

# 調查：美加息未嚇窒 近6成人看好下半年樓市 54%人擬入市 信心5季最強

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美國加息並不足以嚇窒港人入市意慾，最新調查顯示，近六成市民預計下半年樓市平穩向好，逾半人更擬於下半年入市，較今年首季的佔比大增。業界預計下半年有近1.3萬伙新推出市面，整體樓價升勢將較上半年放緩，下半年或再升約5%，全年累升逾一成。

上半年連環出現負面因素，包括港府加息、美國兩度加息，不過亦不足令熾熱樓市冷卻。港置新近就置業意向於本月中透過問卷形式進行第二季調查，並成功收回538份問卷。結果發現，約58.6%受訪市民預期下半年樓價平穩向好，其中更有290名為受訪者考慮於今年內入市，佔比達53.9%，為自2016年次季有紀錄以來5季新高。值得注意的是，考慮於今年下半年入市的受訪者比例高逾五成，較本年首季的38.7%升逾15個百分點，反映受訪市民入市心態轉強。

## 入市心態轉強 一手樓吸引

與此同時，有23.6%受訪者認為房屋供應最影響其入市決定，較第一季上升逾15個百分點，佔比最高。相比由2016年第2季至今今年第一季，受訪市民普遍認為樓價走勢最影響入市決定的結果，今次明顯不同。該行估計，在二手缺盤下，市場由一手主導，不少受訪者關注未來供應是否可以按計劃落實，致樓價及息率走勢均次於房屋供應。

而計劃今年入市一手樓的受訪者中，因新盤提供的按揭優惠而入市的佔比達29.8%，比例最高；其次為考慮價格吸引，佔比21.5%；是項調查結果的排名與第一季相同，反映發展

商推盤策略奏效，層出不窮的按揭優惠和筍價吸引買家入市。由於今年下半年亦有不少新盤魚貫登場，料一手市場將繼續強勢。

## 港置：下半年住宅升幅放緩

港置行政總裁李志成表示，近期新盤銷情理想，加上發展商下半年積極推盤，又配以層出不窮的按揭優惠和付款方式吸客，料將促使購買力繼續投入一手市場，預計今年一手私樓註冊量將較上半年更理想，預期全年一手註冊量將破2萬宗，超越年初預期全年一手註冊量達17,500宗的估算。

樓價方面，李志成料升勢將較上半年放緩，估計下半年住宅整體升幅約5%，全年樓價將升逾一成。

綜合土地註冊處數據，今年截至6月15日為止，整體住宅買賣登記共有29,648宗，涉及金額約2,620億元，預計整個上半年最終料達33,200宗及2,920億元。值得注意的是，上半年至今一手成交總值已破千億元，料整個上半年可達1,320億元，將創有史以來的半年新高紀錄。而展望下半年全港有機會推出的新盤，共涉12,943伙，以中小型單位為主，當中以東九龍、將軍澳及西貢區涉及單位最多，共涉3,185伙。



港置李志成(左)及姚偉南。香港文匯報記者蘇洪鏘攝



## 回歸20年 細單位跑贏藍籌屋苑

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港回歸20周年，樓市經歷1997年金融風暴、2003年沙士、2008年金融海嘯等多件大事，期間樓價多次調整。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，20年過去，CCL成份屋苑樓價走勢各異，以細單位為主的屋苑表現最突出，累計升幅跑贏藍籌屋苑。以港島為例，嘉輝花園現今呎價為18,378元，比較1997年7月的7,204元，期間累升約1.6倍，升幅明顯高於太古城的88.1%及杏花邨的54.2%。九龍區亦有同樣的情況，以細單位為主

的淘大花園累計升幅跑贏黃埔花園。兩者現今呎價相若，分別為14,734元及14,496元。比較20年前的呎價，淘大花園當時為7,384元，期間累升99.5%；黃埔花園當時為9,141元，期間僅累升58.6%。

### 淘大升幅勝黃埔花園

新界東方面，沙田第一城及河畔花園表現同樣突出，累計升幅均高於1倍。沙田第一城現今呎價為15,052元，較1997年的7,094元上升約1.1倍。河畔花園現今呎價為16,280元，較當時7,691元

同樣上升約1.1倍。至於新界西方面，海濱花園及嘉湖山莊現今呎價為11,562元及8,944元，分別累升68.2%及46.0%。而1997年有不少投資者炒賣的浪翠園，現今呎價為11,140元，已經超越1997年7月的9,252元，期間累升20.4%。

CCL的指數期為1997年7月首周，當時CCL定為100點。20年過去，CCL最新錄159.88點，累升59.9%。CCL Mass最新報162.16點，累升62.2%。四區方面，港島區累升71.6%，九龍區錄57.1%、新界東錄69.0%、而新界西累升44.7%。

# 港寫字樓租金延續全球最貴



前美利道停車場地皮中標價達232億元，市場一致看好區內寫字樓。資料圖片

昂貴寫字樓租用成本市場，以每年每方呎303美元的寫字樓租賃成本成為全球之冠，位列倫敦和紐約之上。

該報告指，中環寫字樓租賃成本每年每方呎303美元，為全球最貴，之後為倫敦西岸(213.85美元)和紐約曼哈頓中城(203美元)。至於西九龍(190美元)下跌一位至第四位，北京中央商務圈(183美元)躋身第五位。

## 世邦魏理仕：中資需求刺激

世邦魏理仕追蹤全球121個主要寫字樓的租用成本，而今年前十位的市場與去年大致相同，反映出門戶城市在吸引及成功保留租戶群的能力。世邦魏理仕香港諮詢及交易服務一寫字樓執行董事Daren Nugent說，中環空置率處於極低水平(1.5%)，加上來自中資企業的強勁需求，中環甲級寫字樓租金於2017年首五個月已上升3%。

首十位寫字樓市場中，亞太區佔七席，包括中環、西九龍、北京中央商務圈、北京金融街、東京丸之內/大手町區、新德里康諾特廣場-中央商務區和上海浦東。

亞太區內租金上升最大的城市為上海浦西，隨後為廣州、印度班加羅爾和上海浦東。由於新加坡寫字樓供應上升及通脹位於低水平，因此租用成本繼續下跌。

## 環球大廈呎售3.6萬破頂

事實上，中環地王效應下，區內地標之一的環球大廈最新錄呎價破頂成交。消息指，該廈11樓全層以約6.01億元連租約易手，涉及樓面16,693方呎，折合呎價36,003元，創該廈新高。據悉，目前單位由現代美容承租，月租逾83萬元，新買家可享逾1.6厘回報。

據悉，原業主為中樞旗下大悅城，其於2012年以約4.1億元購入，持貨約5年迄今轉手，期內大幅升值1.91億元或46%。

## Park YOHO Genova 首批或無開放式



Park YOHO Genova面積572方呎單位的客廳。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下元朗錦田北Park YOHO Genova最快今日開價，新地代理總經理陳漢麟表示，該盤日內開價，付款辦法的安排包羅萬有，會針對換樓客提供短暫性的財務安排。首批推售單位以兩房及三房間隔作主打戶型，相信會吸引換樓客，但未必會有開放式單位。

## 新地或設大手組別吸家租客

他又稱，由於推售Park YOHO 1期時有不少大家庭客戶希望大家住近一點，因此今次Park YOHO Genova都會考慮有大手組別，會視乎收票等情況再作安排。

被問到1期早前推出的樓價120%按揭，陳漢麟稱，相關按揭受買家歡迎，但因樓盤剛入伙，採用比例有待統計，形容「好

多客人多謝我哋幫佢置業」。

他指，Park YOHO Genova現樓示範單位好大機會本週開放予公眾參觀。其中，第15A座12樓D單位及同座6樓D單位為兩房連儲物室間隔，面積572方呎；第12座12樓B單位則為備有傢俬的三房單位，面積644方呎。

## AVA 61 提價加推 周五賣86伙

其他樓盤方面，資深投資者盧華家族發展的長沙灣AVA 61昨提價1.4%加推29伙，包括首度推出5伙特色戶。該29伙面積150方呎至232方呎，折實平均呎價20,580元，折實售價由286萬元至484.5萬元。該盤於本周五推售86伙，至昨晚累收130票。

## 清水灣傲瀆複式 呎價3.2萬

另外，新世界發展於清水灣低密度豪宅傲瀆昨日標售兩伙，其A座頂層複式2號特色戶，實用面積2,948方呎，平台與天台面積分別593方呎及749方呎，成交價9,500萬元，呎價32,225元，均創清水灣分層住宅歷史新高紀錄。

至於華懋等於大潭紅山半島昨連沽兩間洋房，其中松柏徑172號洋房，面積3,142方呎，花園834方呎，以逾1.12億元售出，呎價約3.58萬元。而松柏徑174號洋房，面積3,142方呎，花園837方呎，以逾1.11億元售出，呎價約3.55萬元。

## 海怡兩房新高價866萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）鴨脷洲海怡半島兩房戶，造價衝至866萬元破頂價。美聯物業林潤強表示，該屋苑33座中層C室，實用面積543方呎，以866萬元成交，折合呎價15,948元，創兩房新高價。原業主於1996年以350萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約516萬元，物業升值約147%。

## 翠竹花園首破7球

黃大仙翠竹花園錄「雙破頂」，世紀21富山地產黃澤龍表示，涉及12座高層D室，實用面積591方呎，三房間隔，原業主開價738萬元，經議價後減價22萬元，以716萬元(已補價)沽出，令屋苑造價首度升穿700萬元；而呎價則升穿1.2萬元，報12,115元，雙雙創屋苑歷史新高。原業主於2010年購入上址，當時作價245萬元(已補價)，持貨至今沽售，賬面獲利471萬元離場，單位7年升值近2倍。

## 天水圍栢慧呎租25元

至於天水圍栢慧豪園租金首度升穿2萬元。中原地產伍耀祖表示，栢慧豪園1座高層E室，實用面積832方呎，屬四房套房連多用途房間，單位放盤3天，極速以2.08萬元租出，折合呎租高達25元，創屋苑租金新高紀錄。業主於去年以766萬元買入單位，現租出單位可享約3.3厘回報。

## 西營盤利興樓遭申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）西營盤干諾道西96號利興樓在大鴻輝已收集93.75%業權下，剛遭向土地審裁處申請強制拍賣。項目建於1972年，樓齡約45年，地盤面積約1,242方呎，現為1幢樓高

7層的舊樓，由於尚餘1伙未能收購，遂引例強拍，發展商委託測量師的估值為7,659萬元。資料顯示，項目將會連同旁邊干諾道西97至103號地盤合併發展，並興建商廈，總樓面約18萬方呎。

## 私宅首4月動工量17年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）屋宇署公佈最新私人住宅動工量及落成量，雖然兩者都按月下跌，但以首4個月的總數計算，達標進度相當理想。其中，4月動工量雖僅910伙，較3月大跌79.6%，但總結4個月以來，動工量已達9,814伙，為去年動工量19,682伙的一半之餘，亦為自2001年以來的17年同期新高。

數據顯示，4月共有4個私宅項目動工，涉及單位總數910伙，最大規模的要數西營盤皇后大道西460號翰林峰，涉及645伙。其次為馬頭角北帝街及新山道交界地盤，涉及231伙。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，政府有序推出土地予發展商競投，加上港鐵大型項目亦相繼於市場招標，有助未來私宅動工量穩步上升，今年內尚有不少大型項目可望動工，加上發展商利用自身土儲開展的項目，粗略估

算今年私宅動工量有望突破2萬伙，創2000年後的17年新高紀錄。

## 累計落成量年增1.3倍

落成量方面，4月全港共有5個私宅項目，共1,066個單位落成，較3月銳減近75%。若以首四個月去計算，目前已有5,436伙私宅落成，較去年同期的2,333伙按年大增1.3倍，亦為過去13年的同期新高，並且已達差估署今年全年預測的17,120伙約32%。

5個落成私宅項目中，規模較大的項目為元朗PARK YOHO發展項目(2B期)，涉及712伙；其次為西營盤臻瑤，涉及伙數191伙；其餘項目包括灣仔壹嘉(100伙)、九肚山雲端(59伙)及淺水灣香島道50號項目(4伙)。陳海潮指出，以今年首四個月完成32%的進度來看，全年落成量可望達到政府早前的預測。



利嘉閣地產預料本港全年私宅落成量可望達到政府的預測。資料圖片

## 新地十四鄉巨盤再獲批則

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）屋宇署4月共批出15份建築圖則，涉及多個大型地盤，最矚目為新地西貢十四鄉項目。該項目規模龐大，去年底已獲批其中一部分圖則，涉及樓面224萬方呎，新近再獲批另一部分，涉及樓面268.1萬方呎。兩次申請下，項目共可建56幢分層住宅及30幢洋房，總住宅樓面逾482萬方呎，提供逾4,700伙，另設約數萬呎非住用樓面。

新地花逾20年進行併購的十四鄉項目，佔地達74.9公頃(折合約806.2萬方呎，面積接近4個維多利亞公園)。新近獲批部分，准建30座3層高洋房，另有29幢分層住宅，樓高6至22層不等，住宅樓面約266.92萬方呎，另外亦有1幢19層高商業物

業及1幢2層高娛樂設施，非住宅樓面約1.19萬方呎，整個地盤會有1層地庫。

## 何東花園原址建2幢住宅

另外，2015年以高達51億港元易手的山頂道75號何東花園，獲准興建2幢3層高層住宅，分別設有1層地庫及1層1低層地下樓層，總樓面約3.38萬及2.88萬方呎。雅居樂副主席陳卓賢的長子陳思銘旗下2014年以2,100萬元中標的坪洲教育路地皮，亦獲批建6幢2層至3層高的分層住宅，可建住宅樓面約13,901方呎。

中海外於2016年初以21.3億元中標的大埔荔枝山山塘路官地亦已起動，獲屋宇署批准於2層地下樓層上興建8幢樓高18及

19層高的分層住宅，以及於1層地下層興建9幢10至19層高層住宅，總住宅樓面約114.9萬方呎。

至於恒地收購逾10年的北角馬寶道1A至1P號舊樓，獲准於1層平台之上，興建1幢26層高層分層商住大廈(包括2層娛樂設施)，住宅樓面約8.55萬方呎，非住宅樓面約1.32萬方呎。

## 「海員之家」重建圖則批出

由海員俱樂部持有、位於尖沙咀中間道11號的「海員之家」重建項目，獲批圖則，可於2層地庫上興建1幢40層高酒店及海員會所，非住宅樓面約31.71萬方呎，住宅樓面約3萬方呎。