

# 差估指數連8個月破頂 升0.69%今年最弱 追價雄心收斂 樓市減速

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續上升,差餉物業估價署昨日公佈6月樓價指數,最新報336.1點,按月再升0.69%。但值得注意的是,今次升幅較之前明顯收窄,更加為今年以來最少的升幅。總結今年上半年,樓價已上升9.34%,樓價由去年最低位至今15個月,足足急升23.8%。業界指,隨着樓價已累升一定幅度,部分準買家追價不及,估計未來1、2個月會仍有升幅但會繼續收窄。

差餉物業估價署昨日公佈,6月私人住宅售價指數按月上升0.69%至336.1點,連升15個月,亦是連續8個月創新高。各類型單位中,以面積431方呎至752方呎的B類單位升幅最勁,按月升1.01%,753方呎至1,075方呎的C類單位亦升0.95%。反觀一直牽頭上升的431方呎以下A類細單位僅報370.5點,只微升0.27%,為各類型單位中升得最少。

## 港九新界細單位全跌

事實上,各區A類細單位已連續兩個月下跌,其中以港島區跌幅最大,6月平均呎價報14,562元,按月下跌幅達2.28%,為各區跌幅最明顯,兩個月累跌2.5%。至於新界區A類單位呎價報約11,274元,按月下跌幅約0.95%,兩個月累跌1.44%。而九龍區平均呎價跌幅較細,最新報約11,939元,跌約0.023%,兩個月累跌3.33%。

至於1,076方呎或以上的D、E單位,6月升幅為0.51%。總結今年首6個月,樓價指數累計上升9.34%,而過去15個月,指數累積升幅更高達23.8%。值得注意的是,根據署方資料,樓價指數於4月曾按月升2.68%,5月升幅收窄至1.21%,至6月升幅進一步收窄至0.69%,為去年12月以來,半年按月最少升幅。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,指數再創新高,最新升幅按月有所收

窄,由於數據滯後因素,估計升幅未來1、2個月會仍有升幅但會繼續收窄。他續說,現時市場扭曲,呈「乾升」狀態,少數成交已推高樓價,二手交投轉慢,如升勢持續,估計新一屆政府可能會加辣,可能是金管局先出招。

## 萊坊:市場扭曲「乾升」

他表示,現時樓價高企,不是一般小市民能負擔,對住宅物業市場造成一定風險,但以現時樓市情況看來,估計今年全年樓市仍會有10%升幅,惟下半年升幅會放緩。但如樓市無重大事故,升幅可能會更高。

## 租金指數繼續創新高

租金指數方面,6月報183.6點,按月升1.05%,續創紀錄新高,指數並連升7個月,以半年計累計升幅為5.8%。當中,C類單位升幅最大,按月升1.51%,而A類細單位升幅亦達1.25%。林浩文表示,中小型單位租金會追落後。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,隨着樓價上升,今年首7個月平均二手住宅註冊額錄685.8萬元,比起去年全年約596.9萬元升14.9%,與樓價同創紀錄新高。隨着首7個月樓價已累升逾9%,部分準買家追價能力減弱,導致二手交投顯著減少,預期7月二手住宅成交量估計僅約3,000宗左右,僅較6月估計的2,700宗16個月新低略為回升。



萊坊認為,樓價未來1、2個月升幅會繼續收窄,但若升勢持續,新一屆政府可能會加辣,並由金管局首先出招。資料圖片

## 差估署樓價與租金指數走勢



## CCL首7月 累升9.2%

香港文匯報訊 差估署公佈6月樓價指數按月升約0.7%,業界的中原城市領先指數CCL自今年6月底升破160點創出新高之後,7月期間持續於160點高位窄幅徘徊。據中原地產研究部昨日指出,CCL最新報159.88點,今年首7個月CCL暫時累升9.28%。

## 黃良昇:未有調頭下跌跡象

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,樓價上升受阻,但未有調頭下跌的跡象,相信正在累積上升動力,最快今年秋季重拾升軌。他預期下半年CCL升勢比上半年稍為放緩,估計升幅約半成。

今年首7個月計,CCL暫升9.28%,CCL Mass升9.34%,CCL(中小型單位)升9.66%,CCL(大型單位)升7.40%,港島升8.07%,九龍升8.41%,新界東升12.30%,新界西升10.18%。

另外,據美聯樓價走勢圖顯示,7月以實用面積計算的平均呎價報約11,764元,按月升約1.2%,續創歷史新高。若以首7個月累計,本年迄今累積升約9.1%,為近5年同期新高。

# 新界公屋王 耀安綠表390萬

## 公屋綠表造價排名

單位	面積	造價(元)	呎價(元)	成交日期
香港仔華貴邨華康樓高層7室	544方呎	405萬	7,445	2017/6
馬鞍山耀安邨耀平樓高層10室	598方呎	390萬	6,522	2017/7
鴨洲洲利東邨東安樓高層4室	490方呎	350萬	7,143	2017/3
馬鞍山耀安邨耀榮樓高層7室	544方呎	350萬	6,434	2017/6
大圍顯徑邨顯德樓高層13室	490方呎	345萬	7,041	2017/4

資料來源:土地註冊處

製表:記者 蘇洪鏘

註冊處資料顯示,天水圍天盛苑F座高層8室,實用面積650方呎,本月初登記以563萬元易手,呎價8,662元,單位未見解除自由市場轉售限制,是次成交若屬未補價轉售,將貴絕天水圍未補價居屋,並較市價高約兩成。

## 天盛苑563萬貴絕天水圍

房委會資料顯示,同面積單位未補價轉售,上月最高成交價亦僅468萬元,是次成交較之貴近「1球」。事實上,即使單位連地價(白表)成交,樓價亦創下天水圍居屋最貴紀錄。

此外,富誠地產林凱儀表示,牛池灣瓊山苑瓊閣閣高層E室,實用面積568方呎,

屬三房間隔,日前以580萬元(已補價)成交,成交價創屋苑新高,折合呎價10,211元。原業主於2010年以195萬元購入,持有單位6年,是次轉手大賺離場。

## 停車場拆售 4個月賺52%

私人屋苑車位拆售,備受市場追捧,利嘉閣鄭明表示,屯門彩輝花園一籃子共62個私家車位,已沽出當中56個,而6個貨車位亦已獲洽購中。翻查資料,上述物業由資深投資者磁帶大王陳秉志及羅珠雄於今年3月斥資約3,300萬元購入,及後旋即拆售,入場費約由80萬元起,迄今已套現約5,000萬元,賬面獲利約1,700萬元,短短4個月升幅已達約52%。



馬鞍山耀安邨598方呎單位3年升值53%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價指數節節向上,新界二手公屋造價亦直撲「4球」(即400萬元)。土地註冊處資料顯示,馬鞍山耀安邨耀平樓高層10室,面積598方呎,以390萬元(未補價)成交,折合呎價6,522元,登上新界最貴未補價公屋,亦為全港第二貴紀錄。至於原業主2014年以255萬元(未補價)買入,迄今轉手賬面獲利135萬元,期內升值53%。

翻查紀錄,目前全港最貴未補價公屋為香港仔華貴邨華康樓高層7室,面積544方呎,於今年6月以405萬元(未補價)成交,呎價高達7,445元。今次個案較最貴紀錄相差不足4%。

另一邊廂,天水圍亦有天價居屋。土地

# 張學友1380萬連購柴灣工廈



張學友擁有多年投資工廈經驗。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)有「歌神」之稱的張學友斥資1,380萬元購入柴灣百樂門大廈兩個相連工廈單位。

土地註冊處資料顯示,柴灣嘉業街12號百樂門大廈9樓8及9號室,合共3,176方

呎,成交價1,380萬元,呎價4,345元。新買家為凱美發展有限公司,董事為張學友及妻子羅美薇。原業主於2007年以310萬元購入,持貨10年獲利1,070萬元,升幅3.5倍。

張學友早有投資工商物業經驗,2000年已購入黃竹坑南匯廣場一個2,500方呎單位,購入價463萬元。

## 南豐陳慧慧女購銀濤軒

另外,基滙資本早前於市場放售的梅窩銀濤軒原來已覓得新主人。土地註冊處顯示,梅窩銀濤軒登記以2.82億元售出,買家為永漢投資,公司董事包括南豐榮譽主席陳慧慧女兒張添培及有關人士。

銀濤軒現址建有16幢洋房,地盤佔地31,721方呎,屋宇署早前已批准重建物業,以地積比率0.891倍計算,可建樓面為28,274平方呎,樓面呎價近1萬元。

# 代理料舖租明年止跌

## 核心區商舖上月空置情況

地區	吉舖數量	空置率
尖沙咀	174間	11.2%
旺角	254間	7%
銅鑼灣	129間	12.1%
中環	107間	8.1%
四大核心區	664間	8.8%

資料來源:港置



港置旺舖董事盧展豪指,舖市最壞時刻相信已過去。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着近期訪港旅客人數,以及整體零售銷貨額回升,港置旺舖董事盧展豪昨日表示,舖市最壞時刻相信已過去,整體舖位空置率將會見頂回落。當中,尖沙咀及銅鑼灣兩區街舖空置率將難以再上升,中環及旺角空置率則再有下跌空間。他又預期,下半年核心區舖租最多只跌約5%,明年有望止跌。

## 旺角中環空置率改善

盧展豪表示,零售業表現回穩,核心區舖位空置率好轉跡象。該行於7月實地到四大核心區(尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環)進行吉舖調查發現,四區整體街舖空置率為8.8%。其中,銅鑼灣錄約129間吉舖,空置率約12.1%,乃四區之中空置率最高。尖沙咀約174間吉舖,空置率達到11.2%,較去年中的9.9%有升幅。至於旺角錄約254個吉舖,空置率相當於7%,較去年中的8.3%明顯下降。中環上月空置率為8.1%,也較

去年中的10%減少。

港置旺舖區域營業董事鮑昌華指出,是次調查又發現,四核心區用作短租或散貨場的舖位數目達到50間,集中於旺角(22間),並以此非核心地段為主,例如西洋菜街(亞皆老街至界限街一段)及通菜街(登打士街至亞皆老街一段),分別有4個及3個短租舖,而該區的一線街如花園街(登打士街至亞皆老街一段等),也有個別短租舖。

此外,尖沙咀區多條一線街,合共也錄得約10個短租舖及散貨場,如加連威老道(彌敦道至漆咸道一段)就錄得多達4個短租舖,佔該街道約5%。至於中環及銅鑼灣,合共分別錄得13個及5個短租舖位,分散於不同街道。

鮑昌華解釋,核心區商舖業主大多持貨力強,即使舖市轉差,也不願大幅減價出售舖位,惟目前吉舖仍然多,部分業主為免長時間丟空舖位,決定把商舖以短租方式租出,令短租個案略為上升。

# 葵芳豐寓周內開價



豐資源周世雄(左)認為,市民置業有一定需求,相信未來樓價會平穩發展。旁為白敦六。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

本週內開價,並開放示範單位予公眾參觀,定價會參考荃灣及同區一二手樓盤,會考慮市民負擔能力。據昨日上載的售樓書,該盤提供136個單位,間隔包括開放式、一房及兩房戶,面積由222方呎至398方呎。豐寓昨日開放予傳媒參觀的示範單位中,包括面積313方呎的一房單位及面積244方呎的開放式單位。惟需留意是,該盤每方呎管理費高達約4.8元,以最細的面積222方呎開放式單位計,每月管理費都要1,065元。

## 逸新提價半成加推38伙

其他新盤方面,麗新發展旺角逸新昨日提價約5%加推38伙,定價由322.3萬元至648.7萬元。以昨日加推的6樓C室開放式單位來看,實用面積179方呎,呎價18,832元。比較上周推出的樓下C室同則單位呎價17,771元,加推戶樓價高出近6%。按該盤首張價單相差一層呎價有約1%差距計算,發展商加推提價5%。

## 星岸新折扣非本地買家

另一方面,長實於紅磡灣維港,星岸昨推出「靈活置業易」及「Super Stars 39」付款計劃吸客,而使用該兩種付款計劃的買家,若購買指定物業,可優先認購一個停車位。

長實地產投資董事郭子威表示,由於維港,星岸不乏來自內地或海外的個人登記或公司買家,為進一步吸引此類實力投資者,提供「靈活置業易」付款計劃,減輕他們部分稅項的支出,總折扣高達售價約21%。

同時,發展商亦特別提供「Super Stars 39」付款計劃,總折扣亦高達售價約21%。於籤臨約後180天內付成交價20%首期,已可入住單位,成交價8.25%於籤臨約後第181天起分33期每月支付,餘下成交價71.75%於籤臨約後第40個月支付,即成交期達3年零3個月。該盤迄今共售出304伙,套現逾88億元。

222方呎單位管理費過千

豐資源營運董事周世雄表示,豐寓最快