

2017香港樓市

十大新聞

2017年本港樓市可用「突破升軌創新高」來形容。面對熾熱樓市，政府上半年連環出招為樓市降溫，但於8月推售的新盤收票再現97後瘋狂，地王頻現，加上港股一度突破3萬點，令樓市火上加油，亞洲豪宅寶座大軌位，大手客紛紛掃貨，反映二手樓樓價走勢的CCL指數於12月升至164.46，創歷史新高，年內樓價升13.6%。香港文匯報財經部根據事件的影響力、社會關注度，以及反映事件對社會經濟發展進程的標誌程度等標準，選出本港樓市2017年十件大事。

■香港文匯報記者
梁悅琴、蘇洪鏘



1 樓市新辣招 抑父幹上車



面對熾熱樓市，政府上半年連環出招降溫。2016年政府將從價印花稅率劃一提高至15%，首置港人則可豁免。

5月時輪到金管局出招，將涉及多過一個指揭貸款借款人的按揭成數上限下調一成，以遏抑靠「父幹」上車，以及將主要收入來自香港以外地區借款人的「供款與入息比率」上限下調

一成等，增加境外資金的按揭成本。

當局的辣招亦向發展商埋手，6月時收緊銀行對地產商的借貸上限，其中地價融資由50%降至40%，將建築成本融資由100%下調至80%，整體貸款上限由60%降至物業完成後預期價值50%，務求約束發展商高成數按揭及以高槓桿貸款買地。

13 公居屋破頂 顯徑邨造王

2017年公屋市場首度升穿500萬元水平，並均由大圍顯徑邨辦全港「公屋王」造價排名榜頭三甲，目前最貴的單位作價高達530萬元（已補價）。至於自由市場公屋的呎價紀錄，由藍田德田邨於2017年9月以15,890元創下。至於綠表市場方面，公屋呎價首度升穿9,000元水平，乃由深水埗李鄭屋邨創下。



居屋造價更是媲美豪宅，大角咀富榮花園2017年4月錄得881.8萬元自由市場成交，登上全港「居屋王」；呎價最高紀錄則於上半年由鯉魚涌康山花園以16,613元創下。未補價居屋造價亦直撲「8球」，樂富德強苑上半年錄得788萬元（未補價）成交，綠表呎價全港紀錄則由香港仔雅濤閣以12,393元創下。

15 紀錄一破再破 年誕7幅百億地王

2017年市場有多宗矚目地價成交，而「地王」紀錄於年內更是一破再破。而總計全年，累計出現7幅百億地王，當中官地誕生4幅，包括鴨脷洲利南道、長沙灣興華街西、美利道商業地和啟德商業地。而「一鐵一局」有3幅，分別是市建局中環嘉咸道地盤C，中標價高達116.2億元，為市建局項目歷來最高；另港鐵黃竹坑站第1期及第2期，市傳亦以高價標出。

鴨脷洲利南道2017年2月以逾168億元標出，一度登上全港住宅地總價新高地王，惟至11月被長沙灣興華街西住宅地以172.88億元打破紀錄。而全港歷來地價總價新高紀錄更是「叮噹馬

頭」，恒地5月以232.8億元「天價」投得中區美利道商業地後，創當時全港最貴地皮紀錄，但不足一個月內旋即被南豐以總地價逾246億元投得的啟德商業地取代。然而，前者美利道商業地每呎樓面地價超過5萬元，仍然穩坐全港每呎樓面地價新高的「王座」，蔚為「麵粉貴過麵包」的佳話。



17 中環中心402億天價易手



2017年本港商業物業市道價量齊升，且屢現逾百億元大手買賣，中環中心更成為雙料冠軍。長實於11月落實以402億元出售中環中心75%業權予中國國儲能源化工（香港）及本港一批投資者，成為本港史上最大額物業買賣，亦令長實錄得收益約145億元，最令市場津津樂道。這座商業樓王於9月首度衝破

呎價5萬元大關，太和控股持有的中環中心頂層單位於9月以股權轉讓形式易手，成交價7.38億元，呎價高達55,854元，創出全港商廈新高呎價紀錄。

此外，領展醞釀多時出售旗下17個商場物業，最終11月落實以230億元出售予以基匯資本為首的財團，為領展歷來最大金額買賣。

19 全城淮創新盤收票紀錄



2017年新盤大旺，荃灣西新盤更成為市場焦點，先有柏傲灣、海之戀，後有海之戀、愛炫美以及全城淮，其中2017年8月華懋以低於同區一手盤呎價推出荃灣全城淮，入場門檻不用600萬元，連番加推下首輪推出521伙發售，最終狂收22,893票，不但打破長

實於5月於金管局出招後推售海之戀首輪496伙勁收14,500票紀錄，更創下1997年以來新盤最高收票紀錄，榮登「收票王」，該盤於8月24日開售首日，更現人龍圍繞如心廣場售樓處外，結果首輪521伙即日掃清，為2013年一手新例後首輪銷情第三高新盤。

2 樓價升11% 細單位跑贏



12個月破頂。而單計2017年首10個月，累計升幅已達11.4%，與2016年同期比較則升12.5%。事實上樓價指數已連升19個月，累計升幅達26.2%。

樓價升勢依然由中小型單位帶動，實用面積431方呎以下的A類單位，樓價指數最新升至342.4點，連續

計幅度達26.7%。至於整體私宅租金指數亦不遑多讓，截至2017年10月份報187.1點，累計升幅僅8.8%，2017年首10個月累升7.8%。無獨有偶，中小型單位同樣是租金升勢的火車頭，A類單位連升11個月至207.9點，是各戶型租金指數中唯一升穿200點的類別，累計升幅達10.1%，跑贏大市。

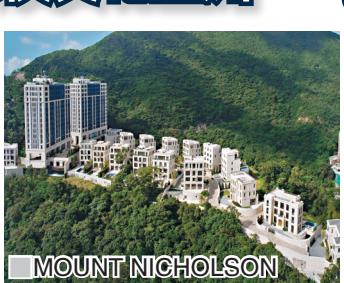
4 拆息飆升 供樓負擔漸增



美聯儲9月宣佈啟動縮表後，自9月1日起至12月8日，短短3個月與供樓掛鉤的1個月拆息升0.6466厘，由0.4239厘上升至1.0705厘，創2008年金融海嘯後新高，以拆息計價的按揭（H按），按息普遍屆2.37厘，觸及以最優惠利率（P）釐定的封頂息率（現時普遍封頂實際利率為2.15厘）。對於供樓的業主而言，如果用H+1.3厘按揭計劃，過去三個月隨着1個月拆息持續上升至封頂位

2.15厘，其實已變相加息0.43厘，以每次加0.25厘計，已接近加兩次息，供樓支出亦見增加。以借300萬元，30年還款期為例，9月時H按的按息仍只是約1.72厘，如今已升2.15厘，每月供樓支出已增加了642元。

16 MOUNT NICHOLSON呎價貴絕亞洲



2017年樓價升勢驚人，超級豪宅市道亦暢旺，頻現破頂價，亞洲樓王地位不斷執位。恒地西半山天匯頂層46樓B室樓王天池大宅於9月以逾5.21億元連3個單位售出，實用呎價達10.5萬元，破盡全港分層住宅呎價紀錄，更一度重奪亞洲分層呎價樓王寶座。

然而，寶座相隔兩個月便要讓位，九龍倉及南豐合作於11

月以11.64億元出售山頂MOUNT NICHOLSON第三期12樓C及D室，呎價高達132,060元，再爭回亞洲分層呎價樓王寶座，同月及於12月再分別以4.98億元售出第三期10樓C室及以4.91億元售出第三期9樓C室，呎價分別達116,945元及115,110元，令MOUNT NICHOLSON囊括亞洲分層住宅最貴呎價樓王三

18 一手銷售金額破2200億創新高



新高紀錄，各大發展商售樓成績紛紛破頂。其中長實年內連環售罄荃灣之戀及海之戀、愛炫美，單是該盤已售出2,000多伙，加上星連海、維港頌及My Central等，帶動集團售樓金額高逾515億元，若連同售出中環中心75%權益計，全年售樓金額更逾910億元，連環打破本港單一發展商年度住宅賣樓收入及賣樓總收入新高雙料紀錄。新地年內亦售出4,000多伙，成為全港銷量最高發展商，吸金逾400億元。會德豐地產年內售出1,319伙，銷售金額逾166億元，計入出售商業項目，年內賣樓收入已逾256億元，創集團售樓收入新高。

10 車位造價首度升穿500萬



「磚頭」升值快，「無磚」的車位同樣水漲船高，2017年造價已升穿500萬元，貴過同期的公屋樓王，亦夠買沙田第一城兩房單位。英皇國際旗下位於西營盤的維港峰一個單位，於2017年中以518萬元沽出，破盡全港車位造價紀錄。

而回顧目前十大車位造價排名

榜上，大半均屬新盤或半新盤的車位。2017年9月九龍站豪宅天璽「一炮三響」連錄3宗460萬元的車位成交，貴絕九龍區，並列全港第三貴之位。另邊廂，由嘉里、信置及萬泰合作的沙田玖瓈山，10月份錄得一宗450萬元的車位成交，成為新界目前最貴住宅車位。