

差估署：樓價指數月升1.15% 14月累漲22% 樓市未受控 新政府勢出招

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價近月不斷攀升,但升勢已見有所放緩。差餉物業估價署昨日公佈5月樓價指數,最新報333.1點,按月上升1.15%,較之前月份逾2%升幅有所收窄,但仍再創新高兼連升14個月,累計升22.7%。業界指,由於市場追價能力未及樓價升幅,加上5月金管局出招等,都對二手物業交投造成影響,而美國於6月再加息,均令二手交投放緩,預料下半年樓價升幅或進一步收窄,更不排除新一屆政府會推辣招。

差估署昨日公佈,5月樓價指數按月升約1.15%,升勢已見放緩。翻查該署資料,3月及4月份樓價分別按月升2.26及2.55%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,上半年樓價雖然升幅顯著,但市場追價能力卻未及樓價升幅,加上5月金管局再一次推出收緊按揭措施,對二手市場影響較大,而且美國於6月再加息,均令二手交投放緩。

他預期,之後二手住宅成交量進一步下挫,由5月(以6月註冊量反映)估計約4,000宗大跌逾3成,至6月(以7月份註冊量反映)估計約2,700宗,屆時將創16個月新低。然而,由於樓市低息環境未有改變,除非息口及經濟出現大變化,否則樓價「乾升」格局持續。由於前景存在不明朗因素,預料下半年樓價升幅收窄,料升約3%。

萊坊:市場扭曲呈「乾升」

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,因數據滯後因素,相信6月、7月數字仍會上升,但升幅會持續收窄。他又指,現時市場扭曲,呈「乾升」狀態,少數成交已推高樓價,二手流轉慢。他認為,如未來1個月至2個月樓價仍創新高,估計新一屆政府會加辣招,可能會是金管局先出招。

另外,大單位有追落後的勢頭,1,075方呎

至1,721方呎(實用面積,下同)的D類大型單位,5月最新報289.5點,按月上升1.29%,為各類型單位中升幅最勁。其次為431方呎至752方呎的B類單位及431方呎以下的A類單位,按月份分別升1.18%及1.09%。

事實上,5月樓價指數已連升14個月,累計升幅高達22.7%,當中單計今年至今短短5個月,樓價指數已大幅上升約8.37%。14個月的升市中,以面積1,075方呎以下的A至C類中小型單位升幅最大,14個月來升幅達23.12%,反觀1,076呎以上的D、E類大型單位,同期升幅只有13.49%。

租金指數破頂 愈細愈升

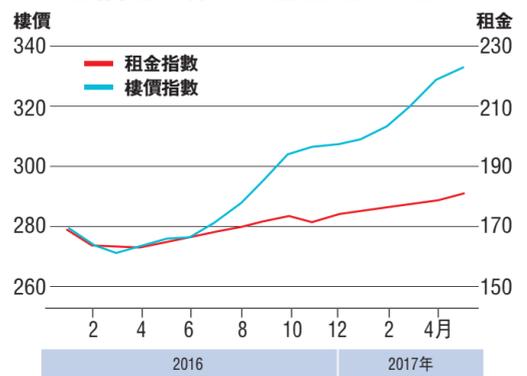
至於租金指數,5月按月再升1.06%至180.8點,連續3個月創新高,若同樣以14個月去作對比,這段期間租金上升10.6%,升幅較樓價明顯落後。林浩文相信,中小型單位租金之後將追落後。據了解,上月各類單位中,A類細單位的租金指數升幅最大,5月報199.8點,按月急升1.73點,升幅冠絕其他戶型,並創歷史新高。其次為D類單位,按月升幅亦達1.26%。

至於面積753方呎至1,075方呎的C類單位,5月時租金指數報157.7點,首度打破歷史新高,B類單位報179.6點,則屬第2個月創新高。



市場人士認為,如未來1個月至2個月樓價仍創新高,估計新一屆政府會加辣招。

差估署樓價及租金指數走勢



CCL回氣衝高破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL升穿160點,最新報160.26點,創歷史新高,按周升0.71%。以正式買賣合約日期計,今年上半年CCL升9.54%。長實執行董事趙國雄表示,對香港經濟仍然看好,對政府新班子有信心,今年上半年樓價已上升7%至8%,下半年樓價升勢會放緩,但仍有單位數升幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,下半年樓價升勢將比上半年放緩,明年CCL目標是升至175點。

黃良昇料升勢放緩

中原城市領先指數CCL升穿160點,最新報160.26點,創歷史新高,按周升

0.71%。CCL上周跌,本周升,反映樓價只是連升後的正常調整。黃良昇指,CCL升到160點後,反覆向上或反覆橫行,仍有待觀察。

近4周,CCL Mass及CCL(中小型單位)走勢均為一周跌一周升,顯示它們早已進入反覆期。本周中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報162.08點,為歷史次高,按周升0.57%。CCL(中小型單位)報160.53點,創歷史新高,按周升0.79%。CCL(大型單位)報158.86點,連續4周創歷史新高,按周升0.33%,連升4周共1.97%。

本周四區指數三升一跌。新界東CCL Mass報170.30點,創歷史新高,是繼港島之後,第二個升破170點的分區指

數,按周升1.30%。港島CCL Mass報173.80點,創歷史新高,按周升1.80%,指數5周前升穿170點。新界西CCL Mass報143.91點,為歷史第四高,按周升0.78%。九龍CCL Mass報155.20點,為歷史第七高,按周升0.92%,連跌2周共1.19%。

新界東上半年升最多

此外,以正式買賣合約日期計,今年上半年CCL升9.54%,CCL Mass升9.60%,CCL(中小型單位)跑贏大型單位,半年升10.02%,CCL(大型單位)則升7.16%。分區計,新界東升勢最勁,半年升12.43%,港島升9.59%,九龍升8.96%,新界西升8.53%。

愛炫美首批折實呎價1.68萬



長實執行董事趙國雄指,由於海之戀·愛炫美所有單位都有海景,故售價作出輕微調整。

海之戀·愛炫美首批單位資料

單位數目	288伙
實用面積	497-1,163方呎
售價	914萬-2,820萬元
平均呎價	21,637元
即供付款最高折扣	22%
折實價	713萬-2,200萬元
平均折實呎價	16,877元

製表:記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實旗下荃灣兩年期樓花海之戀·愛炫美昨日以貼區內二手價公佈首推288伙,平均呎價21,637元,折實平均呎價16,877元,較海之戀首批折實平均呎價高7%,510方呎兩房戶折實入場713.2萬元。長實執行董事趙國雄形容是「戶戶愛海價」,首批單位價單值約50億元,今天開放示範單位及開始收票。

貴海之戀7% 貼二手

趙國雄表示,由於海之戀·愛炫美所有單位都有海景,售價作出輕微調整,又指坐落港鐵荃灣西出尖沙咀只需14分鐘,如果由錦上路站出尖沙咀要22分鐘,似暗諷對手新地今日開售的PARK YOHO Genova地方較偏遠。

長實地產投資董事郭子威表示,首批288伙,包括兩房至四房,定價由914萬元至2,820萬元,提供即供付款最高22%折扣,折實售價713萬元至2,200萬元。至於建築期付款則最高

折扣20%,並可享成價85%一按或成交價30%二按。

長實為利誘曾登記認購1期單位向隅客,若他們今期成功購入首輪銷售單位,可獲送價值1萬元至2萬元豐澤禮券。同時,首輪銷售的4房戶買家,可享車位優先認購權。

資料顯示,海之戀首批單位折實15,772元,柏傲灣今年1月首批折實15,183元,而同系姊妹半新盤環宇海灣近日平均呎價1.36萬元,附近逾10年樓齡的二手屋苑,如萬景峰、御凱等平均實呎1.57萬元至1.75萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,海之戀·愛炫美昨日開價貼近二手水平,以項目鐵路、臨海及配套等優勢,兼且戶戶向海,開價震撼市場,勢凍結市場購買力。

中原地產新界區董事王浩聰表示,海之戀·愛炫美位於前排臨海位置,質素相比上一期更高,首批單位均價較上一期輕微提價7%,屬相當克制。另外,以其作為海景新樓質素,開價卻接近同區有10年樓齡之

二手價格,勢進一步凍結市場購買力。

Genova收票超19倍

另一邊廂,新鴻基地產於元朗錦田北PARK YOHO Genova首批234伙昨日截票,消息指,累收約4,720票,超額登記19倍。該批單位於今日開售,首張價單推出138伙,即供折實平均呎價11,550元,其後加推96伙,即供折實平均呎價12,469元,屬原價加推,首兩張價單共234伙的價單值近21億元。

首置客億二購尚璟

一手成交方面,崇傑地產於西半山尚璟昨獲一名本地買家以首置名義斥資1.2億元購入18樓A室,實用面積2,098方呎,呎價達57,197元。美聯物業獨家代理長沙灣AVA61昨單日再錄得3宗成交,項目上周五開售至今累積沽出39伙,套現近1.3億元。恒基地產於西半山天匯昨日以逾1.24億元售出23樓A單位,實用面積2,476方呎,實用呎價50,341元。

港樓20載 4迎入市良機



特稿

香港回歸祖國廿周年,回顧這些年來的本港樓市,基本走勢是先跌後升;回歸後的首6年屬回落市,由1997年10月一直跌至2003年7月才見底,當中的轉捩點就是「沙士」一役。沙士過後,樓市隨即以大跌小回的格局,一口氣輾轉上升了足足14年,其間雖屢遇外圍風浪及本地辣招困擾,惟整體上升的格局至今仍未改變。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,上世紀七八十年代起,本港樓市發展開始興旺,市區戰前舊樓拆卸重建,工業用地改劃及新市鎮發展大型屋苑等均極速起步。目前不少傳統大型指標屋苑,如太古城、沙田第一城及黃埔花園等也是當年起建,至今仍為區內指標及龍頭屋苑,足見當時項目的興建規模的宏大與大興土木的程度。

亞洲金融風暴掀近6年跌勢

伴隨着這些大型屋苑的落成及入伙,香港整體樓價亦不斷攀升。根據差估署提供的歷史數字顯示,1980年1月的私樓售價指數為18.3點,並由1984年17.2點的水平開始展開長期大升浪,升至1997年10月的最高點為172.9點,其間近14年的大漲小回中,樓價累升9.05倍,此乃回歸前的基本走勢。

1997年7月回歸後,當時差估署的私樓售價指數為167.2點,同年10月升至172.9點見頂,當時為樓市最瘋狂的時期。其後,樓市在九七亞洲金融風暴洗禮下,相繼經歷2000年科網股泡沫爆破、2001年美國「911」恐襲,以至2003年「沙士」疫情等,隨着股災及過度借貸下,本港樓價一直跌至2003年7月觸底,大跌浪足足持續近6年。

翻查資料,樓價指數由97年最高位(172.9點)挫至2003年7月谷底的58.4點,其間累積跌幅高達66.22%,為本港樓市有史以來為時最長及幅度最深的跌浪。但同時間,跌浪亦成就不少人的入市良機,造就不少投資物業而致富的人,至今累積的財富已是幾何級上升,為今天的高樓價帶來支撐作用。

沙士後大升浪不及上世紀

從樓價走勢的歷史長河觀察,此亦為唯一具規模的真正跌浪,其他時期的跌市與之相比下,僅能算作高位調整而已。若按照2003年7月「沙士」最低位的樓價指數計算,截至最新公佈的2017年5月差估署樓價指數累升4.7倍。為繼回歸前1984年至1997年近14年共9.05倍升幅後,史上第二次最大升幅的時期。

恰巧的是,兩者周期同為約14年,惟是次升幅仍不及上次的9.05倍。以史鑑今,反映未來樓價再升亦非沒可能之事,如基本因素維持良好,樓價可以是高處不算高,因今天各項影響樓市的因素與1997年時已不可同日而語,不能以當年的情況作為今日的指標。

過去近10年來,樓市持續處於超低息環境,加上供不應求的狀況並未明顯改善,造就多年來樓價一直長升長有。剛完成特首任期的梁振英上場5年來,常以辣招的手段遏抑樓市,試圖以減慢需求的方式,去換取增加供應的時間,可惜事與願違,效果未見顯著。

猶幸的是近5年來港府加快推地、增加供應的工作漸見成果,將有利接班的特首林鄭月娥繼續擴展工作。該行預料下半年樓價走勢將較上半年有所放緩,料在反覆之中續創新高,料下半年整體樓價再有約5%的升幅。

香港文匯報記者 顏倫樂

首5月轉按金額創新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價連升14個月,轉按貸款活動保持活躍。根據金管局住宅按揭調查數據顯示,5月轉按貸款額按月上升35.6%至113.82億元,宗數亦升44.1%至3,431宗,兩項數字較去年同期分別上升101.9%及63.9%。至於今年首5個月的轉按金額繼2010年再創新高,達458.4億元。

5月宗數年增近五成

數據顯示,5月按揭貸款申請按月上

升13.8%至14,825宗,更較去年同期的9,961宗,上升48.8%。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓指出,按揭貸款申請連續三個月突破萬宗,在多個新盤熱賣的帶動下,貸款申請宗數造好,反映今年市場對後市信心遠勝去年。

5月新批按揭貸款額按月上升30.6%至416.9億元,宗數亦增加32.8%至10,845宗,兩項數字均較去年同期分別升81.1%及54.7%,涉及一手按揭貸款額85.26億元,按月上升37.8%,宗數

亦升33.4%至1,589宗;而二手按揭額亦增加25.6%至217.83億元,宗數亦下降26.9%至5,825宗。至於新取用按揭貸款額錄得282.68億元及7,534宗,對比4月的211.74億元及5,868宗,分別上升33.5%及28.4%,同樣較去年同期分別上升84.3%及53%。

新取用按揭貸款急升

總結今年首5個月,新取用按揭貸款額累計錄得1,206.54億元及33,132宗,

長沙灣商地估值29億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長沙灣永康街商業用地昨日開始招標,8月11日截標。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,觀乎早前地皮均以理想造價成交,相信地皮有望繼續造出理想成交價,對其估值為29億元,即每方呎樓面地價約7,800元。

招標地皮位於長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界,前身為熟食小販市場,地皮面積30,925方呎,最高可建樓面371,100方呎。地皮上建築物受高度限制,不得高於香港主水平基準130米。

根據賣地章程,中標發展商需負責興建一個垃圾收集站,面積3,436方

呎(需計算入可建總樓面內);現有垃圾收集站用地將於新收集站落成後3個月內方交付發展。

中標者需建垃圾站

另外,項目鄰近永康街及汝州西街一段兩米闊的位置將被劃作不可構設建築物地段。



地皮前身為汝州西街熟食小販市場,可建總樓面371,100方呎。香港文匯報記者劉理建攝