美元（包括跨境和海外交易）投資在亞太區住宅用地。在今年第一季錄得近100億美元的投資額，佔整個地區第一季住房總銷售額的15.2%，這一數字是自2007年以來的最高紀錄。

Nicholas Holt表示，隨着發展商投資眼光更加多元，亦更注重品牌戰略，同時為了對抗內地房地產市場的樓價下跌壓力，發展商皆把目光轉投到海外市場。因此，預計除了中國內地、新加坡和香港的發展商，其他國家的發展商亦將變得更活躍，儘管目前來看還未大規模進入海外市場。同時，由於一些主要城市的土地供應愈來愈短缺，且發展商對新的市場逐漸熟悉，令發展商將目光從主要傳統大城市轉投向二線城市和較小眾的市場。